



Doctor:

JOSÉ MAURICIO MARÍN MORA

seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

Magistrado Tribuna Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga

Sala Civil - Familia

E.D.S.

Ref.: Proceso de Resolución de Contrato de Compraventa

Rad.:68001 31 03 011 2022 0009501

Numero Interno: 355/2023

CARLOS DANIEL MARTINEZ MORA, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cedula de ciudadanía número 91.281.383 expedida en la ciudad de Bucaramanga, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 279.213 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico cdmmora@hotmail.com, inscrito debidamente en el Registro Nacional de Abogados, obrando como apoderado judicial del parte activa del proceso comedia y respetuosamente estando dentro de la oportunidad legal, sustento el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia dictada el audiencia del dos (2) de mayo de 2023, por el Juez Once Civil del Circuito de Bucaramanga; los cuales soporto en los siguientes fundamentos de hecho y derecho:

Indebida Valoración Probatoria:

En la sentencia del pasado 2 de mayo, proferida por el juez Once Civil del Circuito de Bucaramanga, la parte motiva menciona los presupuestos para que se cumpla la resolución de contratos, la primera: que el contrato sea válido, la segunda: que el contratante que acciona haya cumplido y por último que el demandado haya incumplido lo contratado, este último, de acuerdo con el razonamiento de juez, no se da, no se cumple, se basa en una de las pruebas que trae a colación y es el pago de la suma de \$50.000.000 especificados en las condiciones del otro si, pactado el 3 de junio de 2021; ahora bien, esta suma se cancelaba si la condición primera no se efectuaba y la diferencia que hay entre obra gris y una casa completamente terminada.

- 1. La suma de devolución del dinero: si revisamos y desglosamos la prueba presentada por la Constructora Espinosa S.A.S para probar la devolución del dinero, podemos analizar, que se aporta un estado de cuenta sin soportes, por tal motivo fue objetada en descorre de las excepciones.

NO 2021

CONSTRUCTORA ESPINOSA S.A.S KM 8 VIA AL MAR N.I.T. 901102789-9
Miercoles, Diciembre 1 de 2021

ESTADO DE CUENTA DESDE 01-01-2021 HASTA 31-12-2021

CODIGO CONTABLE: 2.2.05.01 Proveedores nacionales
CUENTA: YRIVE TLF: - DIAMANTE 2 ()
NIT o C.C.: 63506128
NOMBRE: YANNET RIVERA HERRERA Piedecuesta

*NO 135 error
↓
Lede comparado la mesa*

FECHA	TP NUMERO	RECIBO	VENCE	DETALLE	DEBE	HABER	SALDO COMPRO
SALDO ANTERIOR					Factura cancelado 0,00	0,00	0,00
05-Ene-2021	CC 1592		04-Feb-2021	FACTURA:CC1592		11.000.000,00	-11.000.000,00 NC000
05-Ene-2021	CA 1592		05-Ene-2021	CC1592 YANNET RIVER	11.000.000,00		0,00 NC000
03-Jun-2021	LT 03062160		03-Jul-2021	INIDEMNIZACION YANNET RI		50.000.000,00	-50.000.000,00 NC000
12-Oct-2021	AB 03062160		12-Oct-2021	LTO3062160 YANNET RIVER	1 5.000.000,00		-45.000.000,00 EG000
14-Oct-2021	AB 03062160		14-Oct-2021	LTO3062160 YANNET RIVER	2 7.000.000,00		-38.000.000,00 EG000
26-Oct-2021	AB 03062160		26-Oct-2021	LTO3062160 YANNET RIVER	3 1.120.000,00		-36.880.000,00 EG000
08-Nov-2021	AB 03062160		08-Nov-2021	LTO3062160 YANNET RIVER	4 5.000.000,00		-31.880.000,00 EG000
11-Nov-2021	AB 03062160		11-Nov-2021	LTO3062160 YANNET RIVER	5 3.000.000,00		-28.880.000,00 EG000
17-Nov-2021	AB 03062160		17-Nov-2021	LTO3062160 YANNET RIVER	6 4.000.000,00		-24.880.000,00 EG000
25-Nov-2021	AB 03062160		25-Nov-2021	LTO3062160 YANNET RIVER	7 2.000.000,00		-22.880.000,00 EG000
27-Nov-2021	AB 03062160		27-Nov-2021	LTO3062160 YANNET RIVER	8 8.413.037,00		-14.466.963,00 EG000
27-Nov-2021	AB 03062160		27-Nov-2021	LTO3062160 YANNET RIVER	9 2.000.000,00		-12.466.963,00 EG000
04-Dic-2021	AB 03062160		04-Dic-2021	LTO3062160 YANNET RIVER	10 2.000.000,00		-10.466.963,00 EG000
13-Dic-2021	AB 03062160		13-Dic-2021	LTO3062160 YANNET RIVER	11 3.000.000,00		-7.466.963,00 EG000
28-Dic-2021	AB 03062160		28-Dic-2021	LTO3062160 YANNET RIVER	12 2.466.693,00		-5.000.270,00 EG000
TOTAL					55.999.730,00	61.000.000,00	-5.000.270,00
TOTAL GENERAL					55.999.730,00	61.000.000,00	-5.000.270,00

Es un estado de cuenta, aunque refleja pagos a la señora Yannet Rivera Herrera, donde mezclan intereses, transporte, compra de materiales de responsabilidad de la constructora Espinosa S.A.S que hicieron por medio de la señora Yannet Rivera



Herrera y debían pagar, en pocas palabras no todo corresponde a la suma de \$50.000.000, tal cómo se explicó en el hecho 22 del escrito de la demanda.

22. Los señores Yannet Rivera Herrera y Pedro Camilo Rodríguez a la fecha han asumido un sobre costo del 100% para obtener su vivienda soñada, el contrato de promesa de compraventa con la constructora Espinosa S.A.S, ocasionaron pérdidas económicas, sin poder cuantificar el daño psicológico y deterioro en la salud, producido por estrés y agotamiento de luchar todos los días contra una constructora para que termine la obra.

Descripción	Invercion	Reembolso	Total
Pago del Lote		\$ 10.000.000	
Lote numero 12	\$ 130.000.000		
Prestamo	\$ 25.000.000		
Redes Electricas	\$ 15.800.000		
Obra Civil	\$ 27.000.000		
Materiales	\$ 85.658.424		
Reembolso		\$ 37.000.000	
Pago Letras de Cambio		\$ 20.000.000	
Totales:	\$ 283.458.424	\$ 67.000.000	\$ 216.458.424

Ahora bien, nunca la Constructora Espinosa presentó documento o comunicación confirmado la devolución de los \$50.000.000, o que la constructora se acogía a la segunda opción del otro si, firmado por las partes.

Desglosemos los pagos referenciados en el estado de cuenta presentado por la parte pasiva, así:

- Los primeros \$11.000.000 de fecha 5 de enero corresponden al pago realizado por la constructora Espinosa S.A.S por la compra del lote número 12 identificado con folio de matrícula 314-64125 tan cómo se especifica en el contrato de compraventa.
- El pago número uno es de \$5.000.000 de fecha 12 de octubre de 2021, soporte documento ND 12102153 hace referencia a un “abono lote Yannet Rivera”, se toma como un supuesto pago, aunque nunca se anexo el documento que se especifique de que es el pago
- Pago número 2 es de \$7.000.000 de fecha 14 de octubre de 2021, soporte documento ND 14102107 hace referencia a un “abono lote Yannet Rivera”, se toma como un supuesto pago, aunque nunca se anexo el documento que se especifique de que es el pago
- El pago número 3 por un valor de \$1,120.000 de fecha 26 de octubre de 2021, documento de soporte SC 26102130 hace referencia a un “abono deuda flete Juan mora”, no se aporte el documento que se especifique, no se puede tomar como abono a la deuda con la señora Yannet Rivera ya que el transporte de los materiales estaba contemplado en el contrato número 18 y 50 que son parte integran de la compraventa

INCLUYE:

Incluye transporte de materiales hasta donde ingrese el vehículo.

- El pago número 4, por un valor de \$5.000.000 de fecha 8 de noviembre de 2021 soporte documento ND 08112132 hace referencia a un “Pago Yannet Rivera”, se toma como un supuesto pago, aunque nunca se anexo el documento que se especifique de que es el pago.



- f. El pago número 5, por un valor de \$3.000.000 de fecha 11 de noviembre de 2021 soporte documento ND 11112111 hace referencia a un “abono lote Yannet Rivera”, se toma como un supuesto pago, aunque nunca se anexo el documento que se especifique de que es el pago
- g. El pago número 6, por un valor de \$6.000.000 de fecha 17 de noviembre de 2021 soporte documento ND 17112139 hace referencia a un “Pago Yannet Rivera”, se toma como un supuesto pago, aunque nunca se anexo el documento que se especifique de que es el pago
- h. El pago número 7, por un valor de \$2.000.000 de fecha 25 de noviembre de 2021 soporte documento ND 25112123 hace referencia a un “Pago Yannet Rivera”, se toma como un supuesto pago, aunque nunca se anexo el documento que se especifique de que es el pago
- i. El pago número 8, por un valor de \$8.413.000 de fecha 27 de noviembre de 2021 soporte documento ND 27112150 hace referencia a un “Pago Yannet Rivera”, se toma como un supuesto pago, aunque nunca se anexo el documento que se especifique de que es el pago
- j. El pago número 9, por un valor de \$2.000.000 de fecha 27 de noviembre de 2021 soporte documento ND 27112021 hace referencia a un “Pago Yannet Rivera”, se toma como un supuesto pago, aunque nunca se anexo el documento que se especifique de que es el pago.
- k. El pago número 10, por un valor de \$2.500.000 de fecha 4 de diciembre de 2021 soporte documento ND 04122179 hace referencia a un “Pago Yannet Rivera”, se toma como un supuesto pago, aunque nunca se anexo el documento que se especifique de que es el pago y de debe tener en cuenta que la suma de \$500.000 son intereses no suman al reembolso.
- l. El pago número 11, por un valor de \$3.000.000 de fecha 13 de diciembre de 2021 soporte documento ND 13122149 hace referencia a un “Pago Yannet Rivera”, se toma como un supuesto pago, aunque nunca se anexo el documento que se especifique de que es el pago
- m. El pago número 12, por un valor de \$2.466.693 de fecha 28 de diciembre de 2021 soporte documento ND 28122167 hace referencia a un “Pago Yannet Rivera”, se toma como un supuesto pago, aunque nunca se anexo el documento que se especifique de que es el pago.
- n. El pago número 13 y 14, por un valor de \$898.600 de fecha 10 de febrero de 2022 soporte documento ND 10022020 hace referencia a un “Pago Yannet Rivera”, se toma como un supuesto pago, aunque nunca se anexo el documento que se especifique de que es el pago

Toda la operación contable suma \$44.778.293,

#	Fecha	Documento	Valor
1	12/10/21	12102153	\$ 5.000.000
2	14/10/21	14102107	\$ 7.000.000
4	8/11/21	8112132	\$ 5.000.000
5	11/11/21	11112111	\$ 3.000.000
6	17/11/21	17112139	\$ 4.000.000
7	25/11/21	25112123	\$ 2.000.000
8	27/11/21	27112150	\$ 8.413.000
9	27/11/21	27112021	\$ 2.000.000
10	4/12/21	4122179	\$ 2.000.000
11	13/12/21	13122149	\$ 3.000.000
12	28/12/21	28122167	\$ 2.466.693
13	10/02/22	1022020	\$ 898.600
TOTAL			\$ 44.778.293



Continuando con nuestro análisis ninguna de estas cifras tiene un soporte que realmente indique que esas sumas de dinero eran parte de la indemnización por el incumplimiento a la primera condición del otro si ya referenciado o simplemente es un cruce de cuentas

El juez olvidó tener en cuenta que la señora Yannet Rivera Herrera, había prestado \$25.000.000 de pesos para que terminaran su casa, y de dicho dinero se pagaban intereses que están referenciados en el estado de cuenta y dicha obligación se respaldó con dos letras de cambio por \$5.000.000 y otra \$20.000.000, mencionados en hecho 12 de la demanda

12. Aparte, la señora Yannet Rivera Herrera, presto la suma VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000) para que la constructora invirtiera en materiales para la construcción de la vivienda, los cuales ya pagaron \$20.000.000

2. Del otro si, de la compraventa de lote número 12 identificado con folio de matrícula 314-64125, tan solo modificala clausula 4 del contrato y condiciones

CUARTA. Precio. —El precio del inmueble prometido en venta es de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$140.000.000) moneda corriente, suma que el PROMETIENTE COMPRADOR pagará al PROMETIENTE VENDEDOR así: A) DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) en dinero efectivo, a la fecha de la firma del presente contrato. B) El saldo, es decir, la suma de CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS (\$130.000.000) serán cancelados con la construcción de dos casas prefabricadas así: a) Una casa totalmente terminada, correspondiente a 140 m² de área construida. B) Una casa en obra gris con 50 m², de área construida.

PARAGRAFO PRIMERO: Las especificaciones y diseños de cada una de las viviendas prefabricadas, serán establecidas por parte de los promitentes vendedores RIVERA – RODRIGUEZ y quedarán insertar en un documento anexo, específicamente los contratos de compraventa número 050 y 018, que será parte integral de la promesa de compraventa.

- a. En primera instancia se conserva el valor del lote y la forma de pago el efectivo, se modifica el pago de los \$130.000.000, pasa de dos casas prefabricadas a una sola casa totalmente terminada de 172 metros

CUARTA: el precio del inmueble prometido en venta es la suma de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$140.000.000) moneda corriente que el promitente comprador pagara al promitente vendedor así, a) DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$10.000.000), en dinero en efectivo a la firma del presente contrato, b) la suma de CIENTO TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$130.000.000) que serán cancelados con la construcción de una casa prefabricada totalmente terminada de 172 metros cuadrados, de dos niveles, esta se construirá en el lugar descrito en la cláusula Quinta del contrato inicial, en las mismas condiciones que los contratantes pactaron inicialmente.



- b. Se establece una primera condición, que es la venta del lote número 12 por parte de la Constructora Espinosa S.A.S, para utilizar esos recursos para la terminación de la casa prefabricada totalmente terminada,

En cuanto a la modificación anterior, los contratantes pactan como condición la entrega de la casa prefabricada de 176 metros cuadrados totalmente terminada una vez sea vendido el inmueble entregado en venta por parte de la promitente vendedora descrito en la cláusula primera del contrato de compraventa dentro de los próximos 90 días a fin de usar estos recursos para la culminación total de la obra, condición que de no llegarse a cumplir

Aquí hay dos aspectos la constructora efectivamente vende el lote número 12, el día 5 de agosto de 2021 según escritura 3589 de la Notaria Séptima de Circulo de Bucaramanga, aportada en el escrito de la demanda, pero no utiliza estos recursos para la terminación de la casa prefabricada tan cómo se describió en el otro sí.

LA CONSTRUCTORA ESPINOSA S.A.S INCUMPLE CON LO PACTADO EN EL OTRO SI

- c. la Constructora Espinosa S.A.S opta por la devolución de los \$50.000.000 y entregar la casa en obra gris

estos recursos para la culminación total de la obra, condición que de no llegarse a cumplir pactan los contratantes modificar el acabado de la casa prefabricada a entregar por una de 176 metros cuadrados en obra gris y la diferencia en el valor ósea la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$50.000.000) serán entregados por el promitente COMPRADOR atendiendo al acuerdo de voluntades entre las partes.

LA CONSTRUCTORA ESPINOSA S.A.S VUELVE A INCUMPLIR, ¿por qué? NO entrega la totalidad de los \$50.000.000, de la indemnización según el acuerdo de voluntades entre las partes y no entrega la casa de acuerdo con las especificaciones de obra gris, la entrega como se ve en las fotos anexadas en el escrito de la demanda y además en la declaración de parte realizada al señor representante legal JOSÉ ESPINOSA FLÓREZ, acepta las condiciones que fue entregada la vivienda.

Esto no lleva a que el juez no observe o tuvo en cuenta el archivo fotográfico y de video que se anexo como material probatorio y que rechazo un testigo con el cual se pretendía probar el cómo, el cuándo, en donde y porque de la entrega de la casa.

3. Nuevamente No se tuvo en cuenta el material fotográfico y videos anexados a la demanda, donde se demuestra que fue realmente lo que entrego la constructora y los daños causados por la mala ejecución de la obra.
4. Reiteramos el rechazo del testimonio del señor Erik Cárdenas Caballero ingeniero civil, con el cual se pretendía probar en el estado real que se debía entregar la casa y lo que realmente se entregó incumpliendo con lo pactado, el ingeniero hizo parte del proceso de construcción de la casa , era vital para el proceso, porque con su interrogatorio se pretendía probar los hechos de la demanda.
5. Igualmente, no se tuvo en cuenta el concepto de Camacol, que se encuentra en la página web de dicha entidad, que especifica que es obra negra, gris y blanca en Colombia.
6. Por último, el otro si, al modificar la cláusula cuarta del contrato de compraventa del lote número 12 identificado con folio de matrícula 314-64125, anula el contrato anexo número 18 , pero el resto del clausulado y anexos siguen o quedan vigentes , tal como es el anexo número 1 del contrato de compraventa número 50, entonces no se puede asumir que, por el supuesto pago de la indemnización por parte de la Constructora, se anula los documentos adjuntos



ANEXO #1 del Contrato de Compraventa 050

Especificaciones de la obra de acabados:

1. Ventanales de madera, hierro o aluminio
2. Puertas internas entamborada, con chapa
3. Instalaciones internas de aguas blanca
4. Instalaciones internas de aguas negras
5. Puntos eléctricos monofásico de la casa según formato 004 del manual
6. Incluye mortero de 6 cm de espesor, para toda la casa
7. El patio de ropas va enchapados pisos y paredes, no incluye el lavadero
8. Cocina con espacio definido, enchapadas las paredes a 230 cm de alto, incluye de 20 a 25 m2 de enchape de costo de \$25.000 a \$35.000
9. Acabado Interior en láminas de drywall estampillado, detallado y pintado
10. Combos sanitarios marca Corona referencia Laguna (o se realiza descuento por este valor, si el cliente quiere otra referencia)
11. Enchape de los baños marca corona costo de \$25.000 a \$35.000
12. Enchape de los pisos marca corona formato 45x45 de un costo de \$20.000 a \$30.000
13. Incluye vigas de cimentación para terreno nivelado, mano de obra y materiales.
14. No incluye muros de contención o muros superiores a 2 mt de altura.
15. la cubierta de madera se entrega con sellador y barnís
16. accesorios eléctricos Galicia 2, tomas, plafones y apagadores luminex.
17. Frisado, estucado y pintado las paredes exteriores, según imágenes aprobadas.
18. Escalera con materiales de hierro y madera.
19. Cubierta en madera-machimbre, manto atfáltico y teja de barro tipo S.
20. El área de la cocina lleva drywall en el techo.
21. Habitación principal con baño, vestier y área para oratorio.
22. Casa de diseño moderno, consta de 3 habitaciones, sala, comedor, cocina, patio de ropas, sala de TV, espacio a doble altura para la sala.

Anexo que se detallan las especificaciones de los acabados de la casa, los cuales nunca fueron entregados.

7. En conclusión, su señoría la Constructora Espinosa S.A.S incumplió con el contrato de compraventa del lote número 12 y su otro si, así:
 - a. La Constructora Espinosa S.A.S incumplió en los tiempos de entrega pactados en los contratos de compraventa de material prefabricado para el ensamble e instalación de la vivienda número 018 y 050, que son parte integra del contrato de compraventa del lote número 12 con folio inmobiliario número 314-64125.
 - b. Incumplió con lo pactado en el otro si firmado el 3 de junio de 2021” cuando vendió el lote número 12 dentro el tiempo estipulado, y no utilizo los recursos para terminación de una casa totalmente terminada
 - c. Incumplió cuando no entrego la casa en obra gris como esta especificado en el otro si, en los planos arquitectónicos y el análisis estructural y memorias de cálculo.
 - d. Incumplió cuando no reembolsó completamente los \$50.000.000, justificando un estado o simplemente de un cruce de cuentas, sin soportes.
 - e. Incumplió cuando no entrego los acabados especificados en el anexo número #1 del contrato 050, que son parte integra de la obra

Como consecuencia de lo anterior, dejo sustentado el recurso de apelación sobre la decisión de primera instancia proferida por la Jueza Sexta de Familia de Bucaramanga, y en consecuente solicito al Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga que,



CARLOS DANIEL MARTINEZ MORA

DERECHO FAMILIA, CIVIL E INMOBILIARIO

PRIMERO: REVOQUE los numerales segundo y tercero de la sentencia No. 117 del dos (2) de mayo de 2023 proferida por el Juez Once Civil del Circuito de Bucaramanga;

Del Señor magistrado, con todo respeto

CARLOS DANIEL MARTINEZ MORA

cdmmora@hotmail.com

C.C.: 91.281.383 de Bucaramanga

T.P.: 279213 del C.S. de la J.