




REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO
TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA
SALA CIVIL FAMILIA

TRASLADO 041

Fecha: 09/12/2021

Pág. 1

No. RADICADO	TIPO PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	ACTUACIÓN	DIAS TRASLADO	FECHA FIJACION LISTA	FECHA INICIO TRASLADO	FECHA FIN TRASLADO	MAGISTRADO PONENTE
05615 31 03 001 2018 00070 01 (1296) 	RESOLUCIÓN DE CONTRATO	HERNANDO DE JESÚS GARCÍA FLÓREZ	MAS SOSTENIBLE CONSTRUCCIONES S.A.S.	SE INFORMA QUE SE SUSTENTÓ RECURSO Y SE ACOMPAÑA COPIA DEL ESCRITO	CINCO (5) DÍAS	NO APLICA	09/12/2021	15/12/2021	TATIANA VILLADA OSORIO



LUZ MARÍA MARÍN MARÍN

Secretaria

TRASLADO FIJADO EN EL MICROSITIO WEB DE LA SALA CIVIL FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA DE LA PÁGINA WEB DE LA RAMA JUDICIAL. VER LINK:

<https://www.ramajudicial.gov.co/web/tribunal-superior-de-antioquia-sala-civil-familia/118>

sustentación recurso de apelación radicado 05615310300120180007001

santiago.taborda <santiago.taborda@dynamisjuridica.com>

Miércoles 24/11/2021 10:03 AM

Para: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Antioquia - Seccional Medellín <secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co>; hugohgallego <hugohgallego@yahoo.es>

Buenos días me permito adjuntar sustentación del recurso de apelación dentro del radicado de la referencia y se deja constancia de que el presente adjunto se envía de manera concomitante al apoderado de la parte demandante a la dirección de correo electrónico que reposa en la demanda.

Cordialmente,

Santiago Taborda Rincón
Abogado

santiago.taborda@dynamisjuridica.com

Calle 50 N° 51-24 Of. 901 Medellín - Colombia

www.dynamisjuridica.com

Señores:

**HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALA CIVIL – FAMILIA
HONORABLE MAGISTRADA, DRA. TATIANA VILLADA OSORIO**

E. S. D.

DEMANDANTE	: ASOCIACION DE FIQUEROS Y ARTESANOS DE LA CABUYA
QUERELLADO	: MAS SOSTENIBLE CONSTRUCCIONES SAS
PROCESO	: VERBAL
RADICADO	: 05615 31 03 001 2018 00070 01
ASUNTO	: SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION

SANTIAGO TABORDA RINCON, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Medellín, identificado con la cedula de ciudadanía No. 1.036.654.871, portador de la Tarjeta Profesional No. 304.471 del C.S.J, obrando en calidad de **APODERADO** de la sociedad **MAS SOSTENIBLE CONSTRUCCIONES S.A.S**, Identificada con NIT: 900.298.853-1, encontrándome dentro del término legal, por medio del presente escrito, de la manera más respetuosa me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida en estrados por parte del Juzgado Primer Civil del Circuito de Oralidad de Rionegro dentro del radicado de la referencia.

Lo anterior, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 14 del decreto 806 de 2020 en los siguientes términos:

SUSTENTACION DEL RECURSO

La sustentación del presente recurso será argumentada bajo los siguientes presupuestos a saber: **La promesa de compraventa como contrato preparatorio e instrumental del contrato ulterior, y la pretensión de resolución de la promesa de compraventa e incongruencia de la sentencia.**

También es necesario indicar que el argumento jurídico central de este recurso, parte del estudio y examen previo de la sentencia 76001-31-03-011-2016-00192-01 de la honorable Corte suprema de justicia en sede de casación.

Su importancia para el caso concreto, radica en la similitud con la situación jurídica que aquí se analiza y la práctica solución que dio en esa oportunidad el magistrado ponente, Dr. Luis Alonso Rico Puerta.

LA PROMESA DE COMPRAVENTA COMO CONTRATO PREPARATORIO E INSTRUMENTAL DEL CONTRATO ULTERIOR

Para abordar los equívocos de la sentencia de primera instancia es necesario revisar desde el inicio de la actividad procesal dentro de proceso de la referencia, cuáles fueron los elementos facticos y el petitum que dieran lugar a la pretensión procesal.

Como respuesta a lo anterior, encontramos que la pretensión de la parte actora y toda la actividad procesal del Despacho estuvo encaminada a revisar el contenido, condiciones y eventual cumplimiento del contrato de

PROMESA DE COMPRAVENTA. Y es precisamente allí donde está el evidente error de la decisión adoptada por despacho de conocimiento pues quiso darle validez jurídica en el tiempo a un contrato que por sus características propias no es un fin en sí mismo sino un medio para el perfeccionamiento de otro contrato futuro.

Al respecto nuestra honorable Corte Suprema de Justicia en la referida sentencia nos instruye sobre el carácter temporal e instrumental del contrato de promesa de compraventa así:

*“El contrato de promesa tiene una finalidad económica peculiar, cual es la de asegurar la celebración de otro contrato posterior cuando los internados no quieren o no pueden realizado de presente. **No es un fin en sí mismo, sino un medio o un instrumento que conduce a efectuar otro negocio distinto.** Ofrece además estas caracteres: es un contrato 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”(subraya y negrilla propias)*

El Juez de primera instancia, a pesar de que en los alegatos de conclusión presentados por el suscrito, se advirtió que el contrato de compraventa no podía ser resuelto pues lo que se pidió fue la resolución del contrato de promesa y este ya había cumplido su objetivo en el tiempo y por tanto ya no tenía validez jurídica como consecuencia de la celebración del negocio definitivo, decidió sin mayor fundamentación jurídica resolver el contrato de **compraventa** ordenando las restituciones mutuas incurriendo en un error de inmensas proporciones, pues ignoró el tipo de contrato que se pretende resolver, sus características y sus inmensas diferencias obligacionales con los contratos ulteriores, en este caso el contrato de compraventa.

En otras palabras el A quo le otorgó características definitivas al contrato de promesa de compraventa, ignorando que la única obligación que nace de este es la de **HACER** el contrato prometido que es el que realmente comporta la obligación de **DAR**.

Así las cosas, nos encontramos en un caso donde siempre se habló del contrato preparatorio y no del negocio jurídico definitivo elevado en la escritura pública de compraventa Nro. 823 Del 31 de diciembre de 2015 en la **cual entre otras cosas declaró recibido a satisfacción el precio de la cosa en venta** y por lo tanto al juez no le era dable resolver acerca del negocio definitivo pues la pretensión procesal jamás fue encaminada a resolver el mismo, nunca se pidió por parte del actor la resolución del contrato de compraventa como puede observarse desde el escrito de la demanda.

Es por lo anterior que esta parte no comprende porque de manera oficiosa el despacho extendió su decisión sobre algo que no se le había pedido.

Ahora bien, si lo que pretendió la parte demandante solicitando la resolución del contrato de promesa de compraventa era manifestar que esas eran las condiciones reales del negocio jurídico y que allí estaban plasmadas las reales obligaciones mutuas, debió encaminar su pretensión a probar la simulación absoluta o relativa según el caso, del contrato definitivo, es decir, del de compraventa pues al no atacarse por extremo actor el contrato prometido este debe preservar incólumes sus efectos entre las partes.

Volviendo a la precitada decisión del órgano de cierre para ejemplificar lo dicho me permito copiar un aparte del texto:

“Expresado de otra manera, para que el incumplimiento que dice acreditado el recurrente extraordinario conllevara la resolución de la compraventa, era necesario demostrar que la verdadera voluntad de los estipulantes era que el precio del inmueble enajenado correspondiera al establecido en la promesa, de modo que el que, de manera expresa, se consignó en la escritura pública n.º3749 de 2 de octubre de 2015, se tuviera como meramente aparente.

Sin embargo, el actor no hizo uso de esa potestad, ni aludió a lo largo del litigio a la simulación (absoluta o relativa) del negocio jurídico definitivo; de ahí que la Corte tenga vedado reconfigurar el clausulado del contrato de compraventa para viabilizar su pretendida resolución (o acceder al cumplimiento forzado que también se deprecó), sin trasgredir la regla de consonancia que informa el procedimiento civil”

Continúa la Corte:

“A lo expuesto cabe agregar que, como se ha precisado a lo largo de esta providencia, los pedimentos del convocante (resolución y cumplimiento) no podrían estar fincados en la desatención del clausulado de la promesa de compraventa que se celebró entre los contendores el 18 de septiembre de 2015, pues -dadas las particularidades reseñadas- ese específico acto preparatorio carece de efectos obligacionales con posterioridad a la fecha de celebración del contrato prometido.

Así las cosas, el hecho de que en la escritura pública se haya consignado un valor diferente al relacionado en la promesa de compraventa, no es más que la materialización de la voluntad posterior de las partes en la materialización del negocio jurídico prometido, así este tuviere condiciones diferentes.

En conclusión, si la parte demandante jamás atacó con su pretensión, el negocio jurídico definitivo durante el trámite procesal y solo se limitó a querer darle efectos a un contrato que ya había perdido su validez, ¿Cuál es la razón jurídica para que el juez resuelva algo que no se le pidió? y más aún ¿Cuál es el fundamento jurídico legal para que el Despacho le otorgue características y efectos y obligaciones distintas a las que en verdad tiene el contrato preparatorio de **PROMESA DE COMPRAVENTA**?

PRETENSIÓN DE RESOLUCIÓN DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA E INCONGRUENCIA DE LA SENTENCIA.

Muy respetuosamente me permito manifestar el inconformismo con la sentencia proferida por parte del Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro pues la misma está viciada de incongruencia respecto de lo pedido y lo probado a lo largo del trámite procesal.

Resulta suficiente mirar los hechos así como el objeto de la pretensión de la demanda para darse cuenta que el extremo actor siempre encamina su pretensión a que el juez resuelva el contrato de promesa de compraventa y **NO** el contrato de compraventa, por lo tanto el Despacho en primera instancia no tenía la facultad de adecuar oficiosamente la pretensión procesal a su antojo.

Con absoluto respeto, considera este suscrito que el Juzgado de primera instancia falló extrapetita, pues tomo una decisión por fuera de lo pedido, y en búsqueda de entender un poco la sanción jurídica que de los hechos podía desprenderse, pero contrariando así normas de orden público y pronunciamientos jurisprudenciales antiquísimos y bastante constantes que han precisado los límites del fallador en su labor.

Como ejemplo se expone lo dicho por la Corte suprema de justicia respecto del principio de congruencia:

“El artículo 281 del Código General del Proceso establece que: la sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley. No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta. Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último”

“Esto significa que existe una talanquera jurídico-formal que impide el éxito de las pretensiones principal y subsidiaria de la demanda en estudio (que obedece a su parcial e inapropiada configuración), consecuencia que resultaba insalvable para el tribunal, con absoluta independencia de la acreditación de los hechos que el recurrente dijo pretermitidos en sus cargos segundo y tercero.”

A pesar de la claridad de estos conceptos es evidente la incongruencia de la sentencia pues no solo no se observó la imposibilidad de traer al presente las obligaciones derivadas del contrato preparatorio e instrumental sino que le concedió al demandante un objeto diferente al deprecado en su libelo demandatorio.

CONCLUSION Y SOLICITUD

De los argumentos esbozados por esta parte, se puede concluir muy respetuosamente que nos encontramos ante una decisión que desconoció prepuestos de normas sustanciales sobre la materia, que la hacen equivocada y que vulnera de manera infundada los intereses de mi mandante, pues se decidió evidentemente de manera errónea un objeto procesal sin claridad que hace que la sentencia este por fuera de lo pedido y sea contraria a normas de carácter imperativo.

Por todas estas razones, solicito muy respetuosamente al Honorable Tribunal Superior de Antioquia se revoque la decisión tomada por parte del Juzgado Primero Civil del Circuito de Rionegro y se declaren imprósperas las pretensiones de la demanda.

Del señor juez,



SANTIAGO TABORDA RINCON

C. C. Nro. 1.036.654.871 de Itagüí

T. P. Nro. 304.471 del Consejo Superior de la Judicatura

Correo electrónico inscrito en SIRNA: santiagotaborda@dynamisjuridica.com