

Popayán septiembre 1 de 2020

Doctor:

JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

HONORABLE MAGISTRADO SALA CIVIL - FAMILIA

**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE LA CIUDAD
DE POPAYAN.**

Ref: PROCESO DECLARATIVO DE EXISTENCIA DE CONTRATO

Rad. No. 19001-31-03-001-2017-00083-04

Demandante: MARTHA PASTORA PINEDA LOPEZ

Demandado: JOSE VIDA OROZCO Y OTROS

JORGE EDUARDO PEÑA VIDAL. Mayor de edad, vecino de Popayán, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, y actuando en mi calidad de apoderado de la parte demandada dentro del proceso de la referencia, de manera respetuosa y por medio del presente escrito me permito allegar la sustentación del recurso de apelación de sentencia de fecha **29** de marzo de **2019** emanada del Juzgado Primero **(1)** Civil del Circuito de la ciudad de Popayán en los siguientes términos:

De antemano ele suscrito manifiesta que se apeló por parte del doctor **PABLO ANDRES OROZCO** parcialmente la sentencia hoy recurrida, pues el fallo en lo que corresponde a los señores **YULI BIBIANA QUINTERO y JESUS ALCIZAR CABRERA** de manera acertada los desvincula porque quedo demostrado que no estaban legitimados en la causa por pasiva para intervenir en el proceso de la referencia.

Con el fallo recurrido se debió examinar a fondo el negocio causal que dio origen y finalizo de manera extraña con la firma de una escritura pública de compraventa que en nada honraba lo pactado en las promesas de compraventa y para este caso dejando de lado al señor **JESUS ALCIZAR CABRERA** las que la

demandante entonces suscribió con el señor **JOSE VIDAL OROZCO**.

La demandante ratificó en su interrogatorio que la misma vendió un proyecto según los levantamientos topográficos que ella habría realizado y así suscribió **4** promesas de compraventa en las que vende unos lotes en suma **14**, aduciendo y efectivamente reiterando que ella contaba con los permisos para hacer los desenglobes para las **14** parcelas, Promesas de compraventas suscritas por los señores **JOSE VIDAL OROZCO** y el señor **JESUS ALCIZAR CABRERA**, la demandante acepto que los hoy demandados siempre fueron cumplidos en el transcurso del precontrato, evidentemente en el transcurso del tiempo se verifica que se realizaron unos pagos en suma de más de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000)** de pesos.

La demandante refiere que mis representados no querían que ellos hicieran escrituras porque ellos querían comprar más y más, pero la realidad es otra máxime señoría que si en el momento que mis representados, exigieran las escrituras individuales de los lotes dados en venta la hoy demandante no podía cumplir con la formalidad de la escritura porque la oficina de planeación no podía dar el permiso correspondiente para la división del proyecto por ella vendido, Máxime cuando está demostrado señoría que el predio en mención por estar circundado por un rio y una quebrada debía dejar una zona de protección que en suma abarcaba más de **5000 mts 2**, los que efectivamente reducían el área de su proyecto para la parcelación de los predios que ella habría dado en venta.

Efectivamente si la señora **MARTHA PASTORA PINEDA** ofrece y da en venta unas parcelas y así ella lo ha reiterado y se compromete a dar las mismas con escrituras individuales a sus compradores la misma no honra los precontratos cuando finaliza dando en venta la totalidad de un predio como un solo lote a uno solo de los promitentes compradores y deja entonces por

fuera de un negocio a una de las partes cuando la misma habría recibido dinero por la compra de las parcelas a los dos promitentes compradores.

Esto denota señoría que la demandante al saber que no puede dar estricto cumplimiento a lo pactado en las promesas decide la mejor salida para ella y es dar en venta la totalidad de un predio a uno solo de sus compradores lo que entonces generaba que si se vendía el predio en mayor extensión, se evitaba el cumplimiento en sus obligaciones y falta a la verdad cuando incluso en la escritura pública advierte que la misma habría cumplido lo pactado en las promesas.

No quiere el suscrito ser reiterativo con respecto a lo pactado en los precontratos, pero la demandante vendió un proyecto de parcelas con los permisos de las entidades administrativas y además se comprometió adecuar un puente y así y de esa manera mis representados orientaron su voluntad de negociar pues obviamente no es lo mismo tener una división material con permisos y sus respectivos títulos individuales a tener un simple lote que no tendría el valor patrimonial que tiene un proyecto como el que efectivamente se ofreció y se vendió para terminar con una escritura de transferencia de un predio en mayor extensión al que efectivamente no se puede hacer las divisiones de las parcelas porque el área de protección del mismo no lo permitía y porque la autoridades administrativas encargadas de tales permisos las negaron.

La señora MARTHA PASTORA PINEDA pretende con la demanda aparte de querer exigir el cumplimiento de un pagare también exigir el pago de lo convenido en la escritura a los promitentes compradores cuando esta habría dejado por fuera de dicha escritura a uno de sus prominentes compradores que efectivamente este habría dado dineros de la parcelas por el compradas.

La señora pineda López en su interrogatorio manifestó que no creyó conveniente que se estipulara en la escritura de compraventa las zonas de protección pero en los planos de su proyecto si realiza un levantamiento topográfico sin incluir ni respetar las zonas de protección siendo conocedora de que este era un requisito para el desarrollo de su proyecto.

Ahora bien cuando el señor juez primero civil del circuito le pregunta acerca de las **18** parcelas de su proyecto se le pregunta que paso con las **4** parcelas que no vendió, esta manifestó que esas quedaron allí y entonces que fue lo que vendió en la escritura cuando esta vende la totalidad del predio?

Es de suma importancia señoría dejar en claro que mis representados orientaron su voluntad en la suscripción de las promesas de compraventa por una serie de parcelas que según el entender de mis representados y según lo que se les ofreció estas contaban con los permisos correspondientes que permitirían tener su título independiente para cada uno de ellos. Ahora bien en ese entendido la adquisición de las parcelas efectivamente reflejan el valor comercial pactado en las compraventas no así la adquisición del lote en mayor extensión pues este lote así como se dio en venta sin permisos sin arreglo del puente no tiene el valor que hoy pretende cobrar la demandante.

Es ilógico entonces que la demandante pretenda cobrar el valor total de las parcelas de su proyecto cuando estas solo estaban en el papel y en los planos de su proyecto porque en realidad por las zonas de protección del predio solo quedaban libres del lote unos **3500** mts² y nada más.

En hora buena el señor juez primero **(1)**civil del circuito advierte en la sentencia de primera instancia que la señora **YULI BIBAINA QUINTERO** y **ANCIZAR CABRERA** no debieron ser citados al proceso que hoy ocupa a su despacho por falta de legitimación en la causa por

pasiva, pues realmente la demandante pretende el cobro del dinero con base en lo pactado en la escritura pública de compraventa pero nada dijo para su cobro y para demandar a todos los vinculados de las promesas de compraventa con respecto a su cumplimiento pues la misma deshonro lo pactado por ella con respecto a sus obligaciones precontractuales.

Así pactaron los demandados en dichas promesas de compraventa que se adquirirían las mismas conforme lo que la vendedora les presentaba en los planos. Nunca dijo la misma nada acerca de las zonas de protección y aquí entonces se refleja que se disfraza un proyecto de parcelación para dar en venta con un valor comercial más alto de lo que realmente valía el lote vendido y que en la realidad el mismo no alcanzaba a costar ni la mitad del valor pactado en la escritura.

En las declaraciones rendidas por la demandante, por su hija como declarante y por el señor ingeniero que la misma lleva al despacho como prueba se centran en manifestar que en el predio objeto de litigio existía una parcelación y que dicha parcelación acrecentaba el precio del predio para justificar un valor de **MIL SESENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$ 1.063.000)**, pero en ningún momento existió parcelación definida y existente materialmente, lo que sí es evidente es que la demandante vende un proyecto sobre planos que nunca existió y que nunca se materializo porque efectivamente dicho proyecto no incluyo las zonas de protección y las zonas de vías obligatorias, pues es imposible que la demandante quien pretendía vender **18** parcelas obtuviera el permiso para su división cuando existían unas zonas de protección que reducían el área del uso del suelo a un porcentaje menor al **50%** por ciento del área aprovechable del predio para construir.

La declaración del ingeniero quien rindió el dictamen pericial llevado por la demandante confirmo que las

áreas de protección solo sirven para embellecer o para sembrar pero no para construir. Esto entonces conlleva a que el precio de lo que se vendió en la escritura pública de compraventa era menor al valor de lo que se habría adquirido con la suscripción de los precontratos una cosa era lo que en realidad podía costar un proyecto de parcelación y otra muy diferente el valor del predio en el que se habrían proyectado las parcelas que nunca se materializaron por el hecho de que se debían respetar unas zonas de protección. Así las cosas el dictamen que se rinde tan solo justifica un valor comercial alto sobre la posible parcelación que nunca existió, lo que sí hizo el dictamen rendido por el perito presentado por mi representada este presenta un avalúo reflejado en la realidad sobre un lote de terreno que no tenía parcelas divididas y que no contaba con los permisos necesarios para el efecto, más aun cuando evidencia que incluso se debieron realizar unas adecuaciones al puente de acceso al predio y que esto evidentemente también influía en el valor comercial del lote en mayor extensión.

Nuevamente reitero señoría que la sentencia apelada parcialmente si evidencio que los señores **JESÚS ALCIZAR CABRERA** y la señora **YULI BIBIANA QUINTERO** no debieron ser vinculados al proceso hoy de su conocimiento pero en manera alguna el fallo no advierte que la demandante no podía como lo pretende en su demanda obtener el pago del resto de la venta convenida por escritura pública porque evidentemente la demandante deja por fuera lo convenido en los precontratos y la misma no honra a cabalidad lo pactado en estos con respecto a sus obligaciones por lo tanto no era lo mismo vender una parcelación con permisos y lista para hacer las divisiones conforme ley a vender el lote en mayor extensión carente de los permisos para el efecto.

Nótese señoría que incluso en dicha escritura se hace una venta parcial porque la misma incluso se reservaba

el área de 4 lotes según su proyecto de parcelación incluso así dejando desprotegido al demandado **JOSE VIDAL OROZCO** quien tampoco recibió el predio en toda su extensión.

Honorable magistrado el negocio antecedente incluso para este caso en particular no podía obedecer a la escritura pública de compraventa pues en tratándose del proceso declarativo por ella instaurado se debió ubicarse en el estreno de cual fue realmente el origen de la negociación que llevo a cabo la celebración de la mentada escritura, y entonces se debió estudiar a fondo las causa de dicha negociación y estaba y saltaban a la vista los precontratos suscritos por la demandante y el señor **JOSE VIDAL OROZCO**.

Así las cosas de manera respetuosa solicito al honorable magistrado se sirva revocar parcialmente la sentencia apelada en el sentido de que el señor **JOSE VIDAL OROZCO** no estaba obligado a cancelar el valor del dinero según la parte demandante adeudado con la suscripción del contrato de escritura pública de compraventa del bien inmueble número **671** del **13** de diciembre de **2016**, porque se debió hacer dicha venta por el valor del predio al momento de la venta.

ATENTAMENTE:

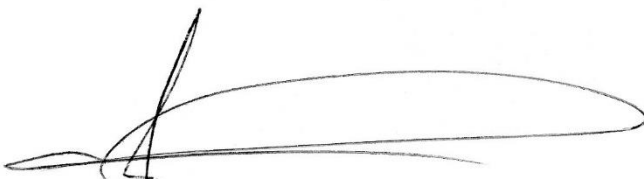
JORGE EDUARDO PEÑA VIDAL
CC No: 76, 318. 094 de Popayán
T.P. No: 142819 del C.S. de la J.

el área de 4 lotes según su proyecto de parcelación incluso así dejando desprotegido al demandado **JOSE VIDAL OROZCO** quien tampoco recibió el predio en toda su extensión.

Honorable magistrado el negocio antecedente incluso para este caso en particular no podía obedecer a la escritura pública de compraventa pues en tratándose del proceso declarativo por ella instaurado se debió ubicarse en el estreno de cual fue realmente el origen de la negociación que llevo a cabo la celebración de la mentada escritura, y entonces se debió estudiar a fondo las causa de dicha negociación y estaba y saltaban a la vista los precontratos suscritos por la demandante y el señor **JOSE VIDAL OROZCO**.

Así las cosas de manera respetuosa solicito al honorable magistrado se sirva revocar parcialmente la sentencia apelada en el sentido de que el señor **JOSE VIDAL OROZCO** no estaba obligado a cancelar el valor del dinero según la parte demandante adeudado con la suscripción del contrato de escritura pública de compraventa del bien inmueble número **671** del **13** de diciembre de **2016**, porque se debió hacer dicha venta por el valor del predio al momento de la venta.

ATENTAMENTE:



JORGE EDUARDO PEÑA VIDAL
CC No: 76, 318. 094 de Popayán
T.P. No: 142819 del C.S. de la J.

Jorge Eduardo Peña Vidal
Abogado
C.C. 76.318.094 Popayán
T.P. 142819