

Honorables Magistrados

**TRIBUNAL SUPERIOR DE YOPAL**

MAGISTRADA PONENTE:

DOCTORA **GLORIA ESPERANZA MALAVER DE BONILLA**

**YOPAL – CASANARE –**

Referencia: CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

DEMANDANTE: LEONOR BENAVIDES DE OLMOS

DEMANDADO: YEFERSON ALDIVER HERNANDEZ CARO

RADICADO: 850013103002 2018 – 00244 – 01

Estando dentro del término legal, me permito con este escrito, SUSTENTAR el RECURSO DE APELACION propuesto en contra de la Sentencia proferida en Primera Instancia Por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Yopal – Casanare -, en los siguientes términos:

Considero que el Señor Juez, omitió al proferir el fallo, realizar un análisis completo del Contrato materia de la Demanda y sobre el cual se solicita el cumplimiento del mismo, en aplicación a lo ordenado por el Artículo 1.618 del Código Civil, que establece en sus artículos 1618 y subsiguientes reglas de interpretación de los contratos, aunque no indica un orden metodológico para hacer uso de estas; sin embargo, la jurisprudencia ha establecido un orden para acudir a dichas reglas. En primer lugar, se ubican las reglas principales -subjetivas- derivadas del artículo en mención, cuya finalidad es interpretar el contrato de conformidad con la intención real de los contratantes. Por ejemplo, en esta categoría se encuentra la regla de interpretación según la cual las cláusulas de un contrato pueden interpretarse por la aplicación que las partes le dieron en la práctica (art.1622, inc.3).

Subsidiariamente, cuando estas reglas no resultan suficientes para determinar la común intención de los contratantes, se debe acudir a las reglas objetivas de interpretación que buscan proteger el contrato. Dentro de estas reglas se encuentran la aplicación del efecto útil (art. 1620) y la interpretación según la naturaleza del contrato (art. 1621).

Así, para encontrar el sentido de las obligaciones que pactaron las partes de un contrato, la forma en que lo ejecutaron es el criterio que permite vislumbrar su voluntad en su estado más puro pues

corresponde a la interpretación auténtica, viva y animada de las partes respecto del entendimiento que tuvieron del mismo.

En virtud de lo anterior, es posible plantear las siguientes preguntas:

1. ¿El criterio de interpretación auténtica es prevalente sobre otros criterios?

Este criterio es prevalente sobre los demás criterios de interpretación contractual, tal como lo han establecido la Corte Suprema de Justicia y el Consejo de Estado, según consta en sus respectivas sentencias del 5 de julio de 1983 y 9 de mayo de 2012.

Por ejemplo, el Consejo de Estado afirmó en la Sentencia citada que “probablemente no habrá mejor alternativa hermenéutica respecto del contenido de la declaración para escudriñar en la intención de las partes al formularla, que el comportamiento que ellas mismas hayan observado durante su ejecución.”

En conclusión, el criterio de interpretación auténtica es la regla subjetiva de interpretación por excelencia y es prevalente frente a otros criterios.

2. ¿Cómo se determina la voluntad de los contratantes según el criterio de interpretación auténtica?

Para determinar la voluntad de las partes, es necesario evaluar sus acciones durante toda la relación contractual: tanto sus manifestaciones y aquiescencias (interpretación expresa) como sus conductas (interpretación tácita).

De acuerdo a lo anterior, podemos concluir que el Contrato de Promesa de Compraventa materia de la litis, en realidad habla por sí mismo, y no necesita de un mayor esfuerzo para poder concluir que el mismo indica claramente la Notaría en la cual se debió firmar el Instrumento Público que correspondía, aun cuando omitiera de manera expresa tal manifestación, porque dice expresamente que la Escritura deberá firmarse en la “Notaria que corresponde”, pero entonces cuál era la Notaría?:

1.El inmueble materia del Contrato está ubicado en el Municipio de Aguazul – Casanare –

2.El Contrato se suscribió, según indica expresamente, en el Municipio de Aguazul – Casanare -.

3.Las firmas del Contrato fueron autenticadas en la Notaría Unica del Municipio de Aguazul – Casanare -.

4.Valga la reiteración, en el Municipio de Aguazul – Casanare -, sólo hay un Despacho Notarial.

5. El domicilio de mi Mandante es el Municipio de Aguazul, y teniendo en cuenta que el predio materia del Contrato se encuentra ubicado en el mismo Municipio, podemos deducir que el Municipio del Vendedor, aquí Demandado es, para el momento de la celebración y firma del Contrato, el Municipio de Aguazul – Casanare -, de no ser así, en el mismo documento se habría aclarado una situación diferente.

Ahora bien, el Interrogatorio de Parte a la Demandante, muestra una declaración libre y espontánea, que con naturalidad indica que concurrió el día y la hora indicados en el Contrato a la referida Notaría Unica del Círculo Notarial de Aguazul – Casanare -, con el objeto de firmar la Escritura Pública, lo que es ratificado por el Señor RAMON OLMOS en su testimonio como persona que acompañó a la Demandante al Acto de protocolización, y por los testigos que afirman haberlos visto en la entrada del Despacho Notarial a la hora y día acordados contractualmente para la firma de la Escritura; ni el Interrogatorio, ni los testimonios fueron objeto de debate o contradicción, y muestran con suma claridad que se tenía claro en qué Notaría habrían de firmar la Escritura.

Es que el fallo muestra un análisis circunstancial desmesurado y carente de respaldo legal al afirmar que debe presumir como domicilio del Demandado el indicado al momento de la presentación de la Demanda, cuando lo más prudente era presumir tal domicilio, **para la época de celebración del contrato**, que es cuando en realidad interesa, en el Municipio de Aguazul –Casanare-, por estar el inmueble materia de la Promesa en este Municipio, y por los demás elementos y conductas ya enunciados.

El Demandado tuvo la posibilidad de presentar a mi Mandante duda respecto al Despacho Notarial al que debía presentarse, pero no lo hizo porque tenía la certeza irrefutable de que se trataba de la Notaría Unica de Aguazul – Casanare -; fue citado a Audiencia de Conciliación Prejudicial, escenario en el que habría podido presentarse y presentar el argumento de falta de acuerdo sobre la Notaría, el Demandado fue debidamente notificado de esta Demanda y guardó silencio; el hecho tercero de la Demanda pudo ser objeto de debate por parte del Demandado, si tenía duda o desconocimiento respecto a la Notaría donde debía ser firmada la Escritura Pública; sin embargo, guardó silencio en el entendido que esta no podía ser otra que la Notaría Unica del Círculo de Aguazul – Casanare -.

Mi Mandante, cumplió con la totalidad de sus obligaciones contractuales, y fue más allá de ello; lo hizo de buena fe y con la conciencia y seguridad absoluta e indebatible de que el Contrato de Promesa de Compraventa contiene cláusulas claras que permiten identificar cada una de las obligaciones de las partes, lo que incluye

el Despacho Notarial en el que debía firmarse la Escritura de protocolización; de la misma manera el contenido del Contrato fue satisfactorio y entendido por el Demandado que nunca ha presentado oposición o reparo respecto al contenido del Contrato o de las manifestaciones de su evidente incumplimiento; por lo mismo, mal puede mediante un fallo, causarse unos perjuicios, como los que enfrentaría mi Mandante, en el caso que sea confirmada la Nulidad decretada, Nulidad que en realidad y tal como quedó manifestado, es inexistente.

En el orden anterior, solicito al Honorable Tribunal, se sirva REVOCAR la Sentencia impugnada, y en su lugar, solicito se decreten en su totalidad las Pretensiones de la Demanda.

Ahora bien; si se resolviera conformar la Sentencia materia de la impugnación, el segundo inconformismo respecto a ella consiste en la decisión del A quo de no ordenar al Demandado la devolución a mi Mandante de la suma de diecinueve millones novecientos sesenta y seis mil pesos moneda corriente (\$19.966.000,00), argumentando que no existe dentro del acuerdo contractual la mención de autorizar el pago en la forma que se surtió, máxime, dice la Sentencia, que el Demandado no autorizó el pago de esa manera.

Al respecto, debo indicar que el Juzgado desconoció y no aplicó el contenido del Artículo 1.668 del Código Civil:

*“SUBROGACION LEGAL. Se efectúa la subrogación por el ministerio de la ley, y aún contra la voluntad del acreedor, en todos los casos señalados por las leyes y especialmente a beneficio:*

*1o.) Del acreedor que paga a otro acreedor de mejor derecho en razón de un privilegio o hipoteca.*

**2o.) Del que habiendo comprado un inmueble, es obligado a pagar a los acreedores a quienes el inmueble está hipotecado...”**

*Es que la finalidad del pago realizado en esa forma es una manera de proteger el negocio y el bien adquirido por el comprador, sobre todo, cuando el deudor vendedor omite su responsabilidad de levantar el gravamen hipotecario que recae sobre el inmueble materia de la venta; así, paga, con la autorización legal que precede, el valor de la obligación hipotecaria al Acreedor en este nivel y para lo cual no se requiere autorización del deudor, como mal indica el fallo impugnado; al respecto, nos ilustra la Sentencia T-387 de 2007:*

*En el caso que nos ocupa la discusión presentada en las sentencias de las respectivas instancias gira en torno a determinar si la obligación se extinguió por pago y si este puede reputarse válido o no. En particular,*

en la segunda instancia la Sala Civil del Tribunal sostiene que la consignación efectuada por Graciela Camacho (compradora) a la Caja Agraria, y que fue aplicada a la obligación a cargo de Claudia Lucy Valderrama, no puede reputarse como un pago válido en la medida en que se efectuó a quien no correspondía, con fundamento en lo establecido en el artículo 1634 del CC

“Artículo 1634. Persona a quien se paga. Para que el pago sea válido, debe hacerse o al acreedor mismo (bajo cuyo nombre se entienden todos los que le hayan sucedido en el crédito aún a título singular), o a la persona que la ley o el juez autoricen a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro.

“El pago hecho de buena fe a la persona que estaba entonces en posesión del crédito, es válido, aunque después aparezca que el crédito no le pertenecía”.

Pues en este caso procedía dar aplicación a la figura civil del pago con subrogación, en primera instancia, autorizada por el artículo 2454 especialmente para el caso que dio origen a la controversia, y que daba lugar a que Graciela Camacho sustituyera a la Caja Agraria como acreedor de los señores Claudia Lucy Valderrama y José González. En este orden de ideas, una vez operada la subrogación legal, correspondía proceder a compensar las obligaciones a cargo de los ejecutantes y los ejecutados que hubieran sido debidamente acreditadas en el curso del proceso ejecutivo singular.

En efecto, hay lugar a la subrogación siempre que una persona reemplaza a otra en uno o más derechos u obligaciones, conforme lo establece el artículo 1666 del Código Civil “la subrogación es la transmisión de los derechos del acreedor a un tercero, que le paga”, constituyéndose entonces el pago por subrogación cuando el acreedor original es reemplazado por otro que paga por el deudor, lo cual puede darse con el consentimiento del deudor (subrogación convencional) o por el ministerio de la Ley (subrogación legal), siendo este último caso expresamente regulado por el artículo 1668 del Código Civil de la siguiente forma:

“Artículo 1668. Subrogación Legal. Se efectúa la subrogación por el ministerio de la ley, y aún contra la voluntad del acreedor, en todos los casos señalados por las leyes y especialmente a beneficio:

1o.) Del acreedor que paga a otro acreedor de mejor derecho en razón de un privilegio o hipoteca.

2o.) Del que habiendo comprado un inmueble, es obligado a pagar a los acreedores a quienes el inmueble está hipotecado.

3o.) Del que paga una deuda a que se halla obligado solidaria o subsidiariamente.

4o.) Del heredero beneficiario que paga con su propio dinero las deudas de la herencia.

5o.) Del que paga una deuda ajena, consintiéndolo expresa o tácitamente el deudor.

6o.) Del que ha prestado dinero al deudor para el pago, constando así en escritura pública del préstamo, y constando además en escritura pública del pago, haberse satisfecho la deuda con el mismo dinero" (Subraya por fuera del texto original).

Y a su turno, el artículo 2453 del Código Civil prescribe:

*"Artículo 2453. Tercero poseedor reconvenido. El tercer poseedor reconvenido para el pago de la hipoteca constituida sobre la finca que después pasó a sus manos con este gravamen, no tendrá derecho para que se persiga primero a los deudores personalmente obligados.*

*"Haciendo el pago se subroga en los derechos del acreedor en los mismos términos que el fiador.*

*"Si fuere desposeído de la finca o la abandonare, será plenamente indemnizado por el deudor, con inclusión de las mejoras que haya hecho en ella".*

Como se observa, dentro de los casos contemplados por la ley civil se incluyen aquellos en los cuales quien paga no está vinculado a la obligación entre el acreedor original y su deudor, pero sus bienes si están afectos al pago de la obligación, como sucede en la obligación adquirida por Claudia Lucy Valderrama y José González con la Caja Agraria, cuya garantía hipotecaria era el inmueble propiedad de Graciela Camacho y Luis Alfonso Carrero. Si bien en este caso Graciela Camacho y Luis Alfonso Carrero eran terceros frente a la obligación adquirida por sus vendedores con la entidad financiera, sobre la casa comprada pesaba un derecho real de hipoteca que garantizaba el pago a favor de la institución crediticia en virtud de la cual podía perseguir el bien afectado para que con su remate se pagara la obligación en caso de incumplimiento por parte de los deudores.

De forma que producida la subrogación legal del acreedor, el artículo 1670 del Código Civil prevé los efectos así:

*“Artículo 1670. Efectos de la subrogación. La subrogación, tanto legal como convencional, traspasa al nuevo acreedor todos los derechos, acciones y privilegios, prendas e hipotecas del antiguo, así contra el deudor principal, como contra cualesquiera terceros, obligados solidaria y subsidiariamente a la deuda.*

*“Si el acreedor ha sido solamente pagado en parte, podrá ejercer sus derechos relativamente a lo que se le reste debiendo, con preferencia al que solo ha pagado una parte del crédito” (subraya por fuera del texto original)*

De forma que el subrogante, en este caso los accionantes, tiene derecho a hacerse rembolsar el mismo crédito del acreedor subrogado, con todas su garantías y accesorios.

Así, correspondía determinar a las instancias judiciales si el Banco Agrario fue subrogado totalmente o parcialmente por el pago que hiciera Graciela Camacho el 27 de septiembre de 2000, y que fue aplicado a la obligación No. 23207 a cargo de la señora Claudia Lucy Valderrama. Adicionalmente, los mismos debían determinar si la obligación original estaba sujeta al pago de intereses y cuando era exigible por parte de la Caja Agraria, pues una vez vencido el plazo la obligación vencida generaría intereses. Entonces, la compensación posterior entre las obligaciones de los vendedores y los compradores correspondía hacerla teniendo en cuenta el traspaso de derechos accesorios que en virtud de la subrogación legal eran exigibles por parte de Graciela Camacho a Claudia Lucy Valderrama y José González.

La consecuencia de la subrogación legal era la compensación; en nuestro caso, al mi Mandante cancelar los dineros a la Entidad Bancaria, cumplida con lo determinado por el Artículo en mención y compensaba su obligación con el aquí Demandado. Al respecto, agrega la misma Sentencia:

*“...En efecto, en la sentencia promulgada por la Sala Civil Tribunal Superior de Cundinamarca se aplicó la normatividad equivocada, pues acudió a reglas que regulan el pago como modo de extensión de las obligaciones y no aplicó, como lo ha debido hacer, la regulación concerniente a la subrogación legal a pesar de reconocer expresamente que los compradores realizaron una consignación a la Caja Agraria de la cual se benefició la señora Claudia Valderrama.*

Esta equivocación constituye un defecto sustantivo que vulneró el debido proceso de las demandantes...”.

...En la medida en que no operó el pago como modo de extinción parcial de la obligación, no había lugar a exigir la convalidación del pago o la ratificación del mismo por parte de Claudia Lucy Valderrama y José González **pues la figura jurídica aplicable en este caso no era la del pago puro y simple sino la de la subrogación legal y a posteriori la compensación de los créditos, según la cual, como se ha visto, es una transmisión de obligaciones eminentemente legal en la cual no media la voluntad del deudor original.** (resaltado y subrayado fuera de texto original).

En este orden de ideas, la Sala comparte las apreciaciones de la Sala de Casación Civil efectuadas en la sentencia de tutela de primera instancia, en la cual se resolvió tutelar los derechos invocados por los accionantes:

“(...) que aún cuando el pago debía hacerse a los vendedores, quienes, por lo demás, cumplieron en tiempo con otro de los compromisos adquiridos por cuenta de ésta, vale decir, otorgar la escritura de venta del inmueble a la que aludió el acuerdo conciliatorio (...) lo cierto es que esto no acaeció; el pago, está visto, lo hicieron los deudores no a los vendedores sino al acreedor hipotecario, la Caja Agraria – en liquidación- entidad que, según brota de la actuación correspondiente, por cuenta de ese pago canceló el gravamen que pesaba sobre el bien materializado en el proceso.

“Mas, en torno al pago realizado al acreedor hipotecario hay otros elementos de juicio que en un estado de cosas como las que denota el litigio imponen su consideración; así, amén de la afectación de los dineros a un fin específico, cumplidamente el de cancelar lo adeudado a un tercero como en efecto lo es ese acreedor hipotecario, aquello de que la ley establece un tipo de subrogación legal en el artículo 1668 del código civil, cosas que no pueden desligarse de ninguna manera del cuadro fáctico en que vino el pago, donde discutíase que los acreedores del mismo ausentes se hallaban del país y tenían a su turno obligaciones millonarias para con el mencionado acreedor hipotecario, generando así, como insistentemente se dice en la tutela, una amenaza de ejecución frente a ellos, habida cuenta de la existencia del gravamen.




*“Pues bien, todo esto quiere decir que si al juzgamiento del caso obraban cada una de estas cosas, mal podía el tribunal en la definición de litigio desentenderse de las mismas, por supuesto que de hacerlo, como finalmente ocurrió, la controversia no quedó cabalmente desatada, sobre todo porque en fin de cuentas el problema a dilucidar era el de si ese acreedor hipotecario, tercero en relación con las partes del proceso, en las condiciones del acuerdo conciliatorio era, con arreglo a todo el cuadro de las cosas descrito hasta hace un momento, el destinatario final de esa suma de dinero, pasando a segundo plano la parte operativa de cómo hácerselo llegar, lo que redundaría, en último resultado, en que aquello de un indebido pago vendría no más que a título de exceso de escrúpulos, desdeñoso de la verdad verdadera”.*

*Advierte esta Sala que la cuestión no se limita a una discrepancia en torno a la interpretación de las leyes aplicables, sino a la inaplicación de las normas pertinentes. Así, lejos de una mera discrepancia interpretativa, en esta sentencia se presenta una vía de hecho sustantiva consistente en la omisión de aplicar la norma determinante, y en su lugar aplicar una norma equivocada, habida cuenta de los hechos del caso...”.*

Por lo anterior, en el caso en que se confirme la Nulidad del Contrato, solicito se revoque aquella parte en que no tiene en cuenta como obligación del aquí Demandado, el reintegro a mi Mandante de la suma de diecinueve millones novecientos sesenta y seis mil pesos moneda corriente (\$19.966.000,00), ordenando su devolución a mi Mandante junto con los réditos correspondientes.

En cuanto a los réditos reconocidos en la Sentencia, de la misma manera solicito estos sean modificados y en su lugar se ordene la devolución de los dineros pagados por mi Mandante, más los intereses comerciales, no civiles, por ser aquellos los apropiados, liquidados a la tasa más alta autorizada por la Superintendencia Financiera.

Respetuosamente,



**RICARDO ALBERTO MEJIA VELEZ**

C. de C. 19.458.610 de Bogotá

T. P. 54.854 del C. S. de la J.