

**HONORABLE MAGISTRADO:
DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
Dr, GERMAN OCTAVIO RODRIGUEZ VELASQUEZ.
SALA CIVIL –FAMILIA.**

**Referencia: Proceso verbal Exp. 25290-3103-001-2022-00142-01
Demandante: SIERVO CAÑÓN GARCIA y OTRA.
Demandada. - MARINA ORTEGA DE PLAZAS.**

Como apoderado de la parte demandante, respetuosamente dentro del término legal proceso a sustentar el recurso de apelación en contra de la sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá-Cundinamarca, el día 17 de enero del año 2024, de la siguiente forma:

SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION:

Como antecedentes nos referimos a que los demandantes pretenden se declare la nulidad relativa de los contratos de promesa de compraventa celebrados en el municipio de Fusagasugá entre los demandantes y demandada el día 02 de abril del año 2019, sobre los inmuebles indicados en los contratos y relacionados en la demanda, ya que los demandantes entendieron desde el comienzo de las negociaciones que se trataba de una permuta en la que los predios ubicados en el municipio de Melgar de propiedad de la demandada **MARINA ORTEGA DE PLAZAS**, los permutaban por los predios ubicados en Bogotá de propiedad de los demandantes. Y que en dinero en efectivo le entregaría los demandantes a **MARINA ORTEGA PLAZAS**, la suma de \$200.000.000.oo. como ribete para equiparar el precio de la permuta.

Cuando fueron a plasmar o redactar el contrato de permuta terminaron firmando dos contratos de promesa de compraventa uno que correspondía a los predios de melgar en la que prometía vender a los demandados por la suma de \$200.000.000.oo de los cuales \$100.000.000.oo, se pagarían en la fecha del contrato de los que efectivamente los demandantes le entregaron a la demandada también en Fusagasugá, con fecha de firma de escritura pública el día 02 de mayo de 2019 en la Notaría de Fusagasugá; mientras que el otro contrato de promesa de compraventa de los predios de Bogotá. Los promete vender **SIERVO CAÑÓN GARCIA**, a la demandada por la suma de \$300.000.000.oo, que a pesar de indicarse la suma indicada y forma de pago, ésta no correspondía a lo inicialmente pactado, es decir no recibió ningún dinero, porque habían convenido era la permuta en los condiciones antes indicadas fijando una fecha de hacer la escritura en la notaría 66 de Bogotá, para el 20 de mayo de 2019.

1º.- En primer lugar, no se pudo aceptar la tesis de la inexistencia del error por el saneamiento de la nulidad en el sentido de que los contratantes lo convalidaron dando inicio a la ejecución de los mismos.

En éste caso existió un error acerca de la naturaleza del negocio y esto se configuró cuando los contratantes convinieron, aceptaron voluntariamente hacer una permuta de los predios de Bogotá de propiedad de los demandantes con los predios de propiedad de la demandada y así mantuvieron y enfocaron su voluntad, contrato en que se había establecido su objeto y precio de los mismos, pero al realizar el contrato de alguna manera se encuentran frente a contratos totalmente diferentes al que inicialmente habían pactado se realizaría.

Consideramos que tal error, es insanable con presencia de un obstáculo para su cumplimiento, ya que al derivar en promesas de compraventa sobre cada uno de los predios de los contratantes se confunde su naturaleza del mismo, lo que los llevó en definitiva a las inconformidades de las partes y obstaculizando el incumplimiento, ya que el dinero que plasmaron en los contratos de promesa de compraventa no correspondía a la realizada del precio de la negociación, en razón a que en un principio se trató de una permuta y solo la parte demandante le ajustaría el precio en una suma de dinero.

Al resultar precios diferentes en las promesas de compraventa surgió una confusión que desde luego impidieron el resultado que era el de la permuta.

Es así que el dinero que entregaron los demandantes a la demandada, no era en cumplimiento de la promesa de compraventa sino con la creencia de que lo están haciendo en cumplimiento del pacto antes de la suscripción de las promesas de compraventa.

El error entonces impido la ejecución de los mismos, ya que es así que no dieron cumplimiento de las demás obligaciones que se derivarían de los mismos y menos en concurrir a suscribir las escrituras que perfeccionarían con los contratos de promesa de compraventa.

2º.- En cuanto a la subsidiaria y que fue motivo de inconformidad y de apelación de la sentencia tiene que ver con el mutuo disenso tácito y veamos jurisprudencialmente lo siguiente.

“[L]a disolución del contrato por mutuo disenso puede provenir de un consentimiento expreso o también tácito. La primera forma no requiere de la intervención judicial, como quiera que la disolución se produce por el acuerdo expreso, en cambio la segunda si requiere de decisión judicial. Esta última manera de disolverse el contrato se da ante la recíproca y simultánea inexecución o incumplimiento de las partes en sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones, solo puede considerarse y, por ende, traducirse, como una manifestación clara de anotar el vínculo contractual. Por todo lo dicho, el mutuo disenso mantiene toda su vigencia como mecanismo para disolver un contrato que se ha incumplido por ambas partes y ante la inocultable posición de

no permanecer atado al negocio; la intervención, pues, del juez se impone para declarar lo que las partes en una u otra forma han reflejado: desatar el vínculo para volver las cosas al estado que existía al momento de su celebración” (CSJ SC de 15 de jul. de 1985).

“[N]o se debe confundir la disolución del contrato por resolución, con la disolución del contrato por mutuo disenso. Se reitera que la primera se produce por el cumplimiento de una condición resolutoria, o sea, por una causa legal (C.C. art. 1546) y la segunda, por el mutuo consenso de las partes (C.C. art. 1602). De suerte que siendo diferentes la resolución del contrato y la resciliación o mutuo disenso, es impropio hablar de la resolución del negocio jurídico por mutuo disenso, pues en el primer evento el aniquilamiento de la convención se produce como efecto del cumplimiento de la condición resolutoria por la inejecución por parte de uno de los contratantes de las obligaciones de su cargo y, en el segundo, se produce por el acuerdo mutuo para dejarlo sin efecto. Por demás, la resolución originada en la condición resolutoria tácita la regula el artículo 1546 del Código Civil y el mutuo disenso el artículo 1602 *ibídem*” (CSJ SC de 5 nov. de 1979).

Distinción remarcada ulteriormente, porque

“A través del primero [incumplimiento resolutorio] se pide de manera unilateral por el contratante libre de culpa que el negocio se resuelva con restituciones e indemnización por daños a su favor, mientras que en el segundo lo solicitado ha de ser que, sobre la base insustituible de rendir prueba de aquella convención extintiva en cualquiera de las dos modalidades en que pueda ofrecer [mutuo disenso expreso y tácito], el acto jurídico primigenio se tenga por desistido sin que haya lugar, desde luego, a resarcimiento de ninguna clase...” (CSJ SC de 1° de diciembre de 1993, Rad. 4022, reiterada CSJ SC de 12 de febrero de 2007, Rad. 2000-00492-01). Tomado de la sentencia (SC15762-2014 Magistrado Ponente ,FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ).

Por lo anterior, no es como lo indica la sentencia de que queden las partes vinculadas indefinidamente o que concilien sus diferencias.

En primer lugar, porque no puede ninguna de las partes iniciar acción de resolución de los contratos porque solo ésta acción la puede ejercer el contratante cumplido ni menos ejercer ejecución por el cumplimiento de obligaciones contractuales por cuanto ambas partes están en mora de su cumplimiento, es decir ambas partes incumplieron con sus obligaciones contractuales, lo que les es aplicable es el mutuo disenso tácito, porque así se ha dispuesto jurisprudencialmente siendo una forma de disolver el contrato mediante sentencia judicial.

HONORABLES MAGISTRADOS, El mutuo disenso tácito se da en éste asunto, ante la recíproca y simultánea inejecución o incumplimiento de las partes en sus obligaciones contractuales, pues ninguna del parte concurrió al cumplimiento de las obligaciones cual era la de acercarse a la notaría para el otorgamiento de la escritura pública en la fecha y hora pactada.

Que refleja ésta conducta, ni más ni menos que la voluntad de sustraerse de éstos compromisos u obligaciones y vemos que fue simultáneo en ambos casos, ninguna de las partes concurrió a perfeccionar las promesas de compraventa por ellos suscritas y al no concurrir se prueba ni más ni menos que ambas partes incumplieron con sus compromisos y ambas partes son merecedoras de aplicarse el mutuo disenso tácito, y que su Honorable Despacho, debe disolver los vínculos contractual y quien debe imponerse para desatar el vínculo para volver las cosas al estado anterior, con las consecuencias que esto implique.

Por lo anterior, respetuosamente solicito al Honorable Tribunal, revocar la sentencia para que en su lugar acceda a cualquiera de las pretensiones de la demanda de la principal o subsidiariamente formulada.

Atentamente:



FABIO HUMBERTO CAMPOS LADINO.
C.C.No.4.168.258 exp. en Monguí.
T.P. No.41.255 del C.S. de la J.
fabiohcam@hotmail.com

