

RE: ALEGATOS DE CONCLUSION SEGUNDA INSTANCIA 2015-035

Secretaria Tribunal Superior - Yopal - Seccional Tunja <sectsyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mar 27/07/2021 2:37 PM

Para: agudelorojasalirio@yahoo.es <agudelorojasalirio@yahoo.es>

Doctor

Alirio Agudelo Rojas

Cordialmente acuso recibido.

Atentamente,

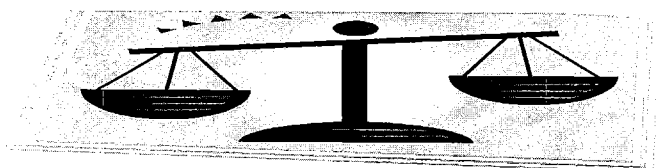
César Armando Ramírez López
Secretario

De: Alirio Agudelo Rojas <agudelorojasalirio@yahoo.es>

Enviado: martes, 27 de julio de 2021 9:22 a. m.

Para: Secretaria Tribunal Superior - Yopal - Seccional Tunja <sectsyopal@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: ALEGATOS DE CONCLUSION SEGUNDA INSTANCIA 2015-035



ALIRIO AGUDELO ROJAS
ABOGADO TITULADO "UNIBOYACA"
ADMINISTRADOR PÚBLICO ESPECIALIZADO "ESAP"

Honorables:

MAGISTRADOS TRIBUNAL SUPERIO DE YOPAL

E. S. D.

REFERENCIA: ALEGATOS DE CONCLUSION DE LA APELACION DE SENTENCIA, (RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA), ANTE EL H. TRIBUNAL SUPERIOR DE YOPAL.

DEMANDANTE: HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO

DEMANDADA: FLOR MARINA HERNANDEZ RODRIGUEZ

RADICACION No.2015-035

ALIRIO AGUDELO ROJAS, mayor de edad, identificado Civil y Profesionalmente, tal como aparece al pie de mi correspondiente firma, haciendo uso del poder que me ha conferido el señor: **HUMBERTO CASTAÑEDA**, por el presente escrito me permito presentar **ALEGATOS DE CONCLUSION DE LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA**, de fecha 29 de Enero de 2021 y notificada por estado el día 01 de Febrero del año 2021, conforme Al artículo 322 y concordantes del C.G.P. para que el Juez de alzada reforme, revoque o dicte sentencia sustitutiva, o lo que en derecho corresponda, bajo los siguientes:

ARGUMENTOS FACTICOS Y JURIDICOS

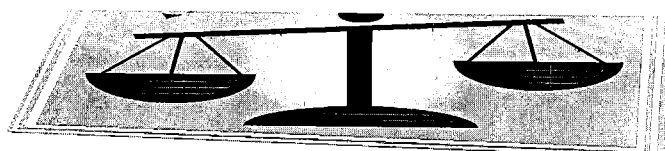
1. En el numeral tercero de la parte Resolutiva, de la Sentencia, que dicto el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL, de fecha 29 de Enero y notificada el 01 de Febrero de 2021, se **CONDENA A MI CLIENTE, a pagar la suma de: OCHO MILLONES DE PESOS (\$8.000.000)**, según el DICTAMEN PERICIAL, **pero el señor Juez, NO TUVO EN CUENTA LA ACLARACION**, que hizo la PERITO, con respecto a las mejoras que hizo la demandada y que está plasmada tal aclaración en la página 16 del dictamen y que al texto dice:....."Es de aclarar que la señora Flor Marina Hernández, no presentó ningún soporte de cualquier tipo de mejora que hubiese podido plantar en el inmueble posterior al año 2013,....."

Si bien es cierto el DICTAMEN PERICIAL, fue decretado de oficio, también es cierto que la parte demandada no respaldó la manifestación de la perito, pues no arrió prueba alguna de la mejora de la escalera, que presuntamente había construido, luego el Despacho NO DEBIA DE HABERLA TENIDO EN CUENTA COMO MEJORA HECHA, por la demandada, solo quedo

VALORES QUE NO TIENEN PRECIO:

HONESTIDAD, LEALTAD, TRANSPARENCIA, CUMPLIMIENTO, DILIGENCIA, RESPONSABILIDAD Y JUSTICIA

CARRERA 19 No.8-77 OFICINA 304 DEL EDIFICIO LUIS HERNANDEZ PEÑA (YOPAL- CASANARE)
CELULAR 320-231-50-87 Y 313-348-92-75



ALIRIO AGUDELO ROJAS
ABOGADO TITULADO "UNIBOYACA"
ADMINISTRADOR PÚBLICO ESPECIALIZADO "ESAP"

en la simple afirmación de la perito, sin que hubiera una prueba documental que respaldara el dicho de la perito.

2. El Juez de primera Instancia, NO TUVO EN CUENTA, los frutos civiles, de los años 2013 al 2015, que con mediana inteligencia y cuidado hubiera producido el bien inmueble, (para este caso arrendamiento del bien inmueble), para el año 2013 \$1.303.558; para el año 2014 \$33.221.186; para el año 2015 \$34.437,082; y para el año 2016, desecha 07 meses que suman \$21.448.277, que sumando todo da un valor de:\$90.410.103
3. El Despacho, no tuvo en cuenta en su totalidad las pruebas documentales, que se arrimaron al proceso, entre otras la promesa de compraventa, que hizo HUMBERTO CASTAÑEDA, con la señora FLOR MARINA HERNANDEZ, sobre el apartamento de ALTOS DE MANARE, ubicado en la calle 30 No.28-46 de la Ciudad de Yopal, donde el señor: HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO, arrimo dentro del presente proceso ACTA DE COMPARECENCIA, ante el NOTARIO SEGUNDO DEL CIRCULO DE YOPAL, vista al folio 30 del cuaderno principal, donde mi Representado ya había prometido en venta dicho apartamento a la señora: GRACIELA ANGEL ORTEGA, y donde a mi cliente le toco pagar una CLAUSULA PENAL DE: CUARENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$49.000.000)
4. El Despacho, basa su decisión sobre los frutos civiles, en el artículo 964, inciso tercero, del C.C., sin tener en cuenta que la H. CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, ha sentado jurisprudencia respecto del reconocimiento y pago de los frutos civiles, que con mediana inteligencia, puede producir un bien, para este caso bien inmueble, entre las muchas Sentencias esta la sentencia: SC5235, del cuatro de Diciembre del año 2018, siendo M.P. Dra: MARGARITA CABELLO BLANCO y que en la parte Considerativa, en algunos apartes al texto dice: (.....)

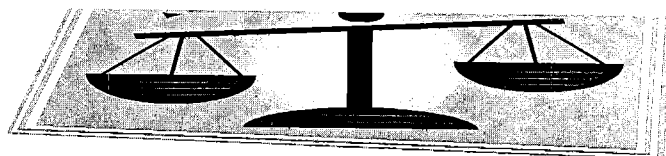
En ese sentido, esta Corporación, en fallo de 21 de junio de 2011, exp. 2007-00062, en el que se debatió un caso de "simulación absoluta", reiteró que "(...) 'la ley, no ha reglamentado expresamente las consecuencias que deben desprenderse en el evento de que haya que imponérsele al demandado la obligación de restituir la cosa a su verdadero dueño (...); pero se comprende fácilmente que la solución a que debe llegarse al respecto es la misma que la

VALORES QUE NO TIENEN PRECIO:

HONESTIDAD, LEALTAD, TRANSPARENCIA, CUMPLIMIENTO, DILIGENCIA, RESPONSABILIDAD Y JUSTICIA

CARRERA 19 No.8-77 OFICINA 304 DEL EDIFICIO LUIS HERNANDEZ PEÑA (YOPAL- CASANARE)

CELULAR 320-231-50-87 Y 313-348-92-75



ALIRIO AGUDELO ROJAS
ABOGADO TITULADO "UNIBOYACA"
ADMINISTRADOR PÚBLICO ESPECIALIZADO "ESAP"

ley consagra en las aludidas acciones de nulidad, reivindicatoria y rescisoria, no sólo porque subsisten los mismos motivos de equidad que para éstas la han determinado, sino porque razones de analogía imponen al juzgador el deber de aplicar las leyes que regulan casos o materias semejantes (art. 8º, Ley 153 de 1887), y también porque las disposiciones sobre prestaciones mutuas tienen tal generalidad que de suyo son aplicables para regular las indemnizaciones recíprocas, en todos los casos en que un poseedor vencido pierda la cosa y sea obligado a entregarla a quien le corresponde' (G.J. LXI8, pág. 658) sent. cas. sust. de 12 de diciembre de 2000 exp. 5225)".

(.....)

6.1 Ha sido criterio jurisprudencial reiterado, que las prestaciones mutuas deben ser entendidas como un fenómeno jurídico especial regulado por la ley cuya fundamentación descansa en los principios de equidad y de reparación de un desmedro injusto (cas. civ. de 18 de agosto de 2000; exp: 5519); dicha institución se sustrae ordinariamente del régimen general de la responsabilidad extracontractual, ya que persiguen -fundamentalmente- el restablecimiento a que haya lugar en materia de frutos y de mejoras, no así de perjuicios propiamente dichos, salvo puntuales casos contemplados por el legislador, de los que es ilustrativo ejemplo el artículo 963 del Código Civil, relacionado con los deterioros que ha sufrido la cosa a restituir por culpa del poseedor de mala fe.

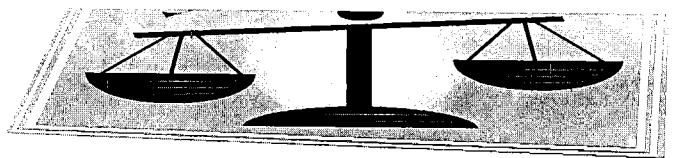
Las prestaciones mutuas constituyen, como lo ha memorado esta Corporación, en

".....el reconocimiento de los frutos, entendidos como el producido del bien en disputa relacionado con los paralelos gastos ordinarios de producción que son aquéllos en que habría incurrido cualquiera persona para obtenerlos y que por lógica deben ser asumidos en definitiva por quien se va a beneficiar de aquellos al tenor del inciso final del art. 964 del Código Civil, y las expensas o mejoras a las cuales se refieren los artículos 965, 966 y 967 ibidem, atinentes en esencia a la gestión patrimonial cumplida por el poseedor condenado a restituir y que tienen expresión, por norma, en los gastos que se hacen por ese poseedor y con los que pretendió mejorar el bien, llevando de ordinario consigo la noción de aumento, progreso, mayor utilidad, más adecuado servicio o mejor presentación", (cas. civ. del 18 de octubre de 2000; exp: 5673).

(.....)

VALORES QUE NO TIENEN PRECIO:
HONESTIDAD, LEALTAD, TRANSPARENCIA, CUMPLIMIENTO, DILIGENCIA, RESPONSABILIDAD Y JUSTICIA

CARRERA 19 No.8-77 OFICINA 304 DEL EDIFICIO LUIS HERNANDEZ PEÑA (YOPAL- CASANARE)
CELULAR 320-231-50-87 Y 313-348-92-75



ALIRIO AGUDELO ROJAS
ABOGADO TITULADO "UNIBOYACA"
ADMINISTRADOR PÚBLICO ESPECIALIZADO "ESAP"

El Código Civil no define los frutos civiles; simplemente enuncia en el artículo 717 que se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuesto a fondo perdido. Los frutos civiles se llaman pendientes mientras se deben; y percibidos desde que se cobran».

En cuanto a la propiedad de estos, dispone el artículo 718, ibidem, que los frutos civiles pertenecen, también al dueño de la cosa de que provienen, de la misma manera y con la misma limitación que los naturales».

8. Es oportuno señalar que cualquier condena en materia de frutos civiles solamente es posible imponerla a los aparentes compradores

(.....)

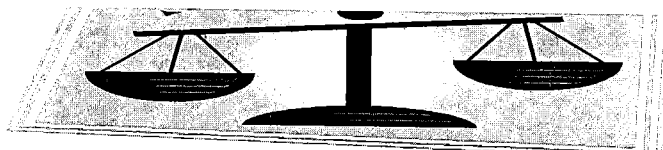
11. Por consiguiente, los frutos civiles se deben desde el momento en que se suscribieron las escrituras públicas 393 y 394 de fecha 27 de 1996, y 1336 de 23 de diciembre de 1998, hasta la fecha de la sentencia; pues allí se afirma que el comprador está en posesión de los bienes comprados, y por ende la sociedad dejó de explotarlos, además que se liquidó desde mayo de 1997, teniendo en cuenta los dos segmentos de tiempo en que aparecen compradores distintos, en consideración que la restitución de frutos es individual y no común, por no existir solidaridad entre los aparentes compradores.

Para el caso en concreto, los frutos civiles, los debe la demandada, desde el momento en que el señor HUMBERTO CASTAÑEDA HURTADO, le entrego materialmente el bien inmueble a la señora: FLOR MARINA HERNANDEZ RODRIGUEZ, simple y llanamente porque desde ese momento empezó a usufructuar el bien pretendido en compraventa.

13. Para precisar el monto de los frutos civiles, se optó por considerar los arrendamientos que pudo producir los inmuebles transferidos (.....) luego, se utiliza la fórmula matemática, que a continuación se detalla, como metodología para realizar aproximadamente el cálculo de los mismos, asimilándolos a una ganancia o lucro cesante que deja de reportarse a la sociedad titular del derecho de dominio de los bienes enajenados

VALORES QUE NO TIENEN PRECIO:
HONESTIDAD, LEALTAD, TRANSPARENCIA, CUMPLIMIENTO, DILIGENCIA, RESPONSABILIDAD Y JUSTICIA

CARRERA 19 No.8-77 OFICINA 304 DEL EDIFICIO LUIS HERNANDEZ PEÑA (YOPAL- CASANARE)
CELULAR 320-231-50-87 Y 313-348-92-75



ALIRIO AGUDELO ROJAS
ABOGADO TITULADO "UNIBOYACA"
ADMINISTRADOR PÚBLICO ESPECIALIZADO "ESAP"

FORMULA MATEMATICA, UTILIZADA JURISPRUDENCIALMENTE, para calcular los frutos civiles

FRUTOS CIVILES (LUCRO CESANTE)

$$\text{VADEP} = \text{DEMA} : \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

La fórmula anterior se aplica en matemáticas financiera para determinar el saldo final de una anualidad vencida, y esta se entiende como una sucesión de pagos, depósitos o retiros (en nuestro caso, cánones de arrendamiento), iguales, que se realizan en periodos regulares (fijos) de tiempo, con intereses compuestos³⁻⁴. El término anualidad no implica que las rentas tengan que ser anuales, sino que se da a cualquier secuencia de pagos, iguales en todos los casos, a intervalos regulares de tiempo, e independientemente que tales pagos sean anuales, semestrales o mensuales.

El saldo final de la anualidad vencida corresponde a lo que el perito llama lucro cesante pasado (VADEP). Por su parte, lo que el auxiliar de la justicia denomina DEMA o renta actualizada viene siendo los cánones de arriendo. Si bien la fórmula utilizada en el dictamen pericial es la misma que se maneja en matemáticas financiera para calcular el saldo final de una anualidad, normalmente en esta última aparece representada de la siguiente manera:

$$S = R \frac{(1+i)^n - 1}{i}$$

Donde:

S= Saldo final = Lucro Cesante pasado =VADEP

R= Arriendo mensual = renta actualizada- DEMA

I=interés puro del 6% anual, que corresponde a 0,004867 mensual

n=número de meses

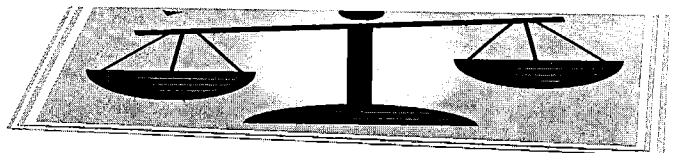
14. Como viene de señalarse y para la utilización de la fórmula matemática anteriormente reseñada, es indispensable para el cálculo del saldo final de una anualidad (en el sub judice cánones de arrendamiento debidos en un periodo de tiempo determinado), que los pagos, depósitos, cánones de arriendo, sean iguales dentro de la fracción temporal a determinar; pues si son variables en el mismo

VALORES QUE NO TIENEN PRECIO:

HONESTIDAD, LEALTAD, TRANSPARENCIA, CUMPLIMIENTO, DILIGENCIA, RESPONSABILIDAD Y JUSTICIA

CARRERA 19 No.8-77 OFICINA 304 DEL EDIFICIO LUIS HERNANDEZ PEÑA (YOPAL- CASANARE)

CELULAR 320-231-50-87 Y 313-348-92-75



ALIRIO AGUDELO ROJAS
ABOGADO TITULADO "UNIBOYACA"
ADMINISTRADOR PÚBLICO ESPECIALIZADO "ESAP"

periodo, se deberá estimar separadamente cada anualidad donde se presenta la uniformidad. En nuestro caso, los cánones de arriendo se mantienen anualmente por un mismo valor, luego el cálculo se realiza por cada una de las anualidades correspondientes. Por lo demás, el número de meses no se trabaja con decimales sino con números enteros, y con un interés del 6% anual, que equivale a 0.004867551 mensual nominal.

Asimismo, sobre los frutos civiles se reconocen intereses legales del 6% anual durante el periodo de su causación, por corresponder a un asunto civil y no comercial, sumado a que la fórmula aplicada para determinar el lucro cesante ha sido aceptada por la Corporación para la responsabilidad extracontractual, misma que es viable utilizar para deducir el monto de los frutos civiles, la que involucra el componente del interés puro, ya anotado. A demás se trabaja con Rentas Anuales, que por lo general, se incrementan cada año."

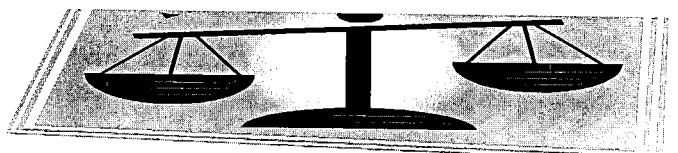
5. EL JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL, dejen de calcular y a favor del demandante, el interés legal, que medianamente hubiere podido ganar en bien inmueble entre los años 2013 al 2021, fecha en que se dictó la sentencia de primera Instancia.

PRUEBAS

- 1.** Toda la actuación surtida dentro del proceso de la Referencia, incluida la SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.
- 2.** Se ordene de Oficio, por parte del Juez de Segunda Instancia, UN DICTAMEN PERICIAL, aplicando la formula jurisprudencial, que determina los verdaderos frutos civiles, desde el momento de la entrega material del bien inmueble, hasta la fecha de la SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.
- 3.** Que mediante peritaje, se calculen los intereses legales de los frutos civiles, que medianamente pudo generar el bien inmueble desde el 15 de Diciembre de 2013 al 29 de Enero del año 2021.

VALORES QUE NO TIENEN PRECIO:
HONESTIDAD, LEALTAD, TRANSPARENCIA, CUMPLIMIENTO, DILIGENCIA, RESPONSABILIDAD Y JUSTICIA

CARRERA 19 No.8-77 OFICINA 304 DEL EDIFICIO LUIS HERNANDEZ PEÑA (YOPAL- CASANARE)
CELULAR 320-231-50-87 Y 313-348-92-75



ALIRIO AGUDELO ROJAS
ABOGADO TITULADO "UNIBOYACA"
ADMINISTRADOR PÚBLICO ESPECIALIZADO "ESAP"

PETICIONES

PRIMERO: Que se revoque el numeral tercero de la parte Resolutiva de la Sentencia de Primera Instancia, de fecha 29 de Enero del año 2021, dictada por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL, tal como quedó probado en la parte argumentativa de la Apelación.

SEGUNDO: Se MODIFIQUE, el numeral cuarto de la parte Resolutiva de la Sentencia de Primera Instancia, de fecha 29 de Enero del año 2021, dictada por el JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE YOPAL, en el sentido que se incluyan los frutos civiles, que con mediana inteligencia, pudo haber generado el bien inmueble, desde el 15 de Diciembre del año 2013, hasta la fecha en que fue DICTADA LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA.

TERCERO: SE CONDENE a la demandada a pagar los intereses legales desde el 15 de Diciembre del año 2013 al 29 de Enero del año 2021.

FUNDAMENTOS DE DERCHO

Fundo los presentes ALEGATOS, en el artículos: 320, 321, 322 y concordantes del C.G.P.

COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES

Cualquier comunicación o notificación la recibiré en la: CALLE 30 No.14-93, de la Ciudad de Yopal o en el correo electrónico: **agudelorojasalirio@yahoo.es**

Cordialmente,


ALIRIO AGUDELO ROJAS

C.C.No.1.114.130

T.P.No.151.178 del C.S.J.

VALORES QUE NO TIENEN PRECIO:

HONESTIDAD, LEALTAD, TRANSPARENCIA, CUMPLIMIENTO, DILIGENCIA, RESPONSABILIDAD Y JUSTICIA

CARRERA 19 No.8-77 OFICINA 304 DEL EDIFICIO LUIS HERNANDEZ PEÑA (YOPAL- CASANARE)

CELULAR 320-231-50-87 Y 313-348-92-75