

Contestación Apelación

Ruperth Alfonso <ruperth.alf@hotmail.com>

Jue 13/10/2022 5:14 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑORA

JUEZA QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

E.S.D.

PROCESO: TRADENTE AL ADQUIRENTE

DEMANDANTE: VALENTINA ALFONSO

RUPERTO ALFONSO LESMES

DEMANDADOS: MARIA DEL PILAR RODRIGUEZ MARTINEZ

FRANCISCO VARON CASTAÑEDA

RADICACION. 1100114000349-2019- 0097201

JOSE ANTONIO RAMIREZ AVELLA, ciudadano mayor de edad, vecino de la ciudad de Bogotá D.C., identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderado de los señores **VALENTINA ALFONSO y RUPERTO ALFONSO LESMES**, demandantes, en la radicación de la referencia, encontrándome dentro del término legal , procedo a sustentar el recurso de **APELACION** interpuesto en oportunidad y debidamente admitido por Ud. en contra de la **SENTENCIA** calendada el día 22 de marzo de 2022, proferida por el **JUZGADO 49 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA**, para que con base en estos reparos y en caso de compartirlos, **REVOQUE**, la parte resolutive , en la que se **NEGO** la entrega del bien solicitado, sustentado en el hecho de prosperar **EXCEPCION OFICIOSA DE FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS CONTRATANTES** y por el contrario ordene la entrega y condene a los demandados al pago de los frutos civiles, derivados de su incumplimiento de

entrega, los cuales se encuentran debidamente probados, sustento que verifico en los siguientes términos, previo un **ACAPITE ESPECIAL**, que denominare **PETICION ESPECIAL DE CONCILIACION**

así:

PETICION ESPECIAL DE CONCILACION

Sustento la misma, en lo consagrado no solamente por la ley 640 de 2001, sino en especial del principio legal de economía procesal, contenido en nuestro estatuto procesal, en la que se determina que la conciliación procede en cualquier estado del proceso, siempre y cuando no se haya dictado sentencia o esta no se encuentre en firma, y esta oportunidad procesal desafortunadamente se perdió, por falta de la dirección en este sentido del fallador, aclarando que tal diligencia no se intentó siquiera, no como requisito de procesabilidad, sino como ejercicio del fundamento legal de beneficio para las partes:

- 1- El momento procesal de esta actuación y materia u objeto de este litigio, se deriva del hecho de la no entrega de la totalidad de un bien inmueble, por los tradentes mediante la celebración de un contrato de compraventa, por una parte y por la otra el no pago de un saldo, del valor total acordado, por parte de los compradores.

- 2- Tal como se desprende de toda la litis, y se ratifica por parte del señor Juez que dicta sentencia, en los dos extremos, se encuentra establecido tal incumplimiento, es más su decisión la sustenta en este hecho probado.

3- En los alegatos de conclusión, la apoderada de la parte demandada, expresa , de manera clara que sus poderdantes siempre han estado dispuestos a entregar el bien, siempre y cuando se les pague el saldo que se adeuda , que en la vista pública quedó establecido en la suma de **VENTITRES MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M-CTE- (\$ 23.500.000.oo)**, más el pago de la cláusula penal, establecida en el contrato de compraventa en la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS M.CTE (\$10.000.000.oo)** y en la misma diligencia mis poderdantes , así como quedo contenido en el libelo demandatorio, manifestaron efectivamente el saldo de \$23.500.000.oo y su pago, descontando de este valor los frutos civiles dejados de percibir y acreditados en la suma de

4. Es decir los vendedores quieren entregar y los compradores quieren

Pagar, entonces porque no intentar conciliar las diferencias monetarias que se limitan por una parte a la reclamación de un valor por clausula penal y por el otro un valor por frutos civiles dejados de percibir por la entrega, considero que estos aspectos son susceptibles repito de conciliación, beneficiando a los actores y haciendo menos gravoso el daño que alegan.

Por lo anterior, y si Usted lo considera procedente y pertinente le solcito que previo a resolver lo que en derecho corresponda , fije fecha con día cierto y determinado para adelantar tal diligencia.

De una vez le informo que de manera extraprocesal lo he intentado tratando de dialogar con mi contraparte, pero ha sido infructuoso y lamentaría no volver a intentarlo eso si con su valiosa participación, que reitero no beneficiaria a todos.

En caso de no ser procedente o no estar de acuerdo con esta petición, procedo a sustentar el recurso. Así:

PRIMER y UNICO REPARO

EL HABER NEGADO LA ENTREGA DEL SEGUNDO Y TERCER PISO DEL INMUEBLE ADQUIRIDO EN VENTA POR LA SEÑORITA VALENTINA ALFONSO CASTAÑEDA, EN CALIDAD DE COMPRADORA Y RUPERTO ALFONSO LESMES EN CALIDAD DE USUFRUCTUARIO POR CONSIDERAR QUE SATISFECHOS LOS PRESUPUESTOS PROCESALES DEL ART. 378 DEL C.G.P. NO ES DADO ORDENARLA POR EL INCUMPLIMIENTO DE POR PARTE DEL DEMANDANTE DEL VALOR ACORDADO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA No. 3054 DEL DIA 31 DE AGOSTO DE 2018 Y DE MANERA ULTRA PETITA, ES DECIR, SIN PETICIÓN DE ESTA EXCEPCION SINO DE MANERA OOFICIOSA COMO ASI SE MANIFEISTA.

- 1- Tal como se desprende de las consideraciones, el señor Juez Ad-quo, se afirma que dentro del C.G.P. y concurren los factores objetivos para el ejercicio de la acción y además que no se observa que exista alguna causal de nulidad que invalide la actuación y que la parte actora, acreditó suficientemente los presupuestos procesales para obtener la entrega total del inmueble adquirido en compra por la señora **VALENTINA ALFONSO**, hecho que se encuentra ratificado en primer lugar por la protocolización de la escritura pública No. Treinta Cincuenta y Cuatro de la Notaria Cuarenta y Cuatro del Circulo de Bogotá D.C., que contiene el contrato de compraventa de un bien inmueble ubicado en la carrera 128 No. 142 D-25 de Esta ciudad, perfectamente identificado plenamente en cuanto a su cabida y linderos y nomenclatura, inscrito bajo la Matrícula Inmobiliaria No. 50 N-20237988 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona**

Norte, y debidamente registrado , según consta , en el Certificado de Tradición, mediante la anotación No. 019 de fecha 03-10-2018- .

Así mismo dentro de su proveído, sostiene el señor Juez, que efectivamente, se encuentra probado que, a la fecha, **NO SE HA REALIZADO LA ENTREGA DE UNA PARTE DEL BIEN**, cumpliéndose con esta consideración, el presupuesto fundamental para el ejercicio de esta acción, es decir la no entrega de la cosa por parte del tradente al adquirente en esta clase de contratos bilaterales.

Aun así, sustenta su decisión negativa de entrega, en el hecho probado mediante confesión, en que a la fecha el adquirente, no ha cumplido con el pago del saldo del valor estipulado en el contrato de compraventa y contenido en la ya mencionada escritura pública No. 3054, y sustentada tal consideración en la norma sustancial, contemplada en el Código Civil, en cuanto a la condición resolutoria tacita , implícita en esta clase de contratos, en la que se determina la obligación del cumplimiento de lo pactado por parte de los contratantes, hecho que no comparto, porque tal como se afirma por el ad. quo. además de la exigencia de las normas que regulan esta clase de contratos, para resolver litigio frente a ellos, por tratarse de un acto jurídico bilateral en la que se establecen condiciones propias de cada negocio, se ha de referirse necesariamente a estas estipulaciones contractuales, siempre y cuando como es natural , tales sean legales, y según su estudio desde la celebración de la promesa de compraventa quedó establecido que tal negocio comercial , fue celebrado por personas capaces, en uso de facultades mentales adecuadas y por un acuerdo de voluntades lícita , respecto de una cosa (bien inmueble, determinado, precio y forma de pago.) , no comparto el suscrito tal referencia, pues como se ha venido mencionando , el título que da el presupuesto procesal de esta acción, no es la promesa de compraventa, sino el **CONTRATO DE COMPRAVENTA** contenido en la escritura pública No. 3054 de fecha 31 de agosto de 2018, de la Notaría Cuarenta y cuatro del Círculo de Bogotá, numeral quinto, en la que se expresa claramente que es el mismo 31 de agosto en la que se entregara el bien hecho que no se cumplió y en modo alguno se aclara que dicha entrega este sujeta o se haya pactado una cláusula condicional de pago para la entrega del bien, estipulación compromisoria

que obligara a los compradores previo a la entrega el pago del saldo pendiente. lo que si es cierto es que se pactó por los intervinientes una fecha efectiva de **ENTREGA**, la cual inclusive, se modificó con- Otro sí-, pero que tampoco se cumplió tal entrega, por parte de los vendedores, lo que ratifica lo que expongo, que a la fecha efectivamente a la fecha, la parte pasiva no ha efectuado tal compromiso, haciéndose valida la acción incoada y su éxito.

El sustento de la acción radica en dos presupuestos fundamentales, el primero: la adquisición de una cosa, segundo: que la tradición se haya efectuado por la inscripción del título en el registro, hechos que se encuentran probados y el señor Juez reconoce.

Ahora bien, como corolario de este reparo, considero, que el no pago de la totalidad del bien, sea causal de negativa para la entrega del bien, es necesario precisar, que tal hecho está probado señor Juez, en parte alguna del proceso, los demandantes (salvo por vía de excepción genérica-) pretenden la resolución del contrato, vía a mi parecer improcedente y así lo declara acertadamente el señor juez ad-quo- , no comparto que inicié esta acción con la intención oculta de evadir el pago del saldo del valor del inmueble, pues tal hecho no es cierto, pues como se encuentra escrito, en el hecho Octavo del libelo demandatorio, como en los mismos interrogatorios- Confesión. , nunca sea negado la existencia de tal obligación, pues la misma no se ha realizado por el incumplimiento en la entrega, en varias piezas procesales , esto se encuentra evidenciado, y aún más, no considero que al ordenar la entrega de bien en su totalidad, se esté vulnerando o pretendiendo evadir como se afirma, dicha deuda, lo que sí es claro es que el no pago del saldo, está probado, no es la causa de la no entrega, y considero que por el incumplimiento de la entrega, tal como se estableció y desde ya comedidamente, le solicito, se condene a la parte demandada al pago del lucro cesante, es decir a la condena por la privación del derecho de uso-goce y usufructo que les corresponde a mis poderdantes, prueba que encuentra sustento jurídico en el dictamen pericial y que se encuentra en el paginario, para que se surta su respectivo traslado y objeto de las objeciones que correspondan , naturalmente, debidamente sustentadas., dictamen pericial,

debidamente decretado y aportado por el suscrito dentro del término legal, pero con el cual no se procedió por parte del despacho a su trámite correspondiente, pero que considero procedente en esta actuación, que seguramente evitara causales de nulidad.

Es decir, la entrega, de modo alguno, priva a los vendedores, de ejecutar las acciones legales, para exigir el pago de la suma que se les adeuda, está reconocido, es más, en diligenciamiento ante el juzgado, se expresó la voluntad de hacerlo, esta obligación encuentra mérito ejecutivo para su recaudo.

Por lo anterior, y frente al reparo de que dentro del plenario obra plena prueba del cumplimiento de los presupuestos procesales establecidos en el art, 378 del C.G.P, y que de manera alguna se establece legal o jurisprudencialmente, que tal negativa está sujeta a condiciones respecto del título base de la acción, como es el caso, el argumento de falta de pago del valor total del bien, comedidamente le solicito:

1. Revocar la sentencia, proferida por el Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá D.C. el día 22 de marzo de dos mil veintidós, respecto de la negativa de ordenar la entrega del bien solicitado, por las razones expuestas precedentemente.
2. Condenar a la parte demandada, al pago de los perjuicios ocasionados desde el día 02 de abril de 2018, en cuantía debidamente probada y sustentada en dictamen pericial técnico, obrante en el paginario.
3. Ordenar la entrega del segundo y tercer piso, del inmueble objeto de la acción incoada y que conoció el Juzgado 49 Civil Municipal de Bogotá D.C. dentro del radicado 1100114003049-2019-972-00.

Atentamente,

JOSE ANTONIO RAMIREZ AVELLA

ABOGADO