

Señores (as)

TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA – CIVIL-FAMILIA-AGRARIA

Atentamente: Honorable Magistrado PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
E.S.D.

REFERENCIA : RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA Y EN RECONVENSIÓN
RADICADO : 25290310300120210009802
DEMANDANTE : SANTIAGO ANDRES ACOSTA ARDILA
DEMANDADA : LUZ JACINTA PARDO DE CASTIBLANCO
ASUNTO : SUSTENTO RECURSO DE APELACION

LUIS ALFREDO ROJAS VARGAS, identificado como aparece al pie de mi respectiva firma, obrando en la condición de apoderado judicial de la parte ACTORA, por medio del presente escrito a los (as) Honorables Magistrados (as), y estando dentro del término concedido en auto del 23 de noviembre del año en curso, me permito allegar sustento al recurso de **APELACION** interpuesto en contra de la sentencia de instancia proferida el 6 de septiembre del año en curso, por medio de la cual el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, negó las pretensiones de la demanda principal y accedió a las de reconvenición, siendo la sustentación del recurso las siguientes:

1.- El despacho, luego de la práctica de pruebas y análisis de estas, resolvió:

“Primero. Negar las pretensiones de la demanda principal por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Segundo. Declarar incumplido el contrato de promesa de compraventa por parte del demandante, principal al no realizar el pago del precio en los términos establecidos en el contrato de promesa de compraventa. celebrado el 15 de noviembre de 2019.

Tercero. Declara resuelto el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 15 de noviembre de 2019, respecto al lote número dos reserva ubicado en la vereda resguardo de Fusagasugá, los linderos se encuentran contenidos en el documento promesa de compraventa y en la en el hecho primero en la demanda.

Cuarto. Condenar al pago de la cláusula penal en la suma de 20 millones de pesos, de los cuales se descuentan los 10 millones que ya fueron cancelados por la parte demandante, como arras.

Quinto. Se niega el pago de los intereses moratorios y en su lugar se condenará al pago de los intereses civiles por las razones expuestas en la parte motiva de esta providencia.

Sexto. Se condena en costas a la parte demandante principal demanda en reconvenición, se fijan agencias en derecho en la suma de un millón de pesos.

2. Para arrimar a esta decisión, y siendo el motivo de inconformidad el A quo, motivo su fallo bajo los siguientes fundamentos.

(...)

*“ ... que quedo acreditado **que la parte que redactó la promesa de compraventa fue la parte demandante principal, el señor Santiago**, en su interrogatorio reconoció que contó con la asesoría de profesionales del Derecho para que elaboraran la promesa y como tal, era deber suyo verificar pues los términos de la promesa, verificar las situaciones como los usos del suelo debieron tenerse en cuenta al momento de la elaboración de la misma, observamos que **el señor Santiago es un Profesional ingeniero industrial, empresario** y contó con la asesoría no solamente de profesionales del Derecho, sino ingenieros y arquitectos, que él en su interrogatorio manifestó que se desplazaron al predio que tuvieron en cuenta, o estudiaban la posibilidad de cómo iban a avanzar en el proyecto, pero en síntesis y al ser la persona también que redactó la promesa debía, tener un deber de cuidado, así como verifico la parte física de la obra, también debió verificar temas públicos y ante las instituciones como planeación Municipal, no obstante, pues en lo que concierne al presente proceso, pues no, se pudo determinar ni siquiera que tipo de licencia era la que se debía aprobar.*

*Por su parte, **la señora Jacinta es una persona, una mujer de avanzada edad**, aunque las partes reconocen que simplemente fue suscribió, acepto las condiciones del negocio y suscribió el documento ...*

*El despacho considera que se acredita, que no se acreditó incumplimiento por parte de la Señora Luz Jacinta Pardo, toda vez que, en el contrato, **si bien se establece la condición positiva, la condición positiva iba dirigida simplemente a garantizar que el inmueble cumpliera unas condiciones que permitieran renovar una licencia de construcción, licencia que no sabemos qué tipo de licencia es la que pedía ...***

*... si bien la cláusula no establece una obligación directa para la señora Luz Jacinta, si se observa que deberían realizarse unas gestiones, ante la **Secretaría de Planeación**, todo es que la cláusula dice sí se sigue en caso de no aprobarse la licencia de construcción a pesar de haber llevado toda la documentación pertinente a la Secretaría de planeación municipal la demandada devolvería los dineros dentro de los 3 días calendarios siguientes a la fecha en que se rechazara la solicitud de renovación de la licencia respectiva, es decir, que no basta que se traiga un derecho de petición en el que nos digan que el sector es de uso del suelo corresponde a rural tradicional sino que era necesario realizar un trámite ante la oficina de planeación municipal, llevar los documentos respectivos y qué planeación manifestará si concedía o no la licencia de construcción en ese orden de ideas, con los documentos aportados, no es posible determinar si la señora Luz Jacinta, incumplió la Condición positiva porque no tenemos un acto administrativo de planeación que nos diga que el trámite se rechaza por requisitos ...*

En virtud de lo anterior, el despacho considera que quien incumplió el contrato de promesa de compraventa, no fue la señora Luz Jacinta, sino el señor Santiago Andrés Acosta Ardila, toda vez que el señor Santiago sí se comprometió a realizar unos pagos, se comprometió a realizar el pago del precio de inmueble...

... El señor Santiago afirma que no se pagó ese pago porque tenía dudas de si se podía o no llevar a cabo el proyecto urbanístico pero en el interrogatorio al despacho le dice, bueno y si el contrato de promesa de compraventa se firmó en noviembre, el 15 de noviembre de 2019, Cuando se entera de que el proyecto no es viable, el señor Santiago, reconoce que él se entera cuando consulta primero a la arquitecta y la arquitecta le dice, al señor Santiago, no se meta en ese proyecto, ese proyecto es inviable, pero esa respuesta dice que se produjo al año de haber suscrito la promesa de compraventa es decir, cuando el señor Santiago, se entera, según su dicho que no era viable el proyecto ya se habían generado las obligaciones de pago frente a las cuales no hubo una justificación de él porque no se cancelaron en el momento.

... en el derecho de petición que se presenta ante la Secretaría de planeación municipal el 24 de noviembre de 2020 y que fue contestado días después, también deja ver que fue mucho después que se generarán las obligaciones de pago que estaban a su cargo, es decir, que no se encuentra ninguna justificación por la cual el señor Santiago, no haya realizado el pago del precio que fue pactado ...

... y cómo lo manifiesta el apoderado de la demandada en sus alegatos de conclusión, deja ver que es más una reacción para justificar un incumplimiento por parte de la señora Luz Jacinta de sus obligaciones contractuales, por consiguiente, el despacho considera que incumplió el contrato en lo que respecta al pago de las obligaciones fue el señor Santiago, y no la señora Luz Jacinta.

3.- Es claro honorables Magistrados, que el juzgador de instancia, en su estudio le da una interpretación equivocada a lo pactado por las partes en el contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de noviembre de 2019, en cuanto al objeto, así como a la condición pactada para que el negocio se desarrollara, se evidencia en la parte motiva de la sentencia que el Juzgador reitera la duda o falta de claridad en lo referente a lo acordado en la cláusula primera y tercera del mentado contrato, que me permito transcribir:

“PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE”, la compra y venta de un inmueble - LOTE NÚMERO 2 (reserva), con un área es de dos mil doce metros (2.012 M2.), situado en la vereda El Resguardo del Municipio de Fusagasugá — Cundinamarca, cuyos linderos y medidas son los siguientes: "Por el oriente linda con el predio de propiedad de Gilberto Abaunza, en extensión de cuarenta punto treinta y siete metros (40.37 mts.); por el Sur, linda con vía pública, en extensión de cincuenta y cuatro punto tres metros (54.3 mts.); por el Occidente, linda con lote número uno (1) denominado Fábrica Hydrotech, en extensión de sesenta y dos punto setenta metros (62.70 mts.); y, por el Norte, con la propiedad del señor Gabriel Porras, en extensión de treinta y uno punto sesenta y siete metros (31.67 mts.), y encierra. PARÁGRAFO:- No obstante los linderos descritos anteriormente, la descripción del inmueble es la que se encuentra relacionada y en la Escritura Pública Número dos mil ochocientos cuarenta y tres (2.843) de fecha cuatro (04) de

noviembre de dos mil ocho (2.008) de la Notaria Primera del Círculo de Fusagasugá, ésta promesa de compraventa se hace como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, las anexidades, los usos, las costumbres y las servidumbres que legal y naturalmente le corresponden. Así mismo, el inmueble prometido en venta, cuenta con una casa de una planta de un área de ochenta y seis metros cuadrados (86 mts²), construida en ladrillo, bloque y teja de Eternit, compuesta por 3 habitaciones, 3 baños, 1 sala, cocina, patio de ropas y 1 aparta estudio; así mismo, el predio tiene una bodega en construcción con un área de mil veintiséis metros cuadrados (1.026 mts²), constituida de bases, vigas, columnas de 33x33, cimentación completa para tráfico pesado con su cuarto máquinas, paredes en tres costados, construidas en bloque a una altura de tres metros (3 mts) de altura, incluye los planos respectivos completos. (resaltado es propio).

TERCERA: “LA PROMITENTE VENDEDORA, le garantiza al PROMITENTE COMPRADOR, mediante el presente contrato de promesa de compraventa que el predio antes individualizado, reúne las condiciones que le permitirán que la licencia de construcción aprobada por la Secretaría de Planeación de Fusagasugá, la cual se encuentra vencida, pueda ser renovada; de no ser así, y la referida licencia de construcción no sea renovada a pesar de haberse reunido los requisitos solicitados por la Secretaría de Planeación de Fusagasugá, la presente promesa de compraventa se resolverá o terminará, sin que ninguna de las partes perciba por ello indemnización alguna, de haberse hecho entrega de alguna suma de dinero por parte del PROMITENTE COMPRADOR a LA PROMITENTE VENDEDORA, ésta última procederá a devolver íntegramente el dinero que haya recibido al PROMITENTE COMPRADOR, dentro de los 3 días calendario siguientes a la fecha en la que la Secretaría de Planeación de Fusagasugá, rechace la solicitud de renovación de la licencia de construcción respectiva, sin necesidad de requerimiento alguno para constituirse en mora” (Resaltado propio).

4. Para el caso y ante su duda el operador de justicia toma como fundamentos para concluir que fue mi mandante quien incumplió en los siguientes términos y apreciaciones:

“... que mi mandante es profesional, que se asesoró, que laboro el contrato, que dejo pasar mucho tiempo para revisar el tema de uso de suelo del sector, que era comerciante, que no pago el valor del precio pactado, que la Señora Luz Jacinta, es una persona mayor, campesina y que solo se limito a firmar aceptar las condiciones del contrato, que la señora Luz Jacinta, no se obligó a realizar tramite alguno, y toma como cierto lo expuesto por el apoderado de la citada señora Luz Jacinta, para concluir, que es una reacción de mi mandante para justificar un incumplimiento por parte de la señora Luz Jacinta de sus obligaciones contractuales...”

Nótese como el despacho enrostra a mi mandante su *actuar de mala fe*, sin fundamento y por demás contrario a la realidad fáctica y jurídica que se puede observar desde la etapa pre y contractual – promesa de compraventa, que tal como lo determino el mismo despacho cumple con todos los requisitos de Ley, y sin evidenciar cláusulas o pactos abusivos u oscuros.

5. Para el caso sub examine, lo sucedido antes y en desarrollo del proceso, no deja duda que mi mandante opto por las vías de derecho, hablando y acordando con los propietarios del inmueble las condiciones y particularidades del negocio, y luego ante el incumplimiento e imposibilidad del negocio, acudió a la conciliación y arreglo directo, por la falta de acuerdo con la vendedora, acude a la jurisdicción en procura de reclamar sus derechos, mismos que siempre ha tenido la fiel convicción de

reclamar lo justo sin aprovecharse de situación alguna, al punto que ante la imposibilidad de obtener la licencia por parte la prometiente vendedora, siempre a reclamado solo el dinero que dio, y que tal como se pactó honra lo acordado y solicita solo la devolución de cuantía entregada, suma que ha tenido la Señora Luz Jacinta, por más de dos años sin justificación alguna, ya que esta nunca entrego la cosa prometida en venta, no se despojó de propiedad y/o beneficio alguno, situación que por demás **constituye un enriquecimiento sin causa, que se configura en aquellos eventos en los que se acrecienta el patrimonio de una persona, a expensas del detrimento del patrimonio de otra persona, sin que medie para este desplazamiento patrimonial una causa jurídica o justificación alguna**, como es el caso motivo de estudio, donde mi mandante entrego una suma de dinero dentro de su buena fe y convicción que el negocio prometido tendría feliz término en cuanto a obtener la licencia para la construcción industrial del proyecto de su actividad económica, tal como así se lo prometió la Señora Luz Jacinta y su hermano el Señor Jairo Martin Pardo Duarte, en la etapa pre y contractual.

6. El A quo, no observo en sana crítica y equidad las respuestas dadas por las partes, es decir, por mi mandante y la señora Luz Jacinta, al punto que tal como se puede ver y escuchar en el audio y video de la audiencia, para el caso de mi mandante este refirió:

Que es ingeniero industrial por estudios en el SENA, y su especialidad es el mantenimiento industrial, no la finca raíz, es referente a máquinas para procesar estructura metálica pesada y liviana, Que tanto la Señora Luz Jacinta, así como su Hermano, Jairo Martin Pardo Duarte, siempre le manifestaron y garantizaron que en el inmueble se podía realizar la terminación de la construcción industrial de la bodega donde pretendía desarrollar su actividad económica, que la citada promesa de compraventa fue entregada con anterioridad a los prometientes vendedores, que estos la revisaron, que antes de firmar, se reunieron en la panadería Filipino, la leyeron y aceptaron hasta el punto que plasmaron sus firmas, que no es que haya sido descuidado en dejar pasar el tiempo y como lo refirió esto obedeció a la emergencia sanitaria que se dio a nivel mundial por el COVID 19, que siempre mantuvo contacto directo con los prometientes vendedores, que siempre existió la convicción de la obligación de los propietarios del inmueble de realizar todos los trámites pertinentes y necesarios para renovar y tramitar la licencia de la construcción que ya existe en el inmueble, que el valor pactado en la promesa de compraventa es mayor al determinado en el sector por metro cuadrado y que esto obedece especialmente por lo que se compraba era el proyecto en el iniciado y la connotación del mismo como los planos la licencia, que si realizo solicitudes a los prometientes vendedores para obtener la licencia, que aun con todas las limitaciones propias de la CUARENTENA dada por el COVID 19 – que inicio en marzo de 2020, es decir menos de 4 meses con posterioridad a la celebración del contrato de promesa de compraventa, que los prometientes vendedores siempre le expresaron su compromiso de realizar los trámites ante la oficina de planeación Municipal

relacionados con la renovación y autorización de la licencia, que cuando las condiciones por la emergencia sanitaria lo permitieron acudió ante la oficina de planeación dado que las respuestas dadas por lo vendedores, así como la información dada por terceros le generaban serias dudas de la viabilidad de la autorización del proyecto y por ende la licencia.

Manifestaciones, que, al ser contrastadas con el referido contrato de compraventa, así como con las respuestas dadas por la Señora Luz Jacinta, a las preguntas realizadas por el Señor Juez, así como las realizadas por el suscrito, acepto:

Que tenía una buena relación con el Señor Santiago Andrés Acosta Ardila, que el Señor Jairo Martin Pardo Duarte es su hermano, y que también es propietario del inmueble prometido en venta, que este siempre estuvo presente en la realización del negocio, que es campesina pero que sabe como se hacen los negocios, que conocía la actividad comercial del Señor Acosta ya que este tenía cerca a su propiedad unas bodegas, que el citado inmueble motivo de venta ya lo había enajenado con anterioridad a los Señores Rojas, y otras personas, y que no llego a feliz término, que si conocía del tramite de la licencia ante la oficina de planeación municipal, que le firmaba como propietaria del inmueble a la arquitecta que tramitaba la licencia, que es el propietario del inmueble el único que puede realizar los tramites de licencias ante la oficina de planeación municipal nadie más, que la construcción aun a la fecha no se ha culminado, que si recibió el pago de los 10 millones de pesos, que no realizo requerimiento alguno al Señor Santiago Andrés Acosta Ardila para el pago del saldo acordado en la promesa de compraventa, que en la construcción plantada en el lote motivo de venta existe una balla de color amarillo, que no realizo la entrega del inmueble al prometiente comprador, que en el lote existía una construcción.

7. Sobre el particular es imperativo poner de presente, que las partes aceptan la existencia del negocio, y que este estaba sujeto a una condición como era la viabilidad de la licencia que permitiera seguir adelante con el proyecto industrial de culminación de la construcción existente – bodega, misma que cobra total claridad al revisar el contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de noviembre de 2019 y el otro si de la mismo día y año, y que si en gracia de discusión no existe claridad en el referido documento para el A quo, esta se suple al valorar las versiones dadas por las partes en la audiencia (prometiente comprador y prometiente vendedor), en el entendido que en ningún momento la prometiente vendedora realizo requerimiento alguno al prometiente comprador para el pago de lo pactado, es decir lo referido por mi mandante de mantener una comunicación con los prometientes vendedores es verídica, y que los pagos se estaban al cumplimiento del trámite de renovación y autorización de la licencia, tal como lo pactaron y aceptaron en la clausula tercera del documento firmado, de otra forma tampoco es aceptado el descuido por la prometiente vendedora en cobrar tan importantes sumas de dinero pactadas para pagos mediante

instalamentos, es decir esta si sabía que estaba incumpliendo, de lo contrario su actuar fuera otro, por lo que premiar su incumplimiento no es aceptado jurídica, ni moralmente.

8. La citada vendedora, Luz Jacinta, al consultar la base de datos de la Superintendencia de notariado y registro, reporta a su propiedad, varias propiedades, es decir no es inexperta, ni mucho menos, neófita en temas de compra y venta de inmuebles.

*“ A continuación, puede ver el resultado de la transacción para la consulta por parámetros Documento: [Cedula de ciudadanía - **35406150**] Fecha **08/09/2022 9.12 AM CUS Seguimiento: 63328775** Para verificar la autenticidad de esta consulta escanee el siguiente código QR o ingrese a snrbotondepago.gov.co opción Validar Otro Documento con el código 220908394964701750 Convenio **botón de Pago** PIN **220908394964701750 Oficina Matrícula Dirección Vinculado a:***

176 96142 "VILLA DE PIEDRA" Documento

157 87810 LOTE. #UNO (1) Documento

157 105593 LOTE NUMERO DOS (2) (RESERVA) Documento

Sobre el particular es importante poner de presente.

Que a inicios de marzo de 2020, por motivos de salubridad pública y fuerza mayor con ocasión de la pandemia de la COVID-19, la cual ha sido catalogada por la Organización Mundial de la Salud como una emergencia de salud pública de impacto mundial, y para el caso local se limitó la movilidad de las personas, se cerraron las oficinas, se suspendió la atención presencial, mismas que se mantuvieron por todo el año 2020, y 2021 con inicios de atención mediante canales virtuales, pero con serias fallas por la falta de implementación de estos canales y deficiencia en la conectividad que para el caso de la provincia como lo es Fusagasugá y sus alrededores fue de gran afectación, canales que solo se han fortalecido con posterioridad y donde en la actualidad hasta ahora muestran un avance significativo, mas no para la época de inicio de la pandemia.

9. De la actuación de instancia, y para el caso de mi mandante se puede evidencia que el principio de buena fe se desconoce y se entiende que actuó de mala fe sin comprobar tal situación, para el caso es relevante tener en cuenta la norma positiva y la línea jurisprudencial al respecto.

El principio de buena fe se encuentra hondamente arraigado en nuestro sistema jurídico; ya ANDRÉS BELLO, adelantado a su época, no sólo consagró expresamente (art. 1603 C. C. colombiano), que “los contratos deben ejecutarse de buena fe”, sino que evidenció que la integración del contrato con todos aquellos deberes que emanan de la naturaleza de la

obligación, o que por la ley pertenecen a ella, es consecuencia directa del principio de buena fe.

La buena fe es un principio general del derecho que consiste en la presunción de que una persona actúa con un comportamiento adecuado en el tráfico jurídico. Es un concepto jurídico indeterminado. Esto significa que no se encuentra definido o reglado, sino que es un comportamiento esperado no concreto. Se refiere a actuar éticamente y con una actitud socialmente aceptada.

Requisitos del comprador de buena fe.

Lo importante para considerar a una persona comprador de buena fe es que en las acciones que lleva a cabo, en su conducta, haya ausencia de vicios. Es decir, no sabe que adquiere un título que no es válido. No hay vicios que invaliden su conducta.

Una forma en que la ley pretende vigilar la ausencia de vicios en la conducta del comprador es establecer dos requisitos. Entiende la normativa que, si una persona realiza estas dos acciones, cree verdaderamente que está haciendo una transacción legítima: Compra venta onerosa del bien, e Inscripción del bien.

El Código determina el contenido del contrato que es obligatorio para las partes e introduce el principio de que todos los contratos son *bona fidei* y no de Derecho estricto. La regla se formula mediante la enunciación de un principio general: "Los contratos deben ejecutarse de buena fe", seguida de una exposición sucinta y a título ejemplar de las consecuencias que el legislador entiende que debe traer la aplicación de ese principio: "y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley o la costumbre pertenecen a ella".

10. Con fundamento en lo expuesto, no existe duda alguna del actuar transparente y de buena fe de mi mandante, y quien antes y después de la celebración del varias veces mencionado contrato de promesa de compra venta, ha tenido la clara convicción, que el éxito de este negocio solo tenía prosperidad en el evento que la prometedora vendedora cumpliera con el trámite de renovación y autorización de la licencia de construcción del proyecto industrial bodega iniciada en el inmueble, condición que era la que activaba la realización de los pagos, por lo que no se comparte la parte motiva que fundamento el fallo de la sentencia de instancia, donde el a quo, pone de presente que mi mandante fue quien incumplió y que tal como se expuso en precedencia da unos calificativos no acordes a la realidad, dejando de lado postulados constitucionales y legales que se deben tener en cuenta en temas como el que ocupa la atención del despacho.

PETICIONES

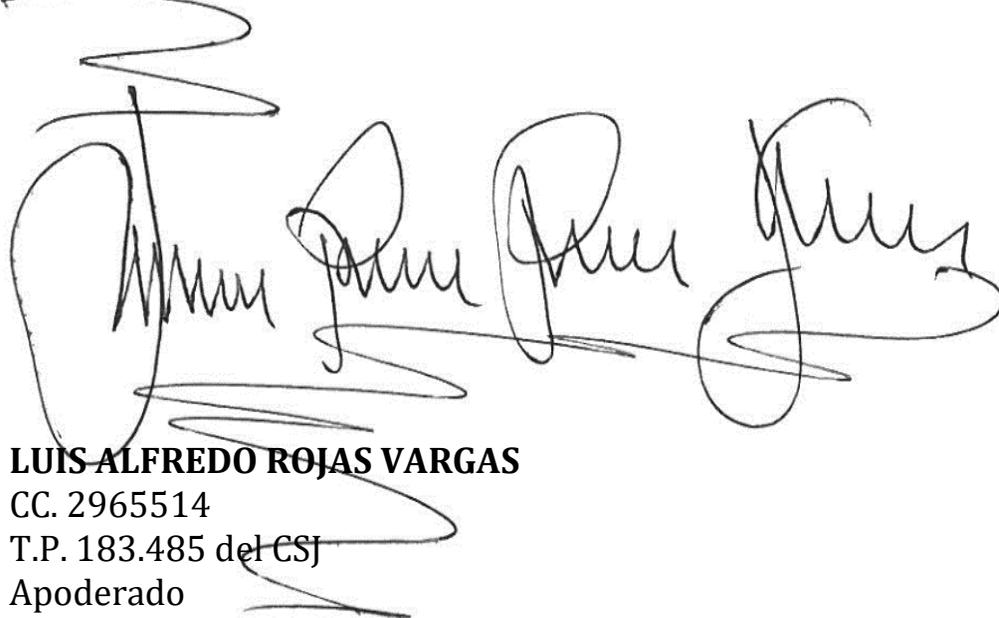
A los (as) honorables magistrados (as) del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca - Sala Civil-Familia, respetuosamente.

1. Se revoque la sentencia de fecha 6 de septiembre de 2022, por medio de la cual el a quo, negó las pretensiones de la demanda principal, y declaro incumplido el contrato de promesa de compraventa por parte del demandante, principal al no realizar el pago del precio en los términos establecidos en el contrato de promesa de compraventa, celebrado el 15 de noviembre de 2019, y condeno al pago de la cláusula penal, intereses y costas, para que en su lugar se acceda a las pretensiones en los términos del escrito de la demanda principal en favor de mi mandante.
- 2.- Se condene en costas a la parte pasiva.

NOTIFICACIONES:

Para efecto de cualquier notificación del suscrito sírvase tener en cuenta la Calle 17 9- 33 Interior 10 del Conjunto Residencial Balmoral de Fusagasugá, Teléfono: 3003095253 - EMAIL: alfredorvargas@hotmail.com.

Atentamente,



LUIS ALFREDO ROJAS VARGAS
CC. 2965514
T.P. 183.485 del CSJ
Apoderado