



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

TRASLADOS 039

Fecha: 23/05/2022

No. RADICADO	TIPO PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	ACTUACIÓN	DIAS TRASLADO	FECHA FIJACION LISTA	FECHA INICIO TRASLADO	FECHA FIN TRASLADO	MAGISTRADO PONENTE
05847318900120200001301	NULIDAD PROMESA DE VENTA	GABRIEL JAIME CARTAGENA MONSALVE	ARIEL QUINTERO QUICENO	SE INFORMA QUE SUSTENTÓ RECURSO Y SE ACOMPAÑA COPIA DEL ESCRITO	CINCO (5) DÍAS	NO APLICA	23/05/2022	27/05/2022	WILMAR JOSÉ FUENTES CEPEDA

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/133>

RV: MEMORIAL-RADICADO 20200001301

Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Antioquia - Seccional Medellín

<secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 16/05/2022 4:47 PM

Para: Abogada Asesora Despacho 03 Sala Civil Familia Tribunal Superior - Antioquia - Seccional Medellin

<aboasdes03scftsant@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo,

Paso a despacho Sustentación recurso de apelación

Valentina Ramírez

Escribiente

De: JUDY JIMENEZ <judymaryjimenez01@hotmail.com>

Enviado: lunes, 16 de mayo de 2022 4:28 p. m.

Para: Secretaria Sala Civil Tribunal Superior - Antioquia - Seccional Medellín

<secivant@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cc: accionjuridicaefectiva@gmail.com <accionjuridicaefectiva@gmail.com>

Asunto: MEMORIAL-RADICADO 20200001301

Cordial saludo.

Respetada Magistrada Liliana Villada Osorio
Tribunal Superior de Antioquia Sala Civil - Familia

De manera respetuosa envié memorial sustentación del recurso de apelación del proceso con radicado 20200001301.

Atentamente,

Judy Jiménez Flórez
Abogada
3143079870

Medellín, 16 de mayo de 2022

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DE ANTIOQUIA SALACIVIL - FAMILIA

E. S. D.

PROCESO: Verbal

DEMANDANTES: Gabriel Jaime Cartagena Monsalve y otro

DEMANDADO: Raúl Holguín Moreno

RADICADO: 05847318900120200001301

CONSECUTIVO SRÍA: 1233-2021

RADICADO INTERNO: 304-2021

ASUNTO: SE RATIFICA ARGUMENTOS PRESENTADOS EN EL RECURSO DE APELACIÓN.

JUDY MARY JIMÉNEZ FLÓREZ, mayor de edad, domiciliada y residente en Urrao, identificada con la cédula de ciudadanía número 43.346.204 de Urrao, portadora de la Tarjeta Profesional número 306.129 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico para efectos de notificación: judymaryjimenez01@hotmail.com; actuando como apoderada sustituta del señor RAUL HOLGUIN MORENO, en calidad de demandado; de manera respetuosa solicito a su Despacho que por medio de la presente me ratifico en los argumentos presentados por el Dr. JOHN JAIRO VÁSQUEZ HERRÓN, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.791.309 de Medellín, portador de la Tarjeta Profesional número 306.128 del Consejo Superior de la Judicatura, al momento de presentar el Recurso de Apelación.

Dejando claro que de los elementos probatorios el contrato de promesa de compraventa es el pilar de la demanda, el plazo de cumplimiento de la obligación está claro y expreso, es tan indiscutible que el señor Héctor de Jesús Moreno realizó acto de comparecencia el día 17 de abril de 2018, ante la Notaria Única del Circulo de Betulia, para informar que era imposible cumplir con el contrato en mención; por lo que no hay duda alguna, que este contrato si cumplía con los requisitos de ley contemplado en el artículo 1611 N° 3 del Código Civil.

De la señora Magistrada,

Respetuosamente,


JUDY JIMÉNEZ FLÓREZ

C.C. N 43.346.204 de Urrao

T.P. No. 306.129 del C.S. de la J.

Celular: 3143079870

Señor
TRIBUNAL SUPERIOR DE MEDELLÍN - SALA CIVIL FAMILIA
E.S.D.

REFERENCIA: VERBAL DE NULIDAD
DEMANDANTE: GABRIEL JAIME CARTGENA MONSALVE y OTROS
DEMANDADO: RAUL HOLGUIN MORENO
RADICADO: 054847318900120200001300

ASUNTO: RECURSO DE APELACIÓN SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

JOHN JAIRO VÁSQUEZ HERRÓN, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 71.791.309 expedida en Medellín, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No 306.128 del Consejo Superior de la Judicatura, en nombre y representación del señor RAUL HOLGUIN MORENO, apelante único, según radicación expuesto, con toda atención y dentro de los términos otorgados, me permito sustentar el Recurso de Apelación artículo 322 CGP, en contra de la sentencia de fecha 23 de septiembre de 2021 proferida por parte del JUZGADO PROMISCOUO DEL CIRCUITO DE URAO – ANTIOQUIA, siendo la sustentación del recurso de apelación la siguiente:

SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA

El señor Juez falla:

Primero: Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa de un inmueble, realizado por los demandantes Gabriel Jaime Cartagena Monsalve y Hector de Jesús Moreno, como promitentes compradores y Raúl Holguín Moreno, como promitente vendedor, del bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 035-23070 de la Oficina de Registrado de instrumentos de Públicos de Urao, por la ausencia de los requisitos esenciales para su validez y eficacia contenidos en el artículo 89 de la Ley 153 del 1887.

Segundo: Condenar al demandado a pagar o devolverle a los demandantes la suma de \$55.803.298,71.

Tercero: condenar en costas al demandado a favor de la parte demandante las cuales serán anunciadas en la oportunidad procesal por la secretaria.

ARGUMENTOS DEL RECURSO

Primeramente, he de manifestar al honorable Magistrado, mis reparos con el Juez de instancia ya que considero que los argumentos expuesto del fallo, en el presente caso, tal como fue afirmado por las dos partes, demandantes y demandado, el contrato de promesa de compraventa celebrado el 17 de febrero de 2018 (folio 10, 11 y 12 del proceso), se tenía estipulado en la **cláusula quinta** del contrato, como fecha para la celebración de la solemnidad de la escritura pública un plazo **NO** mayor de dos (2) meses contados a partir de la fecha del presente contrato, en la Notaría única del Circulo de Betulia, en horas hábiles de oficina y cuando el Banco Davivienda S.A. haya aprobado crédito a los compradores; precisando en la **cláusula séptima** del mismo: si por alguna circunstancia el Banco Davivienda **NO** aprueba el crédito, los promitentes compradores CONTARAN con un periodo de dos (2) meses para hacer efectivo la suma de CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$400.000.000), al promitente vendedor y el resto del dinero a un año, reconociendo un interés mensual del 1.5% por ciento. En donde se precisa en la **cláusula octava** del mismo: Las partes han convenido como plazo **MAXIMO** para dar cumplimiento al presente contrato de promesa de compraventa el día 17 de abril de 2018, en caso contrario la parte que incumpla reconocerá a la parte cumplida la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$50.000.000) como sanción (multa) y los perjuicios a que haya lugar.

Por lo antes expuesto, el Juez de primera instancia resolvió declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, argumentando, que ante la falta de requisitos esenciales del contrato de promesa de compraventa establecidas en el artículo 1611 de Código Civil, adoleciendo del numeral tercero (3), "*Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato*". La consecuencia de ausencia de uno o más requisitos impuestos por la norma es la nulidad absoluta del contrato.

En donde el Juez de Primera Instancia no realizó una minuciosa valoración de todas las pruebas obrantes en el proceso, porque de haberlo hecho, no habría proferido una sentencia en ese sentido; es claro en su **cláusula octava del mismo en donde acuerdan las partes como plazo MAXIMO para dar cumplimiento al presente contrato el día 17 de abril de 2018**; el contrato de promesa de compraventa es uno de los contratos que se encuentra regulado por el Código Civil, en su artículo 1611 que hace referencia a la formalidad del documento, que cumpla con los requisitos de validez de cualquier contrato de que trata del artículo 1502 del código civil, la existencia de una época determinada o determinable en que ha de cumplirse la obligación de hacer de que trata esta clase de contratos preparatorios, a través de un plazo de una condición, acotando la jurisprudencia tratándose de condición esta debe ser determinada.

Por lo que la cláusula octava del contrato de promesa de compraventa celebrado el 17 de febrero de 2018, expresa claramente la fecha de cumplimiento de la obligación, por lo que la promesa de contrato produce obligaciones para quienes la celebran porque cumple con los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, es claro que en el contrato de promesa de compraventa en su cláusula octava, se fija el plazo máximo para el cumplimiento del mismo siendo el día 17 de abril de 2018, como se puede confirmar en su cláusula quinta que dice que el promitente vendedor, otorgara escritura pública que solemniza el presente contrato de promesa a favor de los promitentes compradores en un plazo **NO** mayor a dos meses, contados a partir de la fecha del presente contrato, lo anterior quiere decir que si el contrato se celebró el 17 de febrero de 2018 el plazo **NO** mayor de dos meses es el día 17 de abril de 2018, Como se puede observar Honorable Magistrado, el contrato de promesa de compraventa al que me vengo refiriendo, si reúne el requisito del numeral tercero (3) del artículo 1611 del Código Civil.

Por consiguiente, en la promesa en estudio se estableció un plazo estableciendo, una época cierta para la realización del contrato prometido, por lo que es tan evidente que si hay un plazo para el cumplimiento de la obligación donde los señores Raúl Holguín Moreno y Héctor de Jesús Moreno comparecieron el día 17 de abril de 2018 a las 02:56 pm, en la Notaría única del Circulo de Betulia, mediante acta número 058 (folio 14 del proceso), los señores Gabriel Jaime Cartagena Monsalve y Hector de Jesús Moreno, no presentaron documentación para dar cumplimiento a trámite de otorgamiento de escritura, manifestando que el Banco Davivienda, en su momento les negó en crédito solicitado, (folio 77 del proceso), debido a los retrasos incurridos por el señor Gabriel Jaime Cartagena Monsalve que tenía pendiente realizar un pago en la DIAN; **"ADMITIENDO el señor Héctor de Jesús Moreno que es físicamente imposible dar cumplimiento a dicho contrato y asumiendo la responsabilidad de la penalización pactada en dicho contrato"**.

Teniendo de presente que el contrato de promesa de compraventa no curso perfeccionamiento por incumplimiento del mismo por parte de los promitentes compradores, el señor Héctor de Jesús Moreno, en la Notaría única del Circulo de Betulia, le solicito al señor Raúl Holguín Moreno, la devolución del título valor letra de cambio, que respaldo el primer pago pactado en la promesa de compraventa correspondiente a un valor de CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (160.000.000), pagado de la siguiente manera; CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$50.000.000) en efectivo y CIENTO DIEZ MILLONES MONEDA LEGAL (\$110.000.000), en la correspondiente letra, (folio 13 y 15 del proceso).

El que acude a un proceso debe probar los supuestos en los que basa su pretensión, y no hay duda alguna en lo ya esbozado, que el contrato de promesa de compraventa es el pilar de la demanda, el plazo de cumplimiento de la

obligación está claro y expreso, es tan indiscutible que el señor Héctor de Jesús Moreno realizó acto de comparecencia el día 17 de abril de 2018, ante la Notaría Única del Circulo de Betulia, para informar que era imposible cumplir con el contrato en mención; por lo que no hay duda alguna, que este contrato si cumplía con los requisitos de ley contemplado en el artículo 1611 N° 3 del Código Civil.

Es inconcebible que los señores Gabriel Jaime Cartagena Monsalve y Héctor de Jesús Moreno, a sabiendas que es la parte incumplida y que lo confirmaron en la audiencia inicial del presente proceso, estén desgastando la justicia.

Es este sentido, es que presento el recurso de alzada al Honorable Tribunal, solicitando al ad quem sea modificado el fallo de primera instancia y se decrete la nulidad de la sentencia de primera instancia, derecho en favor de mi representado.

Del señor Magistrado,

Atentamente,



JOHN JAIRO VÁSQUEZ HERRÓN
C.C. No. 71.791.309 de Medellín
T.P. No. 306.128 del C.S. de la J.
Apoderado

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
43.346.204

NUMERO

JIMENEZ FLOREZ

APELLIDOS

JUDY MARY

NOMBRES

Judy Jiménez Flórez

FIRMA



INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 28-SEP-1979

URRAO
(ANTIOQUIA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.61
ESTATURA

O+
G.S. RH

F
SEXO

05-DIC-1997 URRAO

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADORA NACIONAL
ALMABATRIZ RENGIFO LOPEZ



A-0128300-14119498-F-0043346204-20041029

06533 04302A 03 155620754



Consejo Superior de la Judicatura

REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA CIRCUITO SECCIONAL DE ABOGADOS



NOMBRES:

JUDY MARY

APELLIDOS:

JIMENEZ FLOREZ

PRESIDENTE CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA

EDGAR CARLOS SANABRIA MELO

UNIVERSIDAD

CORP. U. DE COLOMBIA

CEDULA

43345204

FECHA DE GRADO

16/02/2018

FECHA DE EXPEDICION

04/04/2018

CONSEJO SECCIONAL

ANTIOQUIA

TARJETA N°

306129