

- Outlook
- Mensaje nuevo
- Favoritos
- Carpetas
- Bandeja de e... 631
- Borradores 216
- Elementos envía... 6
- Elementos eli... 34
- Correo no desea... 2
- Archivo
- Notas
- CAPACITACIO... 39
- COMUNCACI... 224
- Historial de conve...
- PRESIDENCIA 11
- Carpeta nueva
- Archivo local: Secr...
- Grupos
- GRUPO 2 9
- Casanare 185
- Auto Servicio 5
- Nuevo grupo
- Descubrimiento de...
- Administrar grupos

Buscar

Eliminar Archivo No deseado Limpiar Mover a Categorizar Posponer

Resolución de Contrato - Rad. 851623189001-2014-00096-01 **ALEGATOS**

1

Secretaria Tribunal Superior - Yopal - Seccional Tunja
 Jue 4/02/2021 5:04 PM
 Para: hovillamil@yahoo.es

Doctor
 Hoover Villamil Mora

Cordialmente acuso recibido

Atentamente

César Armando Ramírez López
 Secretario

Responder Reenviar

HM HOOVER VILLAMIL MORA <hovillamil@yahoo.es>
 Mié 3/02/2021 2:37 PM
 Para: des03susts@cendoj.ramajudicial.gov.co; camilo1818@hotmail.com; Secretaria Tribunal Superior - Yopal - Secciona

ALEGATOS CONCLUSIVOS RE...
 5 MB

H. Magistrados

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE YOPAL

H. Magistrado Ponente: Dr. ALVARO VINGOS URUEÑA

Correo electrónico: des03susts@cendoj.ramajudicial.gov.co

Rad No.85-001-22-08-003-2014-00096-01

Ref : PROCESO ORDINARIO DE RESOLUCION DE CONTRATO DE HUGO EFRAIN MENESES ARENAS Vs. SOCIEDAD PROMOTORA DE VIVIENDA DE CASANARE S.A.S.

Su señoría:

HOOVER ABEL VILLAMIL MORA, mayor con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, en mi calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso enunciado en la referencia, con el acendrado respeto que profeso por su H. despacho manifiesto:

Que estando dentro de la oportunidad procesal debida, y en cumplimiento a lo dispuesto por su H. despacho en auto de fecha veintiséis de Enero de 2021, procedo mediante el presente escrito a presentar mis alegatos conclusivos, para que sean tenidos en cuenta por su H. despacho al momento de proferir decisión de fondo en este asunto.

Del Señor Magistrado Con todo respeto.

HOOVER ABEL VILLAMIL MORA
 C.C. No. 2964579 de Arbeláez Cundinamarca
 T. P. No. 82.488 del C. S. de la J.
 hovillamil@yahoo.es
 Tel. 311 876 12 45

C.C. Correo Electrónico apoderado de la demandada.

H. Magistrados
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE YOPAL
H. Magistrado Ponente: Dr. ALVARO VINGOS URUEÑA
Correo electrónico: des03susts@cendoj.ramajudicial.gov.co

Rad No.85-001-22-08-003-2014-00096-01

**Ref : PROCESO ORDINARIO DE RESOLUCION DE CONTRATO
DE HUGO EFRAIN MENESES ARENAS Vs. SOCIEDAD
PROMOTORA DE VIVIENDA DE CASANARE S.A.S.**

Su señoría:

HOOVER ABEL VILLAMIL MORA, mayor con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio identificado civilmente y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso enunciado en la referencia, con el acendrado respeto que profeso por su H. despacho manifiesto:

Que estando dentro de la oportunidad procesal debida, y en cumplimiento a lo dispuesto por su H. despacho en auto de fecha veintiséis de Enero de 2021, procedo mediante el presente escrito a presentar mis alegatos conclusivos, para que sean tenidos en cuenta por su H. despacho al momento de proferir decisión de fondo en este asunto.:

I. ANTECEDENTES

a.- Auto Admisorio de la Demanda: Mediante Auto de fecha 28 de abril de 2014, el Juzgado Promiscuo del Circuito de Monterrey – Casanare dispuso “*Primero. - Admitir la demanda ordinaria de resolución de contratos de promesa e compraventa interpuesta por Hugo Efraín Meneses Arenas, contra la sociedad Promotora de Vivienda del Casanare S.A.S., (antes “Villas de San Pedro S.A.S.”), identificada con NIT. No. 900528830-9 representada por el señor Mauricio Gaviria Correa o quien haga sus veces.*

b. Auto Contestación de la Demanda: Mediante Auto de fecha 07 de 2014, el citado despacho dispuso: “*Primero: Tener por contestada en tiempo la demanda por parte de la sociedad demandada Promotora de Vivienda del Casanare S.A.S., (antes “Villas de San Pedro S.A.S.”).*”

de las excepciones e merito propuesta por la demandada se corrió traslado a la parte actora (Auto de fecha 30/07/2014) y esta a su vez recorrió oportunamente el traslado de las mismas (Auto de fecha 06/10/2014)

c.-Auto Decreta Pruebas: Mediante Auto de fecha 28 de enero de 2015, el Juzgado Promiscuo del Circuito de Monterrey – Casanare decreto la práctica de pruebas.

d.- Providencia de Nulidad: Una vez practicadas las pruebas y presentados los alegatos conclusivos por la parte demandante, el despacho mediante providencia calendada 20/10/2015, resolvió: “**PRIMERO.- DECLARAR LA NULIDAD** de todo lo actuado desde el auto de fecha veintinueve (29) de septiembre de 2014, mediante el cual fija fecha para la realización de la audiencia de que trata el artículo 101 de Código de Procedimiento civil de conformidad con lo expuesto en la parte motiva de esta providencia.”

e.- Reforma de la Demanda: Con fecha 01/07/2016 el apoderado de la parte actora presento Reforma de la Demanda y mediante Auto de fecha 10/08/2016, el Juzgado Promiscuo del Circuito de Monterrey – Casanare dispuso: “*Primero. - Admitir la demanda integrada de resolución de contrato de promesa de compraventa interpuesta por Hugo Efraín Meneses Arenas contra la Sociedad Promotora de Vivienda del Casanare S.A.S., (antes “Villas de San Pedro S.A.S.)”*”

f.- Mediante Auto de fecha 19 de enero de 2017, el Juzgado Promiscuo del Circuito de Monterrey – Casanare dispuso: “*Primero. - Tener por notificada en debida forma a la demandada Sociedad Promotora de Vivienda del Casanare S.A.S, (antes “Villas de San Pedro S.A.S.). y “Segundo. - Tener por no contestada la demanda integrada por parte de la demandada Sociedad Promotora de Vivienda del Casanare S.A.S, (antes “Villas de San Pedro S.A.S.).* Auto que fue recurrido por la parte demanda, negado por el juez de primera instancia según Auto de fecha 09/02/2017 y confirmado por el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Yopal Sala Única de Decisión, M.P. Dr. **Alvaro Vincos Urueña**, según Auto Interlocutorio Civil No. 019 de fecha 18/04/2017.

g.- Mediante providencia calendada 17 de agosto de 2017, el H. Despacho judicial resolvió la excepción previa formulada por la Sociedad demandada en la contestación de la demanda inicial, declarando prospera la excepción previa denominada Compromiso o Clausula Compromisoria y en consecuencia rechazo la demanda por falta de competencia.

El citado Auto fue recurrido por la parte demandante y mediante auto de fecha 28 de septiembre de 2017, negado el recurso en primera instancia y concedida en el efecto suspensivo la apelación ante el H. Tribunal Superior de Distrito Judicial de Yopal.

Consecuentemente, el H. Tribunal Superior de Distrito judicial de Yopal – Sala Única de Decisión, M.P. Dr. **Alvaro Vincos Urueña**, mediante Auto Interlocutorio Civil No. 07 de fecha 8 de febrero de 2018, desato el recurso declarando prospera la excepción previa de cláusula compromisoria **únicamente** sobre los contratos de promesa de compraventa identificados con los números: 008 y 009 celebrados en noviembre 17 de 2012, 023 y 024 celebrados en enero 25 de 2013 y, 030 celebrado en enero 20 de 2013.

g.- Decreto de Pruebas: Mediante Auto de fecha 30 de mayo de 2019, el H. despacho Judicial dispuso dar por concluida la etapa introductoria y decretar la apertura de pruebas.

h.- Audiencia de Instrucción y Juzgamiento: Con fecha 16 de julio de 2020, vía electrónica se llevo a cabo audiencia de Instrucción y Juzgamiento en donde por parte del apoderado del demandante se presentaron los correspondientes Alegatos y por parte de la H. Sra. Juez, se pronunció el fallo en el siguiente sentido: *“En mérito de lo expuesto el juzgado promiscuo de circuito de Monterey Casanare administrando justicia en nombre de la república de Colombia y por autoridad de la ley resuelve primero declarar aprobada la excepción de ineficacia de la promesa de compra venta propuesta por la demandada y en consecuencia negar las pretensiones de la demanda de resolución de contrato interpuesta por Hugo Efraín Meneses Arenas y en contra de la Sociedad promotora de Vivienda del Casanare S.A.S de acuerdo con las razones expuestas en la parte motiva de esta sentencia.”*

Estando dentro de la oportunidad procesal debida, la parte que represento interpuso el recurso de apelación contra la sentencia proferida por la Juez primaria sentenciadora.

II. EN CUANTO A LA SENTENCIA OBJETO DE REPAROS O CENSURA POR PARTE DE LA DEFENSA DEL DEMANDANTE

Sea esta la oportunidad para reiterar de la manera más respetuosa ante su H. despacho, los argumentos que esta defensa considera como reparos a la providencia objeto de alzada los cuales resumo así:

En la providencia emanada de su H. despacho, esta defensa del actor debe resaltar:

a.- Se predica en la providencia objeto de reparos al momento de resolver las excepciones de fondo planteadas por la defensa del demandado “.... *Hay que decirse que cuando se habla de ineficacia del contrato se hace referencia a todos aquellos casos en que el contrato no llega a desplegar sus efectos a los que estaba destinado como consecuencia de una diversidad de razones que superan la integridad del mismo lo cual por defecto redundan la posibilidad practica del darle el acuerdo alguna relevancia jurídica. Ha definido la doctrina la promesa de compraventa como un contrato **preparatorio** por virtud del cual dos o más partes se obligan a celebrar un contrato determinado al vencimiento de un plazo o el acontecimiento de una condición ...*”, corolario de lo anterior se sostiene por parte del despacho “....Sin embargo cuando el contrato promesa de compraventa contenga prestaciones que deban **cumplirse sucesivamente con anterioridad a la que por naturaleza le es propia, es viable demandar su resolución, en este caso bajo el argumento que al suscribirse la escritura de venta No.,967 de 26 de Septiembre de 20 (lo subrayado es mío) mediante el cual el señor HUGO EFRAIN MENESES , le transfiere la titularidad plena y absoluta del lote de terreno con M.I.47036206 q favor de la sociedad demandada Promotora de vivienda del Casanare S.A.S, conllevaría a que el acuerdo pactado se tornare en ineficaz atendiendo que el incumplimiento endilgado a la parte pasiva es relativa al no pago...**”

Aquí radica **el primer Yerro** en que esta defensa edifica las censuras o reparos a la providencia objeto de alzada, en el entendido de que la Juez primaria sentenciadora a inobservado para su aplicación en la providencia en comento, además, los siguientes presupuestos facticos de hecho y de derecho que gobiernan los contratos:

- Existe un principio Jurídico supremo del cual emana todo el derecho de las obligaciones convencionales y que señala que la finalidad económico-social del contrato lleva implícita el cumplimiento de las estipulaciones en él pactadas. Los contratos se celebran para cumplirse y, por ello, son ley para las partes ha sostenido reitera jurisprudencia

y doctrina sobre el particular. Este postulado, además, se encuentra establecido en el artículo 1602 del Código Civil, a cuyo tenor *“todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”*. En virtud del presupuesto normativo de la libertad de estipulación de los contratantes, la parte que cumple o se allana a cumplir está facultada para solicitar judicialmente al deudor incumplido la ejecución de la prestación que se encuentra a su cargo, o **bien la resolución del contrato** si a ello hubiere lugar, según su libre opción. El derecho expresa esta proposición en los siguientes términos:

- *En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, **o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.** (Artículo 1546 del Código Civil) como lo es el caso de la presente acción.*

b.- Se sostiene por parte de la Juez primaria sentenciadora en la providencia objeto de reparo o censura por parte de esta defensa del demandante, que después de un exhausto análisis del material probatorio y de un análisis de los contratos y sus modificaciones objeto o base de la presente acción lo siguiente: *“.....a lo expuesto es claro que alguno de los pagos del bien prometido en venta se haría con posterioridad a que se otorgara la escritura pública y que fue objeto de modificaciones a través de diferentes otro si , representados algunos pagos en bienes inmuebles y cuya entrega final estaba destinada para el 1 de Julio de 2014 con periodo de gracia de 120 días mas y 90 más para la entrega de lo que se colige que las obligaciones propias del promitente comprador no debían cumplirse con anterioridad a la protocolización de la escritura pública lo que en ultimas genera las prestaciones del negocio preparatoria queden ceñidas a este pues si el precio se debe cancelar con posterioridad. Al otorgamiento de la escritura de venta este puntual incumplimiento es propio del negocio prometido y **no del preparatorio**, quiere decir lo anterior que con la suscripción de la escritura de venta No.967 del 26 de Septiembre de 2012 en la Notaria de Villa Nueva Casanare a través de la cual acudieron a materializar la compraventa prometida , **el negocio preparatorio perdió su eficacia debiéndose en consecuencia , atacar o no el incumplimiento de la obligación del pago del precio en el contrato de compraventa celebrado lo que hace impróspera la pretensión resolutoria de la referida promesa y por ende las prestaciones derivadas del mismo.....”**”*

Aquí radica el **segundo Yerro** en que esta defensa edifica las censuras o **reparos** a la providencia objeto de alzada, en el entendido de que la Juez primaria sentenciadora a inobservado para su aplicación en la providencia en comento además, los siguientes presupuestos facticos de derecho que gobiernan los contratos:

- El contenido del contrato sólo puede ser creado, modificado o extinguido por la voluntad de las partes o por la propia ley de modo expreso, sin que sea procedente realizar en tal punto interpretaciones extensivas. Por lo tanto, le **está vedado al Juez desconocer** o desestimar el consentimiento de los contratantes dentro de los contornos de la buena fe, como tampoco las causas expresamente previstas en normas positivas para afectar la validez de los convenios o privarlos de sus efectos. Así como los contratos deben ser respetados por el acreedor, de igual modo tienen que ser honrados por el deudor, porque sería absurdo que la ley obligara únicamente a una de las partes.

Si alguien ha honrado lo pactado en los contratos ha sido el demandante **HUGO EFRAIN MENES ARENAS**, conducta que ha sido ignorada o desconocida por la Juez primaria sentenciadora en su providencia objeto de alzada. Una máxima que no fue aplicada en la providencia en comento es el hecho de que frente al incumplimiento de su deudor, el acreedor puede solicitar la ejecución forzada de la prestación a cargo de éste o, si a ello hubiere lugar, la ejecución compensatoria o por equivalente. Y, en uno y otro caso, se encuentra facultado para impetrar también la indemnización de perjuicios por el retardo en el cumplimiento. **Como es cristalino este derecho, en cualquiera de sus dos expresiones, tiende a que el acreedor vea satisfecho su interés en la prestación.**

Recuérdese, que como lo ha sostenido nuestro más alto tribunal de Justicia aplicable para el caso su examine, “... *cuando la obligación que se incumple dimana de un contrato bilateral, al acreedor se le confiere otro derecho, a saber, el de solicitar la resolución del contrato, junto con la indemnización de perjuicios provenientes del*

incumplimiento. Y es que ese derecho a la **resolución del contrato** lo establecen los artículos 1546 del Código Civil, y es que la resolución allí mencionada se encuentra presente como un derecho alternativo del destinado a obtener el cumplimiento en naturaleza o por equivalente.

Jurisprudencialmente se ha sostenido “. De otro lado, también significa que, en el plano legal, no se supedita o subordina al derecho a obtener el cumplimiento, pues la ley, sin ninguna restricción o exigencia en uno u otro sentido, le ofrece al contratante la oportunidad para que, en frente del deudor transgresor, escoja entre la acción de cumplimiento y la de resolución del contrato.”

*“... Sin embargo, nada autoriza para sostener que si se implora el cumplimiento de la prestación no sea posible después, incluso cuando ha mediado el desistimiento de la pretensión, demandar la resolución del contrato. El que las acciones sean alternativas no entraña que el acreedor se vea colocado en la disyuntiva consistente en que si pide el cumplimiento le quede, por tal causa, **clausurada la oportunidad para solicitar la resolución.** Semejante entendimiento de la cuestión equivaldría a dejar a la parte atada al contrato de manera indefinida cuando obtenida una sentencia favorable al cumplimiento, no obstante, en la práctica se encuentra que carece de los medios para hacer efectiva la prestación a cargo del deudor. **A raíz de esto se ha dicho que la resolución es procedente aún después de proferida sentencia en que se ordene el cumplimiento de la obligación, pues aquella carece de efectos novativos.** (Sentencia de 5 de octubre de 1992)*

Téngase en cuenta y para que el H. superior Jerárquico lo analice en su debida oportunidad procesal, que en razón de la **resolución de la compraventa** por incumplimiento del comprador, las partes se encuentran compelidas a verificar las restituciones recíprocas, por lo que el vendedor tiene derecho a que se le restituya la cosa entregada y los frutos que ésta hubiere producido. Por su parte, el comprador tiene derecho a que se le restituya el pago que haya realizado del precio de la cosa.

La Ley no tiene vedado o prohibido la iniciación de *procesos ordinarios* que apremian la declaración de un derecho por mero incumplimiento de lo pactado, por lo que el contratante acreedor en este caso no tiene ningún impedimento o censura para ejercitar las acciones judiciales en defensa de sus derechos, entre ellas la que le permite hacer **uso de la condición resolutoria.**

Como en el caso sub examine fuere la elección del demandante acreedor en pretender la **resolución del contrato promesa de compraventa** por incumplimiento del comprador (deudor) , los efectos de la declaración judicial se concretan a reconocer, de manera retrospectiva, la ineficacia del referido negocio, es decir que se remontan a la época en que el contrato se celebró. Desde el momento en que el demandado (comprador) incumplió sus obligaciones se **dieron los presupuestos de hecho de la condición resolutoria tácita y se entiende que el contrato terminó en virtud del derecho que la juez primaria sentenciadora se negó declarar en la sentencia.**

Insisto y reitero en esta oportunidad procesal y como fundamento adicional a mis reparos a la sentencia emanada de la Juez primaria sentenciadora que negó las pretensiones de la demanda , el hecho que fuere desestimado e ignorado al momento de analizar los elementos axiológicos de esta acción , y lo es aquel en que , los efectos de la **condición resolutoria tácita** se deben concretar a declarar y reconocer de manera retrospectiva, la ineficacia del contrato de compraventa, lo que significa que el referido negocio se **extinguió desde el momento en que el comprador incumplió** su obligación, por lo que se entiende que el bien que fue objeto de la venta jamás entró a formar parte del patrimonio del deudor, y para el caso sub examine, además, no existe la menor duda de que mi representado demandante Sr HUGO EFRAIN MENESES ARENAS cumplió con sus obligaciones como vendedor, es decir , se encontraba facultado para solicitar la **resolución del aludido contrato.**

La H. Juez primaria sentenciadora en su **providencia objeto de reparo o censura, además, desestimo a favor de mi representado con todo el abundante caudal probatorio aportado y decretado, que los efectos de la declaratoria de la resolución de la compraventa son los que ordinariamente produce la acción resolutoria consagrada en los artículos 1546 del Código Civil y ss, para todo tipo de contratos bilaterales.**

Jurisprudencialmente se ha sostenido *“La apreciación individual y conjunta de las pruebas según la sana crítica no es un concepto vacío, ni una válvula de escape que puede usar el juez para dar la apariencia de racionalidad y juridicidad a sus intuiciones, posturas ideológicas, emociones, prejuicios culturales, políticos, sociales o religiosos, o a sus sesgos cognitivos o de sentido común, explica la corporación. Por el contrario, es un método de valoración que impone a los falladores reglas claras y concretas para elaborar sus hipótesis sobre los hechos a partir del uso de razonamientos lógicos, analógicos, tópicos, probabilísticos y de cánones interpretativos adecuados, que constituyen el presupuesto efectivo de la decisión. Con base en ello, la valoración individual de la prueba es un proceso hermenéutico, que*

consiste en interpretar la información suministrada a la luz del contexto dado por las reglas de la experiencia, las teorías e hipótesis científicas y los postulados de la técnica. Para ello, debe contrastar la consistencia del contenido de la prueba (adecuación o correspondencia) con la realidad, mediante el análisis de las circunstancias de tiempo, modo y lugar de los hechos. Una vez asignado el mérito individual a cada prueba, se procede a analizar la prueba de maneja conjunta mediante el contraste de la información suministrada por cada una de ellas. Con el fin de que sirvan de base para la construcción de hipótesis con gran probabilidad, esto es, sin contradicciones, con alto poder explicativo y concordantes con el contexto experiencia (M. P. Ariel Salazar Ramírez). Corte Suprema de Justicia, Sala Civil, Sentencia SC-91932017

No se realizó por parte de la Juez primaria sentenciadora, un análisis juicioso y concienzudo tanto de las pruebas que militan al proceso, así como de las normas que gobiernan los contratos y los efectos de su incumplimiento, limitándose exclusivamente en la providencia objeto de alzada de declarar probada la excepción de ineficacia de la promesa de compraventa propuesta por la demandada y en consecuencia negar las pretensiones de la demandada inherente a la resolución de contrato.

Esta decisión lo manifiesto con mucho respeto, no se compece con la realidad procesal ni guarda armonía con las normas sustanciales y procesales sobre el tema en especial inherente a las relaciones contractuales. No es posible en estas condiciones **omitir su revisión por parte de H. Superior Jerárquico** para acomodarlas a los parámetros señalados en la ley sustancial, dado que las pretensiones imploradas en demanda deben decretarse en la forma y términos indicados en la ley.

Finalmente, me permito respetuosamente hacer referencia doctrinal sobre el tema en comento así: “El objeto de la acción resolutoria –explica ALESSANDRI– es deshacer el contrato, desligar al vendedor del comprador, destruir un vínculo jurídico. Resolver es deshacer; de manera que acción resolutoria es la que va tras la destrucción. Allí termina su misión. Pero como el efecto de la resolución es dejar las cosas en su estado anterior, o sea obtener la devolución de lo que se ha dado, es claro que pronunciada ella debe restituirse la cosa vendida. Para obtener esta restitución nace una nueva acción, una acción real que ya no va contra el comprador, sino contra todos los que poseen la cosa vendida, acción que impropia se denomina reivindicatoria y que yo llamaría de restitución”. (De la compraventa y de la promesa de venta. Tomo II, Vol. I. Santiago de Chile: Editorial Jurídica de Chile, 2003. P. 527)

Por lo brevemente expuesto, Ruego a los H. Magistrados **REVOCAR** la sentencia objeto de impugnación e inconformidad y en su lugar, acceder a la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

De los H. Magistrados con acato y respeto.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'HOVER ABEL VILLAMIIL MORA', is written over several horizontal lines. The signature is somewhat stylized and overlaps the lines.

HOOVER ABEL VILLAMIIL MORA

C.C. No. 2.964.579 de Arbeláez

T.P. No. 82.488 del C.S. de la J.

E. Mail. hovillamil@yahoo.es

Tel. 311 876 12 45

c.c. correo electrónico apoderado demandado: camilo1818@hotmail.com