

Proc. 2015-00406-00 / Se remite recurso de apelación.

Juan Carlos Laiton Moreno <jucalamo@hotmail.com>

Dom 22/10/2023 9:03 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Santander - Barrancabermeja <j01ccbmeja@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (1 MB)

2023-10-23 Recurso de apelación.pdf;

Doctora

MIRYAM GUZMÁN MORALES

Juez 01 Civil del Circuito de Barrancabermeja

E-mail: j01ccbmeja@cendoj.ramajudicial.gov.co

Barrancabermeja.

REF: Proceso verbal de resolución judicial de contrato.

Radicación No.68081-31-03-001-2015-00406-00.

Demandantes: SUCESTORES PROCESALES DE LUÍS ALFREDO MUÑOZ
RONDÓN y de BERTILDA AGUILERA SALCEDO.

Demandada: SOCIEDAD RED DE ASOCIADOS O RED DE ASOCIADOS LTDA.

—

**RECURSO DE APELACIÓN EN CONTRA DE LA PROVIDENCIA DE OCTUBRE-18-2023 QUE
DECLARÓ LA NO PROSPERIDAD DE LAS PRETENSIONES INVOCADAS POR LA PARTE
DEMANDANTE**

JUAN CARLOS LAITON MORENO, cedulaado bajo el número 91.224.467 de Bucaramanga y portador de la tarjeta profesional 51310 del Consejo Superior de la Judicatura, apoderado de confianza de quienes conforman la parte demandante en esta ocasión concurro ante su Despacho para interponer **RECURSO DE APELACIÓN en contra de la providencia de fecha octubre-18-2023** que negó la prosperidad de las pretensiones de la demanda, notificada por estado No.140 de octubre-19-2023.

Esta impugnación de alzada pretende que el calificado superior jerárquico instalado en el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga -Sala Civil- revoque la decisión adoptada por usted, y en su lugar, declare la procedencia de todas las pretensiones invocadas en la demanda.

Con todo respeto y atención le pido a su Señoría darle a esta impugnación de alzada toda la celeridad que le sea posible.

Agradezco su calificada atención.

Floridablanca, octubre 23 de 2023



Doctora

MIRYAM GUZMÁN MORALES

Juez 01 Civil del Circuito de Barrancabermeja

E-mail: j01ccbmeja@cendoj.ramajudicial.gov.co

Barrancabermeja.

REF: Proceso verbal de resolución judicial de contrato.

Radicación No.68081-31-03-001-2015-00406-00.

Demandantes: SUCESORES PROCESALES DE LUÍS ALFREDO MUÑOZ

RONDÓN y de BERTILDA AGUILERA SALCEDO.

Demandada: SOCIEDAD RED DE ASOCIADOS O RED DE ASOCIADOS LTDA.

RECURSO DE APELACIÓN EN CONTRA DE LA PROVIDENCIA DE OCTUBRE-18-2023 QUE DECLARÓ LA NO PROSPERIDAD DE LAS PRETENSIONES INVOCADAS POR LA PARTE DEMANDANTE

JUAN CARLOS LAITON MORENO, de condiciones civiles y profesionales reconocidas en el proceso que aquí nos convoca, apoderado de confianza de quienes conforman la parte demandante en esta ocasión concurro ante su Despacho para interponer **RECURSO DE APELACIÓN en contra de la providencia de fecha octubre-18-2023** que negó la prosperidad de las pretensiones de la demanda, notificada por estado No.140 de octubre-19-2023.

Esta impugnación de alzada pretende que el calificado superior jerárquico instalado en el Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga -Sala Civil- revoque la decisión adoptada por la juez a quo, y en su lugar, declare la procedencia de todas las pretensiones invocadas en la demanda.

Se impugna lo decidido en primera instancia por no realizarse una valoración equitativa de lo recaudado probatoriamente en el expediente surtido, inclinándose la falladora por la declaratoria de procedencia de una de las siete excepciones formuladas por la sociedad demandada, denominada *cumplimiento del contrato*, sin haberse revestido esta con la coraza probatoria de rigor, dando credibilidad absoluta a las versiones improbadas y contradictorias de quienes acudieron a defender los intereses de la sociedad accionada, por encima de las pruebas documentales recaudadas; desatino que terminó infringiendo los mandatos de la legalidad debida (arts. 29 CP y art. 7° CGP), en simetría con lo preceptuado en los arts. 4° y 11 del CGP alusivos a la igualdad de las partes y a la interpretación de las normas sustanciales y procesales, eventualidad que terminó causando perjuicio a los sucesores procesales de LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN y de BERTILDA AGUILERA SALCEDO.

Edificio Hacienda Cañaveral del Oriente – Diagonal 36 No.34-147 Apto 1205

Teléfono: 6750665 ext.111 - Celular: 317-7782722

E-mail: jucalamo@hotmail.com

Floridablanca - Santander

Sostiene la juez del circuito civil de Barrancabermeja que de los tres presupuestos concurrentes que se deben cumplir para la prosperidad de la acción de resolución de contratos, acudiendo a lo expuesto por el H.M. Antonio Bohórquez Orduz en su obra *De los Negocios Jurídicos en el Derecho Privado Colombiano* (Tomo I, cuarta edición, Ediciones Doctrina y Ley Ltda., 2009, págs. 179 a 180), solo se materializaron en este caso dos: la de ser un contrato bilateral generador de obligaciones para ambas partes contratantes, y estar probado que el demandante hizo entrega material del predio cumpliendo con sus obligaciones. Sostiene que al estar probado que la parte demandada logro probar que cumplió el negocio, esta eventualidad avizora que no se cumplió el tercer requisito, generando el fracaso de la demanda; argucia que resulta falaz según paso a controvertir, contando con el acervo que reposa en el expediente.

Hay un hecho concurrente que es de vital valoración circunscrito a que todos los pagos parciales realizados a favor de LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN con ocasión de la negociación del predio EL REPOSO entre el 09-noviembre-2007 (el primero) y el 09-julio-2008 (el último), se acordó realizarlos en su cuenta de ahorros del Banco de Colombia No.6067-5254339, tal como se evidencia en varios escenarios procedimentales, verbigracia: en el escrito de demanda (ver hecho 8°); en las declaraciones del representante legal de la sociedad accionada, CARLOS DANIEL PACHECO ÁLVAREZ (audiencia de instrucción y juzgamiento de 25-oct-2022, transcurriendo el 0:41:29 y siguientes) y la testigo que es su esposa, CRISTINA PÉREZ CAÑAS (audiencia de instrucción y juzgamiento de 25-octubre-2022, tiempos: 1:14:07 en adelante + 1:14:39 en adelante + 1:30:53 en adelante); y en el oficio que el apoderado de confianza de RED DE ASOCIADOS LTDA, remitió por medio virtual al juzgado el 03-11-2022, atendiendo requerimiento del despacho, según se explicará.

Era tan importante esta comprobación, que la señora juez a quo antes de finalizar la audiencia de instrucción y juzgamiento realizada el 25-octubre-2022 (oír audio a partir de 1:55:10), emite auto decretando varias pruebas de oficio, entre ellas, extender comunicación al Banco de Colombia para que certifique los valores consignados en la cuenta de ahorros de LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN -C.C.2.057.941- durante el periodo del mes de enero de 2007 al 30 de junio de 2008 (debió ser hasta el 09-julio-2008 porque el último pago parcial lo reportamos realizado ese día); lo que se comunica por oficio No.1798 de 26-octubre-2022 (Expediente digital, cuaderno 1, anexo 12).

Esa entidad bancaria atiende ese requerimiento judicial a través de comunicación electrónica de 25-noviembre-2022, allegando la relación cronológica de los movimientos financieros en el lapso pedido (Expediente digital, cuaderno 1, anexos 16 y 17).

JUAN CARLOS LAITON MORENO

Abogado

Luego de detallar esa secuencia de transacciones, se comprueba que se realizaron TRECE (13) en el lapso requerido por el juzgado, incluyendo dos reconsignaciones de los dos cheques por valor unitario de \$21.000.000, quedando por fuera la realizada el 09-julio-2008 por valor de \$16.000.000, pero que, al ser reconocida de nuestra parte, luego de la sumatoria -incluyéndola- arroja un subtotal de pagos parciales de CIENTO TREINTA Y SIETE MILLONES CIENTO CUARENTA Y CUATRO MIL PESOS (\$137.144.000).



Esa secuencia cronológica es similar a la detallada en la demanda en el hecho séptimo, y a la descrita por el apoderado de la sociedad demandada en su oficio aportado el 03-11-2022 (Exp. dig. cuad. 5, anexo 03, fl. 2/18), con la novedad de haberse surtido el primer pago parcial mediante dos depósitos el 09-nov-2007 (\$3.700.000 + \$4.970.000), y el segundo pago parcial a través de tres depósitos el 13-nov-2007 (\$2.900.000 + \$5.700.000 + \$6.200.000), quedando de esta manera esas transferencias:

Depósitos bancarios de sociedad demandada	01 cuota a pagar en la semana del 4 al 10 noviemb-2007 por \$25.000.000	02 cuota a pagar el 29 febrero-2008 por \$75.000.000	03 cuota a pagar el 30 junio-2008 por \$63.800.000
1° y 2°. 2007-nov-9	\$ 3.700.000 \$ 4.970.000 <hr/> \$ 8.670.000		
3°, 4° y 5°. 2007-nov-13	\$ 2.900.000 \$ 5.700.000 \$ 6.200.000 <hr/> \$14.800.000		
6°. 2007-dic-04	\$ 1.500.000		
Suma pagos parciales	\$24.970.000		
7°. 2008-ene-29		\$ 5.000.000	
8°. 2008-feb-18		\$11.000.000	
9°. 2008-feb-22		\$16.252.000	
10°. 2008-feb-26		\$ 5.922.000	
11°. 2008-mar-11		\$21.000.000	
Suma pagos parciales		\$59.174.000	
12°. 2008-mar-13			\$21.000.000
13°. 2008-may-19			\$16.000.000
14°. 2008-jul-09			\$16.000.000
Suma pagos parciales			\$53.000.000
Precio de compraventa	\$163.800.000		
Subtotal			

JUAN CARLOS LAITON MORENO

Abogado

pagos parciales	\$137.144.000		
Saldo insoluto	\$ 26.656.000		



En su integridad -tal como se demuestra- las fechas acordadas para realizar el pago del precio de la compraventa del *predio EL REPOSO* a través de las tres cuotas establecidas, a cargo de la sociedad RED DE ASOCIADOS LTDA, no fueron cumplidas fehacientemente, al margen de no cubrirse la totalidad de los \$163.800.000.

A manera de ratificación de que los pagos parciales realizados por la sociedad demandada ascendieron solo a \$137.144.000, se trae a buen recuerdo que el apoderado de esta en su oficio aportado al juzgado el 03-11-2022 (Expediente digital, cuaderno 5, anexo 03, fl. 3/18), expuso que una vez se recibiera la certificación de Bancolombia coincidirían las sumas de dinero consignadas, en estos términos:

Cabe recordar que durante el periodo de la gerencia del señor **EUGENIO CANO**, este a pesar de habersele requerido para la entrega de los demás soportes de pago, fue imposible acceder a los mismo; no obstante, se espera la certificación de Bancolombia para que remita los soportes al juzgado de las consignaciones realizados durante el periodo 2007 a 2008 de la cuenta No.60675254339 de ahorros, que coincidirá con las sumas depositada de **\$137.144.000**, dineros que fueron consignados al nombre del señor **LUIS ALFREDO MUÑOZ RENDON**.

Ante estas contundentes realidades, en su afán de justificar el supuesto cumplimiento del negocio jurídico de la finca *EL REPOSO*, los agentes representantes de la sociedad demandada que actuaron desde octubre de 2022 para acá, obedeciendo a sus diversas potestades e intereses se prendieron del ardid argumentativo de sostener que la letra de cambio que había suscrito el 01-agosto-2008 EUGENIO CANO REINEL -anterior representante legal de la sociedad accionada- a favor de LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN por valor de \$38.300.000, fue un contrato de mutuo que realizó en nombre y representación de RED DE ASOCIADOS LTDA y no como persona natural, debitable del precio acordado en la promesa de compraventa perfeccionada el viernes 09-noviembre-2007, que ascendía a los \$163.800.000, monto último que por cierto no fué objeto de oposición ni controversia procesal.

Este engaño -como se develará adelante- fue controvertido contundentemente por las mismas declaraciones del actual representante legal de la sociedad demandada como de su esposa, quien acudió como testiga a esta litis.

Esta falacia acogida por la falladora a quo constituyó un prominente quiebre al debido proceso y a la legalidad debida por cuanto omitió en su juzgamiento tener en cuenta piezas probatorias

del expediente que demostraban lo contrario; omisión y/o equívoco que la condujo de manera llana a emitir pronunciamiento contrario a derecho, para infortunio de la siempre deseada correcta administración de justicia.



Sobre la supuesta existencia de ese contrato de mutuo no confluó soporte distinto que la versión de quienes en distintas etapas procesales argüían la existencia de este, en pro de la defensa de los intereses de la sociedad RED DE ASOCIADOS LTDA.

Para trazar la ruta de la verdad palmaria que dejó su rastro incontrovertible en ese particular, hay que empezar por la proposición del incidente de nulidad radicado el 22-agosto-2016 que elevó el representante legal de RED DE ASOCIADOS LTDA, CARLOS DANIEL PACHECO ÁLVAREZ, contando con el acompañamiento del togado, Luís Eduardo Gutiérrez Angarita, que no prosperó en su momento procesal. (Expediente digital, cuaderno 1, anexo 04, fls. 8 a 19 /77).

Como anexo a ese incidente de nulidad aportaron copia de la sentencia promulgada el miércoles 08-febrero-2012 por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ADJUNTO DE BARRANCABERMEJA dentro del proceso ejecutivo singular reconocido bajo la partida No.68081-31-03-001-2010-00129-00, promovido por LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN en contra de EUGENIO CANO REINEL, pretendiendo el pago de \$38.300.000 representados en una letra de cambio creada el 01-agosto-2008 y con fecha de cumplimiento para el pago de 31-enero-2009,. (Expediente digital, cuaderno 1, anexo 04, fls. 20 a 31/77).

Luego, en la contestación de la demanda al proceso civil verbal incoado por LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN, que radicó ese mismo abogado el 21-septiembre-2016 (Expediente digital, cuaderno 1, anexo 04, fls. 49 a 72/77), expuso en los renglones finales de la hoja dos de su escrito que la obligación dineraria emanada del negocio entre *el Sr. Muñoz Rondón con el Sr. Eugenio Cano se realizó a título personal* (fl. 50/77), de esta forma:

Civil y el demandante, renunció expresamente a solicitar la resolución del contrato al adelantar el proceso ejecutivo No. 2010-0029 contra el Sr. Eugenio Cano el fin de recaudar el pago de obligaciones dinerarias emanadas del mismo, negociación realizada a título personal por el Sr. Muñoz Rondón con el Sr. Eugenio Cano.

2 |

Renglones adelante, en la sustentación de una de las siete excepciones planteadas, denominada *cumplimiento del contrato* (fl. 59/77), sin aportar prueba de depósitos bancarios o alguna clase de documento que diera siquiera indicios de ello, insiste en *no haber incumplido el contrato su representada*, ratificando su percepción de las cosas así:

IV. EXCEPCIONES

De su señoría, solicito declarar probadas las siguientes excepciones:

CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO:

Como se desprende del mismo contrato cuya resolución temerariamente solicita el demandante, la sociedad compradora cumplió con sus obligaciones contractuales por lo que no le es posible al demandante alegar incumplimiento alguno.

En la demanda no existe prueba de ningún incumplimiento del contrato por parte de mi representada todo lo contrario se prueba que el demandante decidió continuar con el contrato cuando este presentó demanda ejecutiva persiguiendo el pago de títulos valores girados, como producto de una negociación realizada por el con el Sr. Eugenio Cano.

Lo anterior se corrobora con los dineros recibidos por parte del Demandante Luis Muñoz Rondon a cuenta del crédito que él le concedió al Sr. Eugenio Cano lo que demuestra la buena fe y legal proceder de la demandada.

Lo que obvió mencionar de manera subrepticia quien ejercía la defensa judicial de RED DE ASOCIADOS LTDA por aquel entonces es que en la sentencia del proceso ejecutivo singular que habían allegado, la juez adjunta había resuelto en el ordinal primero lo siguiente:

RESUELVE

PRIMERO.- DECLARAR no probada la "EXCEPCION FUNDADA EN TITULO VALOR SUSCRITO EN REPRESENTACION LEGAL DE SOCIEDAD Y NO A NOMBRE PERSONAL DEL DEMANDADO", formulada por el demandado EUGENIO CANO REINEL dentro del presente proceso EJECUTIVO formulado por LUIS ALFREDO MUÑOZ RONDON, conforme a las consideraciones en que está sustentado este fallo.

Así las cosas, desde el martes 14-febrero-2012 al no haber sido impugnada la decisión adoptada tres días hábiles anteriores en esa ejecución civil, goza de fuerza ejecutoria lo que se decidió de fondo sobre el crédito respaldado en la letra de cambio antes aludida, en donde nada tuvo que ver la entonces condición de EUGENIO CANO REINEL como representante legal de RED DE ASOCIADOS LTDA, siendo su responsabilidad por esa obligación no cumplida a título personal.

Sobre el margen, oportuno es mencionar que la suscripción de esa letra de cambio por los \$38.300.000 se dio el 01-agosto-2008, esto es, un mes y ocho días calendarios después de haberse producido el último pago parcial de la compraventa por valor de \$16.000.000, y

no en los intermedios de las catorce transacciones bancarias que se detallaron en el cuadro descriptivo contenido en las hojas tres y cuatro de este recurso de alzada.



Otro asunto que reposa en el expediente recaudado de destacada importancia se produjo en el requerimiento que la juez de primera instancia le extendió al apoderado de confianza de la sociedad demandada, mediante auto de 09-noviembre-2022. (Expediente digital, cuaderno 1, anexo 10, 01 fl.).

Se transcribe:

PROCESO: ORDINARIO DE RES. DE CTO
DTE: SUCESORES PROCESALES DEL CAUSANTE LUIS ALFREDO
MUÑOZ RONDON
RDO: 2015-00406

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Barrancabermeja, nueve de noviembre de dos mil veintidós

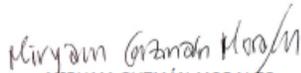
Se ordena agregar a este proceso ordinario de resolución de contrato promovido por los SUCESORES PROCESALES DEL CAUSANTE LUIS ALFREDO MUÑOZ RONDON contra SOCIEDAD RED DE ASOCIADOS o RED DE ASOCIADOS LTDA, la información que suministró el apoderado de la parte demandada relacionada con las fechas y montos de consignación realizados a la cuenta de ahorros No. 60675254339.

Se requiere a dicho profesional del derecho para que aclare la información, por las siguientes razones:

- 1.- Se indica en la tabla, que el 09 de noviembre de 2007, se dio una cuota por valor de \$8.670.000.00 y luego hace referencia a un cheque de Bancolombia de la misma fecha, por valor de \$12.000.000.00, por lo que no hay claridad cuanto fue el total de la cuota y si se consignó en la cuenta del vendedor LUIS ALFREDO MUÑOZ RONDON.
- 2.- En la tabla, en la columna correspondiente a la primera cuota, se consignó que ésta era por valor de \$25.000.000.00; empero, la sumatoria de los abonos arroja la suma de \$24.970.000.00.
- 3.- En la tabla, relaciona unos valores que corresponden a segunda cuota, efectuando abonos el 29-01-08, 18-02-08, 22-02-08, 26-02-08 y 27-02-08, que suman \$59.174.005.00; sin embargo, se indica inicialmente que esta segunda cuota era por valor de \$75.000.000.00, por lo que no se tiene precisión si se canceló en su totalidad.
- 4.- En la misma tabla, en la columna de tercera cuota, se indica que la misma era por \$63.800.000.00; sin embargo, la sumatoria de los abonos solo arroja la suma de \$53.000.000.00.
- 5.- Se debe aclarar a qué corresponde lo consignado en el cheque No. P 9653189, de 09 de noviembre de 2007, por valor de \$12.000.000.00, pues se ordenó pagar a EUGENIO CANO y no al vendedor.
- 6.- Es necesario aclarar el comprobante de egreso de 08 de julio de 2008, por valor de \$21.300.000.00, ya que fue pagado a Eugenio Cano Reynel; además, se debe precisar a qué persona corresponde el cheque 8291042, que aparece relacionado en dicho comprobante.
- 7.- Debe indicar el número de la cuenta del Banco Colmena y a quien corresponde, además, el nombre del banco actualmente, para confirmar la consignación de 18 de febrero de 2008.

NOTIFIQUESE.

La Juez,


MIRYAM GUZMÁN MORALES

La información incoherente la había reportado el actual apoderado de RED DE ASOCIADOS LTDA, CARLOS JOSÉ VILLARREAL RUEDA, en su escrito de 03-noviembre-2022 -mencionado por mí antes- en donde trató de acomodar cifras y conceptos, incurriendo en error de citas y omitiendo realidades, aportando a su vez documentos que no comprobaban el supuesto pago a LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN de la totalidad del precio por la finca *EL REPOSO*. (Expediente digital, cuaderno 5, anexo 03, 18 fls.).

En específico se mencionan los documentos obrantes del 09 al 18, en los cuales salta a la vista estas evidencias sólidas:

- El cheque No.P9653189 del Banco de Bogotá -y no del Banco de Colombia- se emitió a favor de EUGENIO CANO y no de LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN.
- El cheque No.F0588186 del Banco de Bogotá, su comprobante de egreso y el facsímil del depósito bancario fueron emitidos al parecer para soportar la consignación de 11-marzo-2008 -y no como se aduce por error que fue el 03-octubre-2008- habiendo sido devuelto por fondos insuficientes y una vez vuelto a consignar por algún agente adscrito de la sociedad demandada salió efectivo el 13-marzo-2008, el cual corresponde al pago 12° relacionado en el cuadro descriptivo anterior.
- El comprobante de egreso de 08-julio-2008 por \$21.300.000 no nos consta su validez ni contenido, pero aseguramos que ese monto no fue transferido a LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN.
- Los cinco depósitos bancarios allí relacionados, de los 14 reconocidos, según su orden se aceptan así: \$16.000.000 (14°) + \$11.000.000 (8°) + \$16.252.500 (9°) + \$ 5.922.000 (10°) + \$16.000.000 (13°).
- El comprobante de ingreso de 20-mayo-2008 por \$21.300.000 no nos consta su validez ni contenido, pero aseguramos que ese monto no fue transferido a LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN.
- El comprobante de ingreso de 27-noviembre-2008 por \$1.425.000 no nos consta su validez ni contenido, pero aseguramos que ese monto no fue transferido a LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN.

Al final del contenido de ese oficio, el colega que representó la accionada, en flagrante contradicción de su pretendida defensa cimentada en la supuesta existencia de un mutuo, transcribió esto (fls. 03 y 04/18):

Aclarando que la diferencia entre el valor depositado en la cuenta de ahorros del Banco de Colombia del titular **LUIS ALFREDO MUÑOZ RENDON** y el monto del valor acordado en el contrato prometido, esta soportado en el mutuo, que a título personal y con dineros que se entregó de manera personal, como pago del acuerdo de voluntades, efectuó el ciudadano **MUÑOZ RENDON** a **EUGENIO CANO**, como esta evidenciado en la sentencia proferida por el Juzgado Primero Promiscuo Adjunto de Barrancabermeja, proferida dentro del proceso ejecutivo Radicado No 2010-129.

En otros términos, al aceptar que la entrega de dineros que le realizó MUÑOZ RONDÓN a EUGENIO CANO fue a título personal y con dineros que le entregó de manera personal -lo que es absolutamente cierto- ratifica nuestro dicho de que en nada confluó la condición del representante legal para la época de la sociedad demandada en esa negociación entre dos personas naturales sin impedimentos legales, lo que efectivamente quedó resuelto en la sentencia promulgada por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ADJUNTO DE BARRANCABERMEJA dentro del proceso ejecutivo singular reconocido bajo la partida No.68081-31-03-001-2010-00129-00, atrás comentado.

Para cerrar este episodio, se acude a detallar las respuestas incoherentes que extendió el apoderado VILLARREAL RUEDA en el escrito remitido al juzgado el 01-diciembre-2022 (Expediente digital, cuaderno 1, anexo 18, 04 fls.), por el cual pretendía absolver los interrogantes formulados por la titular de despacho en el oficio de 09-noviembre-2022 -transcrito en la hoja No.7 de este recurso- que en realidad resultó no solamente ser de difícil comprensión sino también de ligereza infundada con la que concluye el aparente cumplimiento en el pago del negocio jurídico sobre el predio *EL REPOSO*.

Estampo algunas imágenes de ese texto con sus comentarios:

AL PUNTO PRIMERO: El socio **GABRIEL FLOREZ ANAYA**, entrega al señor **EUGENIO CANO REINEL**, como representante legal de **RED DE ASOCIADOS**, para la fecha, la suma de \$ 12.000.000, representados en el título valor cheque No 9653189 con fecha 09/11/2007 para abono en su totalidad a la primera cuota. Lo que se observa es que el señor Gerente y representante legal, a pesar de haber hecho efectivo el cheque, solo transfiere a la cuenta del señor LUIS MUÑOZ en esa misma fecha la suma de \$8.670.000; para un total pagado como primera cuota de \$ 24.970.000.

Lo anterior indica, como lo demuestran las pruebas obrantes en el proceso, que entre el ciudadano fallecido LUIS MUÑOZ y EUGENIO CANO existía acuerdo para la consecución de un contrato de mutuo, como efectivamente se dio.

Comentario: arguye que el socio GABRIEL FLÓREZ ANAYA le entregó el 09/11/2007 un cheque al representante legal CANO REINEL -detallando número pero no banco emisor- por \$12.000.000, pero solo se realiza un pago de \$8.670.000; y luego de citar esa cifra concluye olímpicamente esto: (...), para un total pagado como primera cuota de \$24.970.000. Insuperable poder crear ese evento. Como lo evidencia el extracto bancario expedido por Bancolombia, los \$8.670.000 están representados en dos transferencias bancarias por valores de \$3.700.000 y de \$4.970.000. Además, con el sexto pago efectuado el 04-diciembre-2007 por valor de \$1.500.000, solo hasta ese día se logró acumular los \$24.970.000, quedando un faltante de \$30.000 para el pago íntegro de la primera cuota.

En el párrafo siguiente asevera que *las pruebas obrantes en el proceso demuestran que existía entre LUÍS MUÑOZ y EUGENIO CANO un acuerdo para la consecución de un contrato de mutuo.* Procedente es preguntarnos dónde están esas pruebas porque en el expediente no obran.

AL PUNTO TERCERO: Si bien se encuentra soportes de depósito en la cuenta de ahorros del fallecido LUIS MUÑOZ, como segunda cuota pagada, la suma de \$ 59.174.000; lo cierto es que al ciudadano **EUGENIO CANO**, Recibió la totalidad de la suma de dinero acordada, incluyendo la cuota que Este, como socio debía sufragar. No obstante, en virtud de los negocios personales del mutuo realizado entre el vendedor y el Representante legal (para la fecha) de la Sociedad Red de Asociados, la suma restante para completar la segunda cuota fue dada en préstamo al ciudadano EUGENIO CANO.

Comentario: Hay aceptación de haberse depositado solo \$59.174.000 de la segunda cuota pactada, pero le achaca a EUGENIO CANO que habiendo *recibido la totalidad de dinero acordada* -sin precisar a cuál aludía- no lo hizo, pero que *por los negocios personales del mutuo entre el vendedor y el representante legal la suma restante para completar la segunda cuota* -\$15.826.000- fue dada en préstamo. Así mismo, de nula credibilidad ante la ausencia de acervo probatorio.

AL PUNTO CUARTO: Las mismas razones al adsorber el interrogante al punto anterior, sucedió con la última cuota que se pacto como pago del acuerdo de voluntades hoy cuestionado; si bien solo figura como deposito en la cuenta de el fallecido LUIS MUÑOZ, la suma de \$ 53.000.000, lo cierto es que los dineros restantes para cumplir con la totalidad de la cuota, hizo parte del mutuo o préstamo de dinero entre EUGENIO CANO Y LUIS MUÑOZ, como dan fe las pruebas aportadas, dentro del proceso ejecutivo.

Comentario: De igual manera hay aceptación que de la cuota tercera acordada solo transfirieron \$53.000.000, dando a entender que los \$10.000.000 faltantes hicieron *parte del mutuo o préstamo de dinero entre EUGENIO CANO Y LUÍS MUÑOZ.*

EL INTERROGANTE FORMULADO POR EL JUZGADO EN EL NUMERAL 5 DE SU OFICIO PETITORIO NO LO RESPONDIÓ EL TOGADO.

En gracia de dar tratamiento a la raquítica hipótesis de los agentes representantes de la sociedad RED DE ASOCIADOS LTDA alusiva a la existencia de un contrato de mutuo entre mi poderdante inicial, LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN y EUGENIO CANO REINEL, si tomamos los subtotales de los dineros faltantes de las tres cuotas como se ha expuesto varias veces, y que en la respuesta anterior del togado VILLARREAL RUEDA insiste en que esas sumas configuraron el valor de ese mutuo, la cifra resultante asciende a los \$26.656.000.

Para dirimir ese asunto, las matemáticas acuden como orientadoras:

Si ello fuese cierto, procedente es preguntarnos, si la letra de cambio que firmó CANO REINEL fue por \$38.300.000, y debitamos los \$26.656.000 del supuesto contrato de mutuo, quedarían faltando \$11.644.000 para consolidar el monto de la letra de cambio con el cual se completaron aparentemente los \$163.800.000 del precio total de la compraventa, en versión de la parte demandada.

Y de allí, podrían surgir una vertiente que no fue siquiera mencionada por los interesados contradictores: ¿esos \$11.644.000 terminaron pagándose de más sobre el precio del negocio total?

Lógico que no: esta realidad consolida la desestimación del pretendido contrato de mutuo antes descrito.

Por si esta serie de contundentes argumentos fueran pocos, como apoyo sobresaliente para la prosperidad de nuestras pretensiones, acude a su vez, la comunicación dirigida al juzgado por el Notario Segundo del Círculo de Barrancabermeja, dando respuesta el 16 de julio de 2019 al oficio No.0518 de marzo-21-2019, que había recibido el 05-julio-2019, manifestando que el representante legal de RED DE ASOCIADOS O RED DE ASOCIADOS LTDA al momento de suscribir la escritura pública No.705 de marzo-26-2008, correspondiente a la compraventa del terreno *EL REPOSO*, contaba con la restricción en materia contractual estipulada en el numeral 17 del artículo 22 de los estatutos sociales contenidos en la escritura pública No.65 de enero-14-2008 otorgada por esa misma Notaría, consistente en que la Junta de Socios debía autorizarlo para celebrar actos o contratos cuyo valor superara los 50 s.m.l.m.v.

Si consideramos que para el año 2008 el s.m.l.m.v. estaba fijado en \$461.500, al multiplicar esta cifra por 50, nos arroja un monto de \$23.075.000, con lo cual se concluye que negocios superiores a ese monto debían ser autorizados expresamente por la Junta de Socios. Esta restricción aplicaba indudablemente al representante legal al momento de protocolizar la escritura pública de la compraventa mencionada, como para el supuesto otorgamiento del contrato de mutuo a través de la letra de cambio por valor de \$38.300.000 creada el 01-agosto-2008.

Mediante auto de 18-julio-2019 el despacho ordena agregar ese oficio que antecede y lo pone en conocimiento de las partes, sin producirse ninguna clase de salvedad (Expediente digital, cuaderno 4, fls. 4 y 5/18).

Hasta aquí he demostrado de manera contundente que el supuesto contrato de mutuo entre LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN y EUGENIO CANO REINEL no existió jamás, y al no haberse configurado siquiera por indicio, esta realidad demuestra que el pago total del precio fijado en el negocio jurídico de la compraventa del predio *EL REPOSO* fue incumplido por la sociedad RED DE ASOCIADOS LTDA, y con ello, se cumple el tercer requisito concurrente y habilitante para

la procedencia de la resolución de este, el que juzgó como ausente la falladora en la escala primigenia.

En esa línea de entendimiento, consolidadas las extensas pero necesarias lucubraciones anteriores, paso a manifestarme sobre algunas consideraciones del contenido de la sentencia de primera instancia, en donde se mezclan fangosas lagunas de argumentación con aseveraciones sin piso probatorio, que terminaron por inclinar inequitativamente el peso de la *espada de Temis*¹ en favor de la parte demandada, que a través de sus agentes representantes no pudieron balancear en el desarrollo procedimental sus amañadas versiones al no encontrar eco en la realidad probatoria arrimada al plenario.

Empiezo por trasladarme a las declaraciones del representante legal de la sociedad demandada y de los dos testigos de la parte contradictoria, recepcionados en la **audiencia de instrucción y juzgamiento de 25-octubre-2022 que tuvo una duración de 2:01:08 horas.**

El interrogatorio de parte de CARLOS DANIEL PACHECO en su calidad de representante legal de la sociedad demandada RED DE ASOCIADOS LTDA. (Del 0:30:17 hasta 1:06:06).

Iré estampando secciones del fallo con su comentario de rigor:

De la página 13 extraigo estas:

entregado de la primera cuota, más otros dineros. Indica que cuando el representante legal de la RED DE ASOCIADOS LTDA fuera a realizar un préstamo de más de 20 millones, en los estatutos se encontraba consignado que tenía que tener el visto bueno de la sociedad; por ello, EUGENIO CANO realizó ese préstamo a título personal, como queda registrado en la letra que hay.

Comentario: El actual representante legal de la sociedad demandada acepta lo informado al juzgado desde el 16-julio-2009 por el Notario Segundo del Círculo de Barrancabermeja, alusivo a la restricción que en materia contractual para el 2008 tenía el representante legal de RED DE ASOCIADOS LTDA, en el sentido de ser necesario autorización de la Junta de Socios cuando el monto superara los 50 s.m.l.m.v, que para la época se daba cuando superara los \$23.075.000.

Esta relevante decisión societaria era aplicable para EUGENIO CANO REINEL, tanto al momento de suscribir la escritura pública No.705 de marzo-26-2008, correspondiente a la compraventa del terreno *EL REPOSO*, como cuando el 01-agosto-2008 suscribió el ahora argüido contrato de mutuo supuestamente perfeccionado para completar el pago del precio total. Sobre esto, la juez a quo guardó silencio.

¹ Temis usa la espada como medio para *convencer* a ambas partes sobre su decisión racional y de justicia.

Indica que la promesa de compraventa la realizó el representante legal, las partes aceptaron y su participación fue en la firma en la notaría, en calidad de socio de RED DE ASOCIADOS LTDA y es por eso que aparece en la promesa de compraventa firmando como persona natural y posteriormente como RED DE ASOCIADOS LTDA, pues después fue que se constituyó la sociedad.

Comentario: Versión contradictoria. La estampación de su firma en la promesa de compraventa evidencia otra realidad incuestionable, como lo es el hecho de haber acudido a esa negociación el 09-noviembre-2007 como persona natural, como lo hizo EUGENIO CANO REINEL. Basta acudir al certificado de existencia y representación legal de RED DE ASOCIADOS expedido el 2021-08-02 por la Cámara de Comercio de Barrancabermeja para evidenciar que la inscripción de la matrícula mercantil asignada bajo el serial 68035 se asentó el 19-marzo-2008, y en ella aparece como socio de la sociedad demandada. (Expediente digital, cuaderno 5, anexo 01, fls. 29 a 31/56).

En la página 14, la juez de primera instancia dictamina esto:

Con esta declaración se acredita que efectivamente quien manejaba los dineros de la sociedad demandada, era el señor EUGENIO CANO, a quien se le efectuó un préstamo por parte del vendedor, que fue a título personal, préstamo que se le facilitó con los dineros que se le estaban cancelando por concepto de compra del predio respectivo.

Comentario: expresa su convencimiento circunscrito a que el vendedor LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN le efectuó a EUGENIO CANO un *préstamo a título personal -no menciona el supuesto contrato de mutuo- con los dineros que se le estaban cancelando por concepto de compra del predio respectivo.*

Se colige: desestima que el préstamo de dinero realizado a EUGENIO CANO REINEL se haya dado en atención a su calidad de representante legal de la sociedad RED DE ASOCIADOS LTDA.

Por ser importante para nuestras tesis argumentativas, cito apartes del audio de ese interrogatorio:

0:37:27 = admite que el negocio se hizo por \$163 millones y un poquito más.

0:38:06 = la señora juez pregunta si la sociedad pagó la totalidad de la finca, respondiendo que sí, que tiene soportes de las consignaciones.

0:38:34 = (...) **de ese dinero fue que don Luis le prestó al Sr. Cano pero a título personal...** ratifico lo dicho anteriormente, fueron como 38 millones de pesos.

0:38:49 = al preguntarle la señora juez a quo por la fecha de la última cuota paga como dice que le pagaron la totalidad, y por qué valor; procede a consultar una relación de consignaciones, pero finalmente no responde, y el despacho asiente sosegadamente.

0:40:56 = segundos antes le había requerido la juez a quo cuánto sumaban esas consignaciones, sin obtener respuesta, y luego le pregunta por qué si tenían esos soportes de pago no los allegó con la contestación de la demanda. Respondió: no sé.

0:41:29 = le preguntan en qué forma EUGENIO CANO le pagaba a don LUÍS ALCREDO, respondiendo que se le consignaba en el Banco de Colombia.

0:41:52 = la señora juez le pregunta cuántas consignaciones se hicieron, respondiendo que no sabe, y asegura que la última consignación se efectuó el 09-julio-2008.

0:43:11 = una vez le preguntó la señora juez cuántas consignaciones tenía ahí, respondió que tres.

0:46:00 = la señora juez le pregunta qué actividades desarrolla en la finca, respondiendo que lo dejaron como bosque, como reserva forestal, mencionando un cultivo de caucho.

Declaración del testigo GABRIEL FLÓREZ ANAYA -socio de la demandada RED DE ASOCIADOS LTDA. (Del 1:41:45 hasta 1:51:42).

De la página 14 de la sentencia extraigo estas secciones:

venta y lo firmó. Indica que no conoció mucho de la escritura pública y el señor CANO le explicó vía telefónica del negocio, pues él se encontraba en Coveñas en una obra, a él le tocó pagar entre \$55.000.000.00 y \$60.000.000.00, pagados con cheques al señor EUGENIO CANO, representante legal de la empresa y encargado de realizar los pagos.

notaría. De igual forma, se le pagó la totalidad del precio acordado al señor LUIS, según lo que manifestaron los demás socios en la junta de accionistas de la empresa, pues el conducto regular para pagar era por medio del representante legal y él era quien informaba acerca de los pagos; agrega que la idea de comprar una finca era para hacer una empresa agrícola y tener apoyos del Gobierno en cuanto a temas de madera, piscicultura y una vez creada la empresa, se daba como propietaria del bien inmueble.

Su versión da cuenta de haberse enterado de los pormenores del negocio jurídico del predio *EL REPOSO* por conducto del entonces representante legal de RED DE ASOCIADOS LTDA, EUGENIO CANO, quien era el encargado de realizar los pagos. Que la suma que él pagó como socio era mediante cheques pagados a CANO. Sostiene que por

el dicho de los otros dos socios se enteró que habían pagado la totalidad del precio de la compraventa, aunque no recordó con exactitud el monto de esta.

En general, por no haber sido testigo del negocio jurídico, y no haberle constado nada sobre la entrega material de la finca, no aportó mayor información en su declaración.

Aún así, en la valoración que hace la juez a quo se muestra complaciente con las manifestaciones que hizo este testigo, quien ni aportó veracidad ni credibilidad a la realidad fáctica recorrida con ocasión del negocio del predio *EL REPOSO*, por cuanto todo lo supo por interpuesta persona, al punto de exponer no conocer la finca, llegando al extremo la falladora de hacer pasar como si FLÓREZ ANAYA hubiese mencionado algo del préstamo que le otorgó MUÑOZ RONDÓN a CANO REINEL, sin ser verídico. Esto concluyó la juez a quo:

De dicha declaración se colige, sin lugar a dudas, que si se canceló la totalidad del precio del predio a favor del vendedor; empero, hizo un negocio con quien fungía como representante legal de RED ASOCIADOS LTDA, a quien le facilitó en préstamo una suma de dinero, que correspondía a los pagos que se le entregaron, al que finalmente tuvo que demandar en proceso ejecutivo buscando el pago de lo adeudado por parte de Eugenio Cano.

Por ser importante para nuestras tesis argumentativas, cito apartes del audio de esa declaración:

1:43:50 = el testigo admite no haber conocido a LUÍS ALFREDO MUÑOZ.

1:44:24 = la señora juez le pregunta si conoció el contrato de compraventa que hizo la empresa RED DE ASOCIADOS (sic) con LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN. En su respuesta aclara que lo firmado por él en notaría fue el contrato de promesa de compraventa.

1:44:50 = le interroga la juez sobre si conoció los términos de la escritura pública firmada por el señor MUÑOZ RONDÓN y la sociedad RED DE ASOCIADOS LTDA, expresando que no mucho, que se lo había explicado CANO por teléfono porque en esos momentos estaba en Coveñas haciendo una obra, mas o menos se lo explicó y que le había dicho que él confiaba en él totalmente, que le hiciera, que le avisara de los pagos, las fechas, y ya se inició el negocio de la finca. Agrega que no supo el valor del negocio de la finca, que pagó entre 55 y 60 millones, no recuerda bien, que los pagó con cheques mandados a entregar desde su oficina al Dr. EUGENIO CANO, el representante legal, o el pasaba a recogerlos. Le responde a la juez que no se acuerda cuántos cheques entregó, que tendría que consultar en los archivos, que lo que si sabe es que pagó todo lo que le dijeron porque le informaron los otros socios que estaba a paz y salvo.

1:46:56 = ante pregunta de la señora sobre si sabía que esos cheques se los entregaba al señor LUÍS ALFREDO MUÑOZ o se los consignaba en alguna cuenta, respondió que no sabía, que él confiaba plenamente en EUGENIO.

1:47:40 = al ser preguntado sobre si sabía la fecha de entrega de la finca, contesta que no, que después de que le dijeron que todo estaba pago no tiene mucha información, e incluso no conoce la finca a la fecha, que nunca la ha visitado, y que sabe lo que se ha hecho ya por lo que contó el Dr. PACHECO, de quien también tiene una confianza absoluta.

1:48:45 = momento en que responde que *la compraventa la hizo con el señor que les vendió y que no recuerda la fecha de celebración*, que le parece que fue en el 2008.

1:51:50 = momento en que el suscrito apoderado le pregunta al testigo si le consta que los \$163.800.000 le fueron entregados a LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN, respondiendo que supo noticia por medio del representante legal como conducto regular para pagar la RED DE ASOCIADOS.

1:52:42 = retoma la palabra la señora juez, preguntando que él le acaba de exhibir una promesa de compraventa en la que aparecen como promitentes compradores él, EUGENIO CANO y CARLOS DANIEL PACHECO, por qué razón cuando elaboraron la escritura aparece como comprador RED DE ASOCIADOS, contestando que ese es un paso que tiene que averiguar bien para no incurrir en error, pero sabía que la idea era comprar una finca para hacer una empresa agrícola y obtener apoyos del gobierno en cuanto a maderas, a piscicultura y a otros productos que pudieran sacar de ahí, entonces como la idea era crear eso para poder utilizar los subsidios del Estado había que formar una empresa, o sea, una persona jurídica que se encargara de eso, y que una vez creada la empresa se le daba como propietaria de la finca, del bien inmueble, y del bien agrícola, y ya empezábamos a trabajar, e incluso se alcanzaron a sacar unas cositas ahí, pero llegó el asunto de la demanda y se paró todo.

Declaración de la testigo CRISTINA PÉREZ CAÑAS -esposa del representante legal de la sociedad demandada RED DE ASOCIADOS LTDA. (Del 1:07:50 hasta 1:40:40).

De la página 15 de la sentencia extraigo estas secciones:

Menciona que ella acompañó a CARLOS PACHECO a la casa del señor LUIS en Bucaramanga, para tratar de arreglar el problema que había dejado el señor CANO, cuando no le pagó todo el dinero, pues se le entregaron al señor CANO unos dineros cuando era el representante legal y se suponía que le debía pagar a LUIS, pero como el señor CANO incumplió en el préstamo que habían realizado a título personal, estaban ayudándole a buscar a LUIS una solución, para que CANO pagara y ahí surgió la idea de que el señor LUIS demandara al señor CANO, de eso se tiene una sentencia en donde dice que el señor CANO reconoce que le debía \$38.300.000.00 a título personal al señor LUIS.

Comentario: también confirma, en consonancia con su esposo y con el dicho del apoderado VILLARREAL RUEDA, que el préstamo concedido por el vendedor MUÑOZ RONDÓN a CANO REINEL fue a título personal, y que junto a ella, su cónyuge y el señor LUÍS ALFREDO surgió la idea de la demanda ejecutiva. En este instante por ningún lado se avizoraba la existencia del contrato de mutuo que luego salió como salvavidas para pretender superar el comprobado incumplimiento del contrato de compraventa al no haberse pago el precio total.

En el cuadro descriptivo de consignaciones de la página 15 de la sentencia incluye una del 27-noviembre-2008 por valor de \$1.425.500; otra del 06-junio-2008 por un monto de \$4.000.000; y otra del 07-noviembre-2007 por cuantía de \$12.500.000, que la juez a quo les da credibilidad por el hecho de haberlas mencionada la testigo, pero omitiendo considerar que no están relacionadas en la certificación de las transferencias bancarias que reportó el Banco de Colombia con cargo a la cuenta de ahorros de LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN. Es decir, **las validó a pesar de no tener soporte probatorio en el expediente, configurando flagrante violación al debido proceso, a la igualdad procesal de las partes, y a la interpretación de las normas sustanciales y procesales.**

Sucedió igual evento indebido con lo expuesto en la página 16 de la sentencia, aceptando también la sorpresiva ocurrencia improbada de dos transferencias: la de 20-febrero-2009 por valor de \$3.000.000, y la de 25-marzo-2009 por un monto de \$5.000.000.

Y a renglón seguido, la juez de primera instancia dictamina esto:

Esta relación de pagos son transferencias bancarias a banco Bancolombia, a la cuenta del señor LUIS.

Afirmación palmariamente falsa. No hay pruebas documentales de su aseveración. Inclusive, antes de la celebración de esa audiencia como en la misma, bien el representante legal de RED DE ASOCIADOS LTDA, como el apoderado de confianza, **habían aceptado lo expuesto en el escrito de demanda, que el último pago, el catorce, se había realizado el 09-julio-2008.**

Y para completar el cúmulo de desaciertos, concluye esto la juez:

18

Con este testimonio se corrobora que los compradores cancelaron la totalidad del valor de la finca, como se acordó en la promesa de contrato de compraventa; además, es importante resaltar que la testigo es la esposa de uno de los compradores y tiene claro que visitaban al vendedor en su casa en la ciudad de Bucaramanga.

De no creer esa afrenta al debido proceso, a la igualdad procesal de las partes, y a la interpretación de las normas sustanciales y procesales.

Por ser importante para nuestras tesis argumentativas, cito apartes del audio de esa declaración:

1:10:28 = confirma la testigo que conoció porque leyó la promesa de compraventa y la forma de pago.

1:12:12 = pregunta la señora juez si le pagaron la totalidad del precio de la finca al señor MUÑOZ, exponiendo que acompañó a Carlos -su esposo- a la casa de don Luís a tratar de arreglar el problema que había dejado EUGENIO CANO porque no había pagado todo el dinero, y procede a mencionar unos acuerdos que tenían los socios sobre la manera de pagar el precio del negocio.

1:14:07 = (...) asegura la declarante que como ella a administrado y es un poco desconfiada consignaba personalmente, de manera directa a la cuenta Bancolombia del señor LUÍS.

1:14:20 = la señora juez a quo le pregunta cuántas consignaciones realizó, procediendo a consultar unos documentos, contestando que tres, ratificando que en el Banco de Colombia.

1:16:08 = la señora juez le interroga sobre la manera de entrega de los dineros al señor MUÑOZ, exponiendo que se le consignaron.

1:17:35 = luego de ser preguntada si tenía certeza que la sociedad en la que su esposo es socio le pagó la totalidad del precio a LUÍS ALFREDO, respondió que sí porque ella tiene las cuentas.

1:18:27 = una vez preguntada por los valores de las tres consignaciones que mencionó antes, luego de consultar documentos, resultaron ser cuatro, y dos recibos que había firmado EUGENIO CANO -y no MUÑOZ RONDÓN-, por \$1.425.000 y \$4.000.000, que resultan siendo asimilados de manera errática por la juez a quo como valores pagados en la cuenta bancaria del vendedor, sin ser cierto, tal como lo transcribió en el primer cuadro de la página 15 del fallo.

1:23:43 = requiere le informe la señora juez el motivo por el cual aparecen dos pagos realizados el 18-febrero-2008 por \$11.000.000 y

el 22-febrero-2008 por \$16.252.500, si para esa fecha no se había suscrito la escritura pública No.705 de marzo-26-2008, respondiendo que se debió a la manera de pago acordada en la promesa de compraventa de 09-noviembre-2007, lo que vuelto a preguntar por la juez, lo confirma.

1:27:45 = ya preguntando el apoderado de la sociedad demandada, la testigo una vez repasó documentos relacionó diez pagos supuestamente realizados a LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN, que la juez trasladó a su sentencia, armando el segundo cuadro que aparece en las páginas 15 y 16, no obstante, como ya se refutó, no tener soporte probatorio el 1° por \$12.500.000 (07-noviembre-2007), el 9° por \$3.000.000 (20-febrero-2009), y el 10° por \$5.000.000 (25-marzo-2009).

1:29:52 = ratifica la testigo que entre MUÑOZ RONDÓN y CANO REINEL hubo un préstamo interno.

1:30:21 = como la testigo hizo referencia segundos antes a la sentencia del proceso ejecutivo singular incoado en contra de EUGENIO CANO, le pregunta que dice esa providencia, respondiendo que el señor CANO reconoce que debe \$38.300.000, que ella tiene la copia de esa letra, **donde dice que es a título personal.**

1:30:35 = la juez interpela y sugiere al apoderado de la parte demandada que se podrían trasladar las copias del proceso ejecutivo, a lo que el togado agradece; desconociendo ambos que estas ya reposaban en el expediente desde el 22-agosto-2016 (Expediente digital, cuaderno 1, anexo 04, fls. 8 a 19 /77).

1:30:53 = retomando la palabra la juez pregunta a la testigo que como ella acaba de hacerle la relación de una cantidad de valores, le pregunta que si se consignaron en transferencias bancarias o en recibos firmados por don LUÍS ALFREDO o le leyó solo una tabla a la que hizo referencia el apoderado de Carlos Daniel (sic). Y termina su interrogante, requiriendo de dónde sacó toda esa relación que le estaba leyendo. A esto responde sin tapujos que todas son consignaciones y concluye que son diez consignaciones al Banco de Colombia, que era la única cuenta que se conocía de LUÍS ALFREDO MUÑOZ. **Esto último no tiene prueba recaudada en el expediente que lo avale. La certificación de las transferencias bancarias, emitida por Bancolombia el 25-noviembre-2022 así lo desenmascara.**

1:32:09 = concedida la palabra al suscrito apoderado, luego de preguntar a la testigo sobre el valor total pagado al señor MUÑOZ, expuso que a cada uno de los socios le correspondía pagar \$54.600.000 y haciendo la suma se verifica lo que se debía, pero lo que se les salió de las manos fue internamente lo que hizo CANO con el señor MUÑOZ.

1:36:00 = asegura la testigo que tiene los soportes de las consignaciones que hizo el señor FLÓREZ y el señor CANO. **Lastimosamente no los aportaron al expediente.**



1:36:57 = asegura la testigo que pagaron la totalidad del precio de la compraventa por \$163.800.000.

1:39:34 = retoma la juez, expresando a la testigo que como ella hizo referencia a soportes de consignación bancaria, le pregunta si suman \$163.800.000, respondiendo que *aquí están*, que sí, que como soportó antes los 95 millones más lo que Carlos soportó..., y sin más miramientos la juez no ahondó en su declaración, y le agradeció su asistencia.

Interrogatorio de parte de GONZALO ALBERTO MUÑOZ AGUILERA -hijo del vendedor LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN y sucesor procesal de él- que en representación de su padre me otorgó poder de representación (Del 0:06:00 hasta 0:23:17).

En términos generales, expone que conoció los términos y condiciones del negocio jurídico que celebró su padre sobre la finca EL REPOSO con la sociedad RED DE ASOCIADOS, cuando le empezaron a incumplir con el pago del precio de la compraventa, y su padre empezó a tener quebrantes de salud por el desespero que ello le ocasionaba de manera permanente. Agregó que desde el primer pago empezaron a incumplirle, a tomarle el pelo.

Le consta eso porque su madre que estaba en la casa con su padre les comentó a los hijos que el señor PACHECO ÁLVAREZ fue varias veces a la casa a hablar con él, destacando que PACHECO le decía que no le fuera a comentar a nadie del negocio, de lo que estaba pasando ahí. Fue ahí cuando dialogaron con su padre, contándoles todo lo que estaba pasando en la finca.

Expuso que inicialmente su padre no dio cifras del negocio pero luego les comentó que la compraventa se había establecido en unos \$168.000.000, de los cuales le habían pagado unos \$137.000.000 y un puchito.

Ratifica algo importante, aceptado por todas las partes intervinientes en el proceso, que los pagos del negocio se habían acordado se hicieran a través de la cuenta de ahorros de Bancolombia que pertenecía a su padre, en donde no hubo un pago total de la obligación, y en donde también le consignaban lo de la pensión.

Confirma que su padre cumplió con la entrega del predio a los compradores, resaltando que su padre era una persona muy correcta, que lo primero para él era la palabra, por eso cree que el mismo día en que firmaron la promesa de compraventa, hizo entrega de la finca.

Sobre el monto de los \$65.000.000 de la compraventa que se hizo constar en la escritura pública No.705 de marzo-26-2008 aseguró que su padre les comentó que se había hecho eso por manejos de la empresa.

Aseveró también el testimoniante que otra de las preocupaciones de su padre fue el que no le habían constituido la hipoteca acordada, ya que en la escritura no aparece ese gravamen, según lo comentado por su ascendiente.

Ante la pregunta de la señora juez sobre si su padre hacía los negocios solo, expresó que sí.

Ante la pregunta del apoderado de la sociedad demandada para determinar que no hubo un pago total de la obligación, al preguntarle en qué se basa, respondió que en los pagos que le hicieron mediante consignaciones en el Banco de Colombia, documentos que su padre le entregó a mí como su abogado de confianza, en donde se confrontaron las consignaciones en los extractos bancarios.

Sobre el proceso ejecutivo aseveró que su padre les comentó de eso, pero que nada tenía que ver con el proceso de la finca, *el que estamos teniendo ahoritica*. Ratifica que sabe que el señor EUGENIO CANO vino a prestarle plata prestada a su padre porque él lo enteró de esa situación.

En su sentencia -página 17- asegura la señora juez de primera instancia que los anteriores apartes de la declaración del hijo de LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN *no lleva a adquirir certeza al juzgado que no se haya cancelado la totalidad de los dineros por parte de los compradores al vendedor,* utilizando esta síntesis:

Esta declaración no lleva a adquirir certeza al Juzgado que no se haya cancelado la totalidad de los dineros por parte de los compradores al vendedor, pues ni siquiera el hijo del vendedor conoció de la promesa de compraventa y de la posterior escritura pública de venta, ya que afirmó que su señor padre hizo el negocio solo; además, tampoco conoció la relación de negocios del causante – vendedor con el señor Eugenio Cano, ya que solo afirmó que su señor padre le comentó algo al respecto; sin embargo, no se interesaron por el proceso ejecutivo, tanto así que se dio por terminado por desistimiento tácito.

Es de difícil comprensión y aceptación esta deducción traída con un sesgo subjetivo que demuestra la falta de equilibrio y prudente juicio al momento de evaluar esta declaración, si se compara, verbigracia, con lo que declaró GABRIEL FLÓREZ ANAYA, quien aceptó no saber nada de los detalles del negocio del predio *EL REPOSO*, no supo cuál fue el monto del precio de compraventa, no recordó cuánto pagó, no supo cuántos cheques le fueron entregados a EUGENIO CANO ni el destino de estos, no supo cuándo se hizo

efectiva la entrega material del predio, no recordó el nombre del vendedor, no supo por qué motivo fungió primero como uno de los promitentes compradores del predio *EL REPOSO* el 09-noviembre-2007 y tampoco supo luego por qué era socio de RED DE ASOCIADOS LTDA cuando esta sociedad apareció comprando el mismo predio *EL REPOSO* cuando se firmó la escritura de compraventa No.705 de marzo 26 del 2008, entre otras, nebulosas manifestadas.

Aún así, con todas esas obnubilaciones mentales de ese testigo, la falladora de primer piso de manera desconcertante preceptuó esto: “De dicha declaración se colige, sin lugar a dudas, que si se canceló la totalidad del precio del predio a favor del vendedor.

COROLARIO FINAL: En la otra orilla, donde sí reina la verdad absoluta -demostrada probatoriamente en el expediente- se comprobó que lo único pagado por la SOCIEDAD RED DE ASOCIADOS LTDA ascendió a \$137.144.000, quedando un saldo insoluto de \$26.656.000, y que bajo ningún aspecto entre LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN y EUGENIO CANO REINEL se celebró contrato de mutuo por cuantía de \$38.300.000 con debitación al negocio jurídico, ratificado este evento por sentencia judicial del miércoles 08-febrero-2012 promulgada por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ADJUNTO DE BARRANCABERMEJA dentro del proceso ejecutivo singular reconocido bajo la partida No.68081-31-03-001-2010-00129-00 que hizo tránsito a cosa juzgada.

Por la ausencia de pronunciamiento y ponderación relevante sobre la realidad fáctica del proceso que la juez a quo omitió, se hace necesario recapitular sobre mis alegatos de conclusión en añoranza de que el superior jerárquico si los valore y aplique prudente juicio, como ejercicio necesario para que la verdad triunfe sobre la mentira.

Antes de ese relato, traigo a colación algunos de los argumentos finales del togado que representa a la sociedad demandada en la **audiencia de instrucción y juzgamiento de 03-octubre-2023 (Duración 0:51:16)**, surtidos del minuto 40:04 al 46:51.

40:04= inicia la exposición de sus alegaciones finales asegurando que contrario a lo que expone el togado de la contraparte pareciera que desconoce y *“así lo puso de presente el Despacho en las audiencias precedentes que se allegaron las respectivas pruebas que efectivamente dan fe y demuestran que efectivamente se canceló la totalidad de la obligación derivada del contrato de promesa y que igualmente en lo relativo al contrato de compraventa este se cumplió y así lo dejó entrever y así se estableció en la misma escritura pública que hoy extrañamente solicita que se declara la rescisión de la misma”*.

Réplica: al menos en todo lo que contiene el expediente digital compartido al suscrito apoderado, no encuentro en qué momento el Despacho haya manifestado por cualquier medio que

se allegaron las pruebas que demuestran el pago total del negocio jurídico del predio *EL REPOSO* por valor de \$163.800.000.

44'06''= ... momento en que sostiene falazmente que el señor LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN optó por el cumplimiento del contrato, para lo cual se soporta en el contenido del artículo 1546 del Código Civil, el que en su sentir se cumplió por parte de la sociedad demandada que representa.

Réplica: se rememora que en la audiencia de conciliación, saneamiento y fijación del litigio celebrada el 10-julio-2018 (Expediente digital, cuaderno 1, anexo 05, fls. 25 a 28/131), una vez oídas las versiones de las partes intervinientes, el Despacho declaró fallida la etapa de conciliación, dió por saneado el litigio, y expuso la Señora Juez que al revisar los hechos de la demanda y la contestación de la parte demandada se concluyó que no estábamos de acuerdo en ninguno de ellos; procediendo a **establecer que la fijación del litigio, se orientaría atendiendo la pretensión declarativa invocada en la demanda, debiéndose analizar en este proceso si se cumplen los requisitos para que se dé la resolución del contrato de compraventa contenido en la escritura pública No.705 de marzo-26-2008 emitida por la Notaría Segunda del Círculo de Barrancabermeja, al mismo tiempo que se estudiarían las excepciones propuestas por la parte demandada (fls. 27 y 28/131).**

44'22''= ... que el señor CARLOS DANIEL PACHECO expuso que su otrora representante legal de RED DE ASOCIADOS LTDA -aludiendo a EUGENIO CANO REYNEL- de manera irresponsable, del dinero que se le pagó en su totalidad a LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN, le prestó de esos *emolumentos* y por eso es que terminan condenándolo ...

Aceptación y réplica: refiriéndose al proceso ejecutivo singular reconocido bajo la partida No.68081-31-03-001-2010-00129-00, instaurado por LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN en contra de EUGENIO CANO REINEL, en el que mediante sentencia promulgada el miércoles 08-febrero-2012 por el JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO ADJUNTO DE BARRANCABERMEJA se desestimó la *EXCEPCION FUNDADA EN TÍTULO VALOR SUSCRITO EN REPRESENTACION LEGAL DE SOCIEDAD Y NO A NOMBRE PERSONAL DEL DEMANDADO.*

45'33''= *“están probadas (sic) su Señoría todos los pagos y están en el cuaderno, están en el expediente digital, en el cuaderno número en el cuaderno número 5 del expediente, están las pruebas que se allegaron y fueron puestas a disposición y nunca fueron objetadas para decir que las mismas carecían de validez ...”*

Réplica: no se hizo ninguna manifestación de nuestra parte sobre el contenido del oficio aportado por dicho togado el 03-11-2022 -atrás tratado- ya que dentro de los soportes

documentales allegados no se evidenciaba la verdad de *todos los pagos* enunciados; situación que fue objeto de requerimiento sobre aclaración de la información por el Despacho a través de auto de 09-noviembre-2022 -renglones atrás transcrito-.

En sí, lo antes mencionado fue lo más relevante de lo argumentado por el colega que ejerció la defensa. Nada trascendente en relación con el supuesto mutuo en el que soportaron al final el pago total del precio de la compraventa sobre el predio *EL REPOSO*.

Ahora sí me ocupo de citar algunos apartes de mis alegaciones finales:

CONCLUSIONES sobre el contenido de la promesa de compraventa de noviembre-09-2007 y el contenido de la escritura 705 de 2008

Como salta a simple vista, **no hay perfecta coincidencia entre ambos negocios jurídicos**, particularmente, sobre las partes intervinientes, el plazo o condición, y el valor de la compraventa, por lo que se hace necesario identificar estos puntos divergentes:

- Los dos promitentes compradores PACHECO ÁLVAREZ y CANO REYNEL no son los mismos que concurrieron a la protocolización de la escritura pública 705 de marzo 26 de 2008, en cuya actuación acudió como compradora la sociedad RED DE ASOCIADOS O RED DE ASOCIADOS LTDA, siendo representada legalmente por su gerente, EUGENIO CANO REINEL.
- La fecha inicial establecida para el otorgamiento de la escritura ante la Notaría Segunda del Círculo de Barrancabermeja, esto es, 29 de febrero de 2008, no se cumplió. Sólo ocurrió hasta el 26 de marzo de 2008.
- El valor de adquisición del predio *EL REPOSO* en el contrato de promesa de compraventa se estableció en \$163.800.000, y en la escritura pública se expuso haberse adquirido el inmueble por un monto de \$65.000.000; arrojando una diferencia de \$98.800.000.
- Según el certificado de existencia y representación legal de la empresa RED DE ASOCIADOS O RED DE ASOCIADOS LTDA, expedido por la Cámara de Comercio de Barrancabermeja, figuran como socios capitalistas: EUGENIO CANO REINEL, CARLOS DANIEL PACHECO ÁLVAREZ y GABRIEL FLÓREZ ANAYA, cada uno con un capital de inversión de 13 millones de pesos, representados en 1.300 cuotas con un valor nominal de \$10.000 cada una.
- Que la empresa demandada se inscribe ante la Cámara de Comercio de Barrancabermeja el 19 de marzo del 2008 bajo el número 00011536 del Libro IX, y una semana después, es decir, el 26 de marzo del 2008, aparece como compradora del predio *EL REPOSO*, sin haber asumido las obligaciones propias del acuerdo de voluntades pactado en la promesa de compraventa del 9 de

noviembre del 2007. Así las cosas, cuando PACHECO ÁLVAREZ y CANO REINEL suscribieron el contrato de promesa de compraventa sobre el predio *EL REPOSO* el 09-noviembre-2007 lo hicieron como personas naturales y no como socios de la empresa RED DE ASOCIADOS LTDA por cuanto su registro legal se efectuó con posterioridad ante la Cámara de Comercio de Barrancabermeja el 19-marzo-2008.

- Que habiéndose constituido la empresa accionada con un capital nominal de \$39.000.000, sin haber logrado desarrollar actividades propias de su objeto social, a la semana apareció comprando un inmueble por valor de \$163.800.000.00, pero en detrimento del patrimonio de LUIS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN.
- El Notario Segundo del Círculo de Barrancabermeja, dando respuesta el 16 de julio de 2019 al oficio No.0518 de marzo-21-2019, que había recibido el 05-julio-2019 proveniente del JUZGADO 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANCABERMEJA, entera al Juzgado de que el representante legal de RED DE ASOCIADOS O RED DE ASOCIADOS LTDA al momento de suscribir la escritura pública No.705 de marzo-26-2008, correspondiente a la compraventa del terreno *EL REPOSO*, contaba con la restricción en materia contractual estipulada en el numeral 17 del artículo 22 de los estatutos sociales contenidos en la escritura pública No.65 de enero-14-2008 otorgada por esa misma Notaría, consistente en que la Junta de Socios debía autorizarlo para celebrar actos o contratos cuyo valor superara los 50 s.m.l.m.v. Si consideramos que para el año 2008 el s.m.l.m.v. estaba fijado en \$461.500, al multiplicar esta cifra por 50, nos arroja un monto de \$23.075.000, con lo cual se concluye que negocios superiores a ese monto debían ser autorizados expresamente por la Junta de Socios; cumplimiento estatutario empresarial que se omitió en la negociación del predio *EL REPOSO*, y que afecta la validez de la compraventa de este, según el imperativo empresarial establecido por sus mismos socios capitalistas.

Como las partes intervinientes guardaron silencio sobre esas divergencias, lo dispuesto en el negocio primigenio subsiste, en tanto, en el contrato de promesa de compraventa están cumplidos los requisitos que exige el ordenamiento legal para la validez y eficacia de la totalidad de las convenciones entre particulares, tal como lo dejó establecido la CSJ en la sentencia **SC-2221 de julio 13 de 2020** que adelante se expone.

Como corolario de lo anterior, al no ser congruente lo contenido en la escritura pública 705 de marzo-26-2008 con lo acordado en el contrato de promesa de compraventa, esta última subsiste en tanto se encuadra en la real ocurrencia de la situación fáctica que aquí nos convoca.

Decantado lo anterior, está soportado probatoriamente que luego de la protocolización de la escritura pública No.705 de 2008 quedaron

subsistentes obligaciones dinerarias a cargo, o bien de los promitentes compradores o bien a cargo de la sociedad adquiriente.

Sobre el margen, ante la ausencia de oposición por medio probatorio que así lo desvirtúe conforme el recaudo documental que se hizo en el expediente que aquí nos entrelaza, **quienes concurren como integrantes de la parte demandada no cumplieron con el pago total de la negociación, desatendiendo con ello la principal obligación que le asiste al comprador como lo es el categórico legal y consuetudinario de pagar el precio convenido, tal como lo preceptúa el artículo 1928 de nuestro Código Civil.**

Atenidos a lo anterior, y al desinterés total de no haber vuelto a renovar la matrícula mercantil de RED DE ASOCIADOS O RED DE ASOCIADOS LTDA desde el año 2008 para acá, coge vigor el hecho de que la intención fidedigna de los tres socios propietarios de esa sociedad muy seguramente, desde el mismo momento de entrar en posesión del predio *EL REPOSO*, era hacerse al mismo mediante artilugios sin pagar la totalidad del valor convenido con LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN, para explotarlo y aprovecharse económicamente desde el día en que entraron en posesión de este, que fue el mismo día en que se firmó la promesa de compraventa, es decir, 9 de noviembre de 2007; beneficio ilegítimo del que han disfrutado ininterrumpidamente, al haber transcurrido a hoy ya casi DIECISEIS AÑOS -que se cumplen el próximo 9 de noviembre- de estar lucrándose fraudulentamente en detrimento de los hoy sucesores procesales que represento al haberlo disfrutado sin ninguna talanquera que haya perturbado su posesión pacífica. Me refiero como sucesores procesales a los OCHO HIJOS que le sobreviven al matrimonio MUÑOZ AGUILERA y a sus CUATRO NIETOS quienes concurren por derecho de representación de su señora madre MARÍA DEL CARMEN, también hija de los esposos LUÍS ALFREDO y BERTILDA.

Ese beneficio económico indebido incluyó que CARLOS DANIEL PACHECO ÁLVAREZ y GABRIEL FLÓREZ ANAYA ejecutaran en marzo de 2010 una tala ilegal de cuatro hectáreas aproximadas de bosque nativo, sin contar con los permisos de la CORPORACIÓN AUTÓNOMA REGIONAL DE SANTANDER -CAS-, y haberlo realizado de manera inconsulta de su otro socio EUGENIO CANO REINEL, quien fué la persona que dió la alerta a la Autoridad Ambiental (Expediente digital, cuaderno 1, anexo 01, fls. 27 a 40/100), actuación administrativa que aún se encuentra en curso pendiente de resolución, conforme lo informé y soporté al Despacho el 22-febrero-2023.

También concurre como evidencia del aprovechamiento económico el dictamen de peritaje que reposa en el expediente digital, cuaderno 2, contentivo en 43 folios útiles.

En esa cuerda de entendimiento, **concordante con la pretensión declarativa expuesta de entrada en el escrito de demanda**, acude lo estipulado en el **artículo 1930 ejusdem**, en el sentido de poder optar el vendedor cuando el comprador esté en mora de pagar el

precio en el lugar y tiempos dichos, o bien para exigir el precio o para pedir la resolución de la venta, con resarcimiento de perjuicios. **Este artículo es concordante con el 1546 C.C.** que consagra la condición resolutoria en los contratos bilaterales cuando uno de los contratantes no cumple lo pactado y le otorga también la potestad al contratante cumplido a su arbitrio, de optar por la resolución o por el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

En sincronía con lo anterior, el **artículo 1932 en su inciso 1° ibídem** establece que el resarcimiento de perjuicios puede darse a través de la restitución de los frutos, en este sentido: ***“La resolución de la venta por no haberse pagado el precio dará derecho al vendedor para retener las arras, o exigir las dobladas, y además para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada”.***

Además, el **inciso 3° de este canon** agrega esto: ***“Para el abono de las expensas al comprador, y de los deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fé, a menos que pruebe haber sufrido en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado”.***

Se agrega a esta secuencia de derechos que le asisten al comprador lesionado por el incumplimiento en el pago del precio por parte del comprador, la ratificación inmersa en el **artículo 1941 del C.C.**, que en su **inciso 1°** expone que ***“el vendedor tendrá derecho a que el comprador le restituya la cosa vendida con sus accesiones naturales”***, y en el **inciso 2°** complementa que ***“tendrá, así mismo, derecho a ser indemnizado de los deterioros imputables a hecho o culpa del comprador”.***

Citados los textos precedentes, acertado es aseverar que la posesión que ejercen los agentes representantes de la sociedad demandada RED DE ASOCIADOS O RED DE ASOCIADOS LTDA sobre el predio **EL REPOSO** -objeto de la acción resolutoria de la compraventa antes descrita- está catalogada ser de mala fé, sin haber prueba arrimada al plenario de posibles eventos que justifiquen el no haberse pagado la totalidad del precio de la venta acordado en \$163.800.000 por la sociedad accionada.

Expresado desde otra arista, el **incumplimiento pedido en el libelo de demanda que conlleva a la resolución de la compraventa impetrada en este proceso, junto con las demás pretensiones formuladas, están demostradas, habiendo sido la verdadera voluntad de las partes contratantes que el precio del inmueble enajenado correspondía al establecido en el contrato de promesa de compraventa, que ascendía a los \$163.800.000, y que lo que se consignó en la escritura pública No.705 de marzo-26-2008, se tuviera como mera apariencia.**

CONCEPTO Y FUNCIÓN JURÍDICO-ECONÓMICA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA
dictaminado por la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

En trascendental fallo SC-2221 de julio 13 de 2020 promulgado por la Sala de Casación Civil de la HCSdeJ, siendo magistrado ponente Luís Alonso Rico Puerta, se preceptuó -entre otros pormenores- esto:

“Aun cuando carece de definición legal (el Código Civil se limita a la relación de los requisitos para su validez, siguiendo los términos consagrados en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 -que subrogó el **canon 1611** de aquella normativa²), en nuestro medio la promesa de contratar se ha caracterizado como un precontrato, o contrato de naturaleza preparatoria, “en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados”³. De ahí que la doctrina y jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que la promesa genera una única prestación de hacer: **celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello.**

En ese sentido, el precontrato tiene como función principal afianzar la celebración de un acuerdo definitivo posterior, que, por motivos de distinta índole, no puede consolidarse en forma inmediata. Verbigracia, en las negociaciones inmobiliarias es usual que, a pesar de que las partes hayan arribado a un consenso sobre cosa y precio, requieran un lapso adicional para adquirir los recursos para sufragarlo, o entregarla libre de todo vicio o gravamen (respectivamente), pudiendo diferir en el tiempo el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa, con la razonable confianza de que ello ocurrirá en los términos prefijados, o en los que voluntariamente dispongan los contratantes una vez sobrevenga el plazo o la condición respectiva.

Así lo enseña el precedente de la Sala de Casación Civil, así:

«El contrato de promesa tiene una finalidad económica peculiar, cual es la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los interesados no quieren o no pueden realizarlo de presente. No es un fin en sí mismo, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto. Ofrece además estos caracteres: es un contrato

² “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: 1a) Que la promesa conste por escrito; 2a) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo (1502) del Código Civil; 3a) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; 4a) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. / Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.

³ ESCOBAR, Gabriel. Negocios civiles y comerciales, Tomo II. Biblioteca Jurídica Diké, Medellín. 1994, p. 503.

preparatorio de orden general, porque puede referirse a cualquiera otra convención; es principal y solemne, y puede ser unilateral o bilateral, según que la obligación de celebrar el contrato prometido haya sido contraída por una sola de las partes o recíprocamente por ambas. Tiene su individualidad propia y si algo ofrece de excepcional ello obedece al modo imperativo como la ley exige la presencia de todos los elementos que lo configuran, desde luego que esos factores son de la esencia misma del contrato". (CSJ SC, 1-jun-1965, G.J. t. CXI-CXII, pp. 135-145).

Con similar orientación, la doctrina comparada sostiene que:

"(...) los particulares recurrirán a este especial medio de vinculación y optarán por realizar un precontrato y no un contrato en virtud de determinadas circunstancias y con unos objetivos precisos, ya sea por la imposibilidad actual o la dificultad material o jurídica de otorgar el contrato definitivo en ese momento (por evitar dos contratos notariales, por eludir una publicidad inconveniente, porque falta alguna documentación que impida la negociación definitiva del contrato principal, etc). Esto es, los particulares, por una serie de razones que genéricamente podríamos englobar en los conceptos de necesidad y conveniencia, recurren a la utilización del precontrato para quedar vinculados de una forma estable y segura en espera de que se allanen las dificultades que impiden concluir definitivamente el contrato principal, o que les convenga perfeccionarlo. Y al emitir su consentimiento en estos términos (...) lo único que perseguirán será encontrar un cauce adecuado que sirva eficazmente para la regulación de sus intereses"⁴."

Respecto a la naturaleza de los acuerdos que pueden incluirse en las promesas de compraventa en proveído CSJ SC de 30 julio de 2010, rad.2005-00154-01, reiterada en sentencia CSJ SC-7004-2014 junio 5, la Sala de Casación Civil insistió en esto:

"El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato o precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.

No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalialia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la

⁴ ROMAN, Antonio. La eficacia jurídica de los precontratos. En: Anuario de la Facultad de Derecho de la Universidad de Extremadura (España). 1983, pp. 327-342.

ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión”.

En armonía con lo expuesto, y de acuerdo con su función jurídico-económica, toda promesa debe incluir, cuando menos, dos tipos de disposiciones: las que describen los términos que contemplará el contrato prometido (en lo que toca, fundamentalmente, con sus elementos esenciales y accidentales), y las que establecen el plazo o condición a cuyo acaecimiento hará exigible el deber de celebrar la convención definitiva.

Respecto al efecto extintivo de las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa con la celebración del contrato prometido, conforme el precedente de la CSJ SC, el efecto 'extintivo' que conlleva frente a los pactos del precontrato el surgimiento del convenio final, no puede, ni debe, ser absoluto. Por el contrario, para responder el cuestionamiento propuesto resulta imperativo identificar, previamente, si existe perfecta coincidencia entre ambos negocios jurídicos (es decir, si en el contrato prometido se vertieron, sin reformas, las condiciones señaladas en la promesa), o si se presentan divergencias en sus contenidos.

En la primera hipótesis -el de la coincidencia-, resulta innegable la improcedencia (y futilidad) de hacer pervivir una negociación que corresponde a una expresión temporal de voluntad de las partes, orientada -precisamente- a ser sustituida con el otorgamiento del contrato prometido.

En el segundo evento -cuando no hay coincidencia entre ambos negocios jurídicos-, a su turno, será necesario identificar si los puntos divergentes fueron, o no, objeto de una novedosa regulación en el contrato definitivo.

Ciertamente, si en la promesa se prevé que alguno de los elementos del contrato prometido adoptará una determinada forma, y luego en este resulta regulado de manera distinta, es ineludible entender -al menos en línea de principio- que lo manifestado en el negocio jurídico final recoge la contundente, irrefutable y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa; lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico-económica del precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior.

En cambio, si las partes guardan silencio en el segundo contrato (el definitivo) frente a algún punto sistematizado en el primero (el preliminar), **la disposición primigenia subsistirá, siempre y cuando reúna los requisitos que exige el ordenamiento para la**

validez y eficacia de la totalidad de las convenciones entre particulares, según lo manifestado por el tratadista LARROUMIX CHRISTIAN en su Teoría General del Contrato, Volumen I. Edit. Temis, Bogotá. 1999, p. 224, conforme la cita incluida en la **sentencia SC-2221 de julio 13 de 2020**, mencionada renglones atrás, de esta manera:

“(...) como las voluntades de los contratantes se pusieron de acuerdo sobre lo que es objeto del contrato preparatorio, este los obliga como cualquier contrato. Sin embargo, las partes solo están obligadas porque se pusieron de acuerdo en cuanto a la preparación de un contrato que normalmente surge después y como consecuencia del contrato preparatorio. Necesariamente llegará un momento en que el contrato preparatorio se transformará en contrato definitivo, o en que el segundo reemplace al primero, o en que tenga que comprobarse la imposibilidad de concluir el contrato definitivo, lo que implica la extinción del precontrato que no llegó a su fin. Lo que si es cierto es que el contrato definitivo solo existirá desde la fecha en que reemplazará al contrato preparatorio (...). (E)l precontrato no tiene por objeto suspender la existencia de un contrato cuyos elementos existen en su totalidad; se trata de un acuerdo que prepara el contrato definitivo, el cual no existe todavía porque faltan uno o varios elementos para que se considere como perfecto, esto es, para que pueda producir sus efectos. En otras palabras, el precontrato retarda la conclusión definitiva del contrato”.

SOBRE LA PROCEDENCIA DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA CIVIL DE CARÁCTER DECLARATIVO Y SU CONSECUENTE INDEMNIZACIÓN DE PERJUICIOS

El recaudo del acervo probatorio demostró que están dadas las condiciones para que prospere la declaratoria de la resolución judicial del contrato de compraventa que se celebró sobre el predio denominado *EL REPOSO*, ubicado en la Vereda La Lejía, Inspección de Policía de El Centro, Corregimiento de El Centro, Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander, protocolizado por escritura pública No.705 de marzo-26-2008 emitida por la Notaría Segunda del Círculo de Barrancabermeja, acudiendo LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN como vendedor y la SOCIEDAD RED DE ASOCIADOS O RED DE ASOCIADOS LIMITADA como compradora; teniendo como antecedente el contrato de promesa de compraventa que el 09-noviembre-2007 había protocolizado dicho vendedor pero con las personas naturales CARLOS DANIEL PACHECO ÁLVAREZ y EUGENIO CANO REINEL, en calidad de promitentes compradores.

Como consecuencia de lo anterior, se deberá oficiar a la OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANCABERMEJA para que cancele la anotación No.10 del folio de matrícula inmobiliaria No.303-39894, efectuada el primero (1°) de abril del dos mil ocho (2008), e inscrito en el catastro con el número 00-02-0004-0006-000, a través de la cual se registró la compraventa antes aludida, y

oficiarse también a la NOTARÍA SEGUNDA DEL CÍRCULO DE BARRANCABERMEJA para que cancele la escritura pública 705 del 26 de marzo del 2008, que soportaba la legalidad de la mentada compraventa, que por conducto de la presente causa judicial se controvierte en derecho.

A su vez, se le habrá de ordenar a la sociedad RED DE ASOCIADOS O RED DE ASOCIADOS LIMITADA a través de su representante legal, entregar de manera real y material a mi poderdante GONZALO ALBERTO MUÑOZ AGUILERA o a quien él delegue o autorice, el predio denominado *EL REPOSO*, ubicado en la Vereda La Lejía, Inspección de Policía de El Centro, Corregimiento de El Centro, Municipio de Barrancabermeja, Departamento de Santander, bien inmueble objeto del presente litigio, en el día y la hora en que su Señoría señale para ello, librándose la correspondiente orden y/o el despacho comisorio para el efecto, según sea el caso.

Como antes se dijo, a LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN le suceden procesalmente sus ocho hijos vivos, concebidos en el matrimonio MUÑOZ AGUILERA: Gonzalo Alberto + Germán Alfonso + Jaime Eduardo + Octavio Enrique + Carlos Arturo + Rubén Darío + Jairo Humberto y Luís Alfredo.

También concurren a esta causa judicial sus cuatro nietos, siendo descendientes de su fallecida hija María del Carmen, fatalidad acontecida el 22 de abril de 2020, y en ese orden, también herederos procesales: María Mercedes Acevedo Muñoz, Julián Darío Niño Muñoz, Nicolás Alejandro Niño Muñoz y Luna María Ayuso Muñoz. Su señora esposa Bertilda Aguilera Salcedo falleció en Bucaramanga por causas naturales el 07-mayo-2023, habiendo concurrido en ella en su momento también la calidad de sucesora procesal.

• Respecto a la cuantificación de los daños y perjuicios ocasionados a LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN, hoy día, trasladados por vocación sucesoral procesal a sus ocho hijos y a sus cuatro nietos, expongo esto:

Para el reconocimiento de las sumas de dinero causadas a favor de mis representados se ha de empezar por el saldo insoluto de la compraventa que ascendió a los **\$26.656.000** estando a cargo de la sociedad accionada, junto con los intereses moratorios de esa cifra liquidados de julio-01-2008 hasta mayo-30-2019, que ascendieron a **\$85.917.086** conforme el dictamen del perito JAIRO WILLIAM SANTOS JIMÉNEZ, según el dictamen presentado al Juzgado el 06 de junio de 2019 (Expediente digital, cuaderno 3, 13 folios), quedando en firme por ausencia de salvedades, el 26-junio-2019. Esta suma deberá ser indexada al momento de la decisión final que quede ejecutoriada.

De igual manera, se deben agregar **\$12.172.000** correspondientes al valor de la madera deforestada el 20-marzo-2010 por valor de \$8.000.000, incrementados por los intereses causados hasta el 11-febrero-2013 cuando radiqué memorial atendiendo el traslado de la

objeción del juramento estimatorio, que no fue objeto de oposición por la parte demandada (Expediente digital, cuaderno 1, anexo 05, fls. 30 y 31). Este monto deberá ser indexado al momento de la decisión final que quede ejecutoriada.

Por otro lado, se pretende el reconocimiento causado en vida a favor de LUIS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN -hoy a favor de sus herederos procesales- y a cargo de la Sociedad accionada, **la compensación por concepto de daños a la vida de relación**. Esta clase de perjuicios se diferencia de la que se demanda por los perjuicios patrimoniales en cuanto que lo que aquí se trata es de enmendar, de resarcir o mitigar en algo el desmejoramiento emocional y físico que padeció hasta su fallecimiento el señor MUÑOZ RONDÓN, que lo privó del goce pleno de sus actividades primarias de vida, que si bien no le representaban un ingreso económico directamente, si le hacían más placentera su vida, y cuya ausencia o privación lo pusieron en desventaja frente a sus congéneres.

En el caso concreto de LUIS ALFREDO MUÑOZ RONDON, antes de ser sometido a engaño para entregar a sus promitentes compradores la finca EL REPOSO, siempre disfrutaba recorriéndola, y se sentía una persona productiva, socialmente activa, ya que ejercía actos de señor y dueño mediante las siembras que en sus diversos estadios de vida efectuó. En general, al ser una persona de buenas y sanas costumbres, al quedarse sin su finca y sin la totalidad del dinero prometido por la venta, lo disminuyó física y mentalmente a tal grado que no le fue posible recobrar en vida la plenitud de sus capacidades sensoriales y motrices.

Así lo ha preceptuado la **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA** en sendas jurisprudencias, al reconocer la existencia de una forma de perjuicio extrapatrimonial, distinto del perjuicio moral, denominado -perjuicios a la vida de relación-. El profesor y tratadista JAVIER TAMAYO JARAMILLO en sus libros se ha referido reiteradamente a esta modalidad de perjuicio como aquella *“pérdida de la posibilidad de realizar...otras actividades vitales, que aunque no producen rendimiento patrimonial, hacen agradable la existencia (...)”*.

En ese orden de lucubraciones, el reconocimiento de esta modalidad de perjuicio se hace **NECESARIO Y JUSTO**, pues no se trata simplemente de la afectación sufrida por la persona en su relación con los seres que la rodearon en vida. Este perjuicio extrapatrimonial afectó muchos otros actos de su vida, aún los de carácter individual, pero externos, y su relación, en general, con las cosas del mundo. En efecto, se trata en realidad, de un daño extrapatrimonial a la vida exterior, ya que aquel que afecta directamente la vida interior será siempre un daño moral.

En el escrito de demanda se pidió en la declaración sexta que se tasaran en una suma igual o superior a CIEN (100) s.m.l.m.v., que para la actual vigencia 2023 ascenderían a una suma de **CIENTO DIECISEIS MILLONES DE PESOS (\$116.000.000)**.

Su procedencia encuentra eco en lo decidido por la CSJ en las consideraciones esgrimidas en las sentencias SC-13925 de septiembre-30-2016, (Expediente No.050001-31-03-003-2005-00174-01), y en la SC-5686 de diciembre-19-2018.

En resumen, la sumatoria de las cifras antes descritas y sustentadas nos arroja un valor de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO MIL OCHENTA Y SEIS PESOS (\$240.745.086) a manera de resarcimiento de perjuicios y/o indemnizaciones por los frutos dejados de percibir por LUÍS ALFREDO MUÑOZ RONDÓN desde el 09-noviembre-2007 cuando cedió la posesión y tenencia de su predio *EL REPOSO*, inicialmente a favor de CARLOS DANIEL PACHECO ÁLVAREZ y EUGENIO CANO REINEL, y luego a favor de la sociedad demandada RED DE ASOCIADOS O RED DE ASOCIADOS LIMITADA, cuyos representantes se abstuvieron de pagar la totalidad del precio acordado en \$163.800.000, configurándose de manera palmaria su incumplimiento del negocio, persistiendo hoy día en ser poseedores de mala fé, y que están por acumular el próximo 09-noviembre, DIECISEIS AÑOS DE APROVECHAMIENTO Y EXPLOTACIÓN ECONÓMICA INDEBIDOS de ese inmueble. A esta cuantía se la habrán de aplicar las indexaciones a que se han hecho referencia antes.

Como corolario de este relato, además de la declaratoria positiva de las pretensiones incoadas, la cifra dineraria que resulte finalmente consolidada a favor de mis poderdantes, aplicando las indexaciones correspondientes, deberá ser resarcida por la empresa RED DE ASOCIADOS O RED DE ASOCIADOS LIMITADA, para lo cual, en simetría con lo pedido en la declaración cuarta del escrito de demanda, habrá de empezarse por debitar de esa cuantía los \$137.144.000 que mediante cuotas extemporáneas y pagadas al amaño de quienes oficiaron como compradores, bien como personas naturales o como socios capitales de la empresa demandada, se pagaron parcialmente.

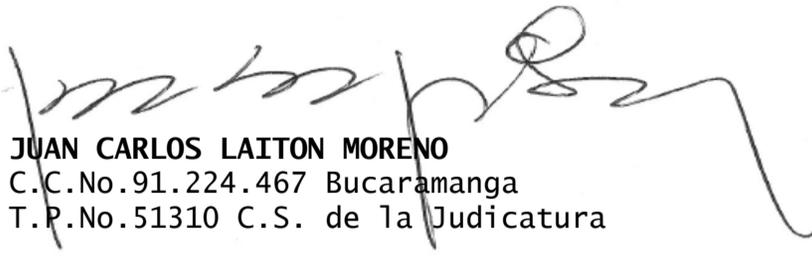
Como esa cuantía de los \$137.144.000 resulta inferior a lo que se habrá de resarcir a manera de indemnización de perjuicios a favor de mis poderdantes, en tiempo presente, no habrá lugar a ninguna clase de devolución a favor de la parte demandada.

En mérito de todo lo antes lucubrado, le pido al Honorable Magistrado Ponente acoja en su totalidad las pretensiones de la demanda, denominadas en el escrito de demanda como las DECLARACIONES, ordenando volver las cosas a su estado inicial junto con todas y cada una de las compensaciones a que haya lugar, condenar en costas y al pago de las agencias de derecho causadas a la parte demandada, según se arguyó en su oportunidad previa en el desarrollo de los alegatos de conclusión.

En mérito de lo anterior, de manera anticipada dejo sustentado el recurso de apelación interpuesto.

Sin otro particular por el momento.

35



JUAN CARLOS LAITON MORENO
C.C.No.91.224.467 Bucaramanga
T.P.No.51310 C.S. de la Judicatura