

GLORIA DE LAS MERCEDES DUQUE MANRIQUE
ABOGADA UNIVERSIDAD DE LA SABANA

DIAGONAL 28 No. 8A-19 de Fusagasugá Cel. 3214326626/3112177072

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil - Familia- Agraria

At: Dr. JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS

Señor Magistrado

E.S.D.

REF: **PROCESO VERBAL No. 25290310300220180039601 de YOHANNY ANDRADE PARRA y otra contra LUIS EDUARDO OLIVARES y otros**

GLORIA DE LAS MERCEDES DUQUE MANRIQUE de condiciones civiles y profesionales conocidas de autos, en mi condición de apoderada sustituta del extremo demandante en cita, con el debido respeto me permito manifestar a su señoría, que procedo a **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACION** interpuesto, en audiencia de fallo de primera instancia; dentro del término conferido para el efecto, acorde con lo previsto sobre la materia en el en la ley 2213 de 2022 y con fundamento en los lineamientos de hecho y de derecho que a continuación se enuncian:

Téngase en cuenta, que en la demanda que diere inicio a la presente acción, se solicita la Resolución del contrato de Permuta celebrado por los extremos en litigio, que data del 21 de julio de 2017, en virtud del cual, los señores **YOHANNY ANDRADE PARRA, ANA MARIA BONILLA CHAVEZ y LUIS EDUARDO OLIVARES LIS**, como **Primeros Permutantes**, se comprometían a entregar el dominio y posesión de la casa 9 de la Manzana U de Montebello IV sector de Chinauta de Fusagasugá, totalmente terminada, y distinguida con folio de matrícula inmobiliaria No. 157-66890 de la ORIP de Fusagasugá, a favor de los señores **JOSE LUIS SANCHEZ INFANTE y VIRGINIA MARTINEZ BLANCO, Segundos Permutantes**; quienes por su parte se obligaban a su turno, a transferir a los **Primeros Permutantes** antes mencionados, el dominio y posesión que ellos tenían y ejercían, sobre el lote número 4B de Chinauta, jurisdicción de Fusagasugá, distinguido con folio de matrícula 157-107822 de la ORIP de Fusagasugá, contrato de Permuta que se elevaría a escritura pública el 22 de febrero de 2018; pero como quiera, que la vivienda no se había terminado de construir por las adiciones de obra, solicitadas por los demandados, se efectuó un **OTRO SI**, al aludido contrato de Permuta, el día 16 de abril de 2018, conviniéndose llevar a feliz término dicha negociación el 15 de junio de 2018, a las 3:30 p.m en la Notaría Primera de Fusagasugá; pero no obstante, con total desconocimiento y sin tener en cuenta a los aquí demandantes, se suscribió finalmente la correspondiente Escritura Pública, por los aquí demandados, solo en favor del señor **LUIS EDUARDO LIVARES LIS** el 31 de julio de 2018, en contravía de lo convenido en el contrato de permuta tantas veces referido, donde se debía incluir en la Escritura Pública No. 2229 del 31 de julio de 2018 de la Notaría Primera de Fusagasugá, a los **Primeros Permutantes**, extremo conformado por los señores **YOHANNY ANDRADE PARRA, ANA MARIA BONILLA CHAVEZ y LUIS EDUARDO OLIVARES LIS**, y no solo en favor de **OLIVERES LIS** como soterradamente lo hicieron los demandados, cuando se habían comprometido y obligado a incluir también como propietarios del señalado predio a mis poderdantes.

Adelantado el procedimiento reglado sobre la materia, al adoptar la decisión de primera instancia, considera el A-quo, que no es dable solicitar la Resolución del contrato de Permuta, pues pese a la validez del contrato preparatorio, con la suscripción de la escritura pública cuestionada, desaparecieron las obligaciones contraídas en el contrato de Permuta, dejando de tener validez dicho acuerdo desde el momento que las partes acudieron a la Notaría y suscribieron la respectiva escritura pública, a pesar de las diferentes fechas pactadas para el efecto.

Sostiene el proveído objeto de inconformidad, que puede hablarse de promesa de contrato formalmente pero cuando existe efectivamente, pero jurídicamente dejó de existir y de tener validez, en el momento que las partes acordaron acudir a la Notaría y suscribir la escritura pública, resultando inviable resolver el contrato, por el efecto mismo de las ventas contenidas en dicha convención, ya que no podría cumplirse ninguna de tales órdenes, ya que por encima de ello estaría lo pactado y lo establecido en el contrato y **OTRO SI** mencionado, trayendo a colisión el juzgador para sustentar su posición el contenido de la Sentencias 2221-2020 y 1464-20202 de la Corte Suprema de Justicia – Sala Civil, concluyendo, que no habría necesidad ante dicha postura, de entrar a resolver sobre los medios exceptivos propuestas por la demandada, declarando fallido el petitum de la demanda, condenando en costas y Agencias en derecho a la actora.

Se impugna lo decidido por la parte que apodero, bajo el entendido que el Juez de Primera Instancia, no tuvo en cuenta, que la Escritura Pública, realizada por los señores **JOSE LUIS SANCHEZ INFANTE y VIRGINIA MARTINEZ BLANCO, Segundos Permutantes**, única y exclusivamente en favor de uno de los Primeros Permutantes, el señor **LUIS EDUARDO OLIVARES LIS**, fue incumplida, toda vez, que en el contrato de permuta surtido entre las partes, base de la presente acción, se contempló sin asomo de duda, que dicho título escriturario debía hacerse extensivo, también en favor de los señores **YOHANNY ANDRADE PARRA y MARIA BONILLA CHAVEZ**, quienes eran integrantes del extremo **primeros permutantes**, quedando sin salvaguarda los derechos e intereses legítimos de mis representados frente a lo pactado; sin tener en cuenta el A-quo, que el contrato es ley para las partes (Artículo 1602 del Código Civil), pronunciamiento que a la postre, se traduce en una verdadera impunidad al no generar la Resolución del Contrato conforme se pidió en la demanda; al estimar el Juez de primera Instancia, que todas las obligaciones vertidas en el escrito de permuta desaparecieron con la celebración del contrato prometido solo en favor del otro demandado señor **OLIVARES LIS**, desconociendo a todas luces el contenido de lo pactado en el acuerdo de voluntades de marras.

Argumentación anterior del fallo objeto de inconformidad, que no se apiada de la realidad, habida cuenta que, frente a mis patrocinados, no se cumplió con dicha promesa o compromiso por parte de los **Segundos Permutantes**, pues como se reitera, acorde con lo estipulado en el contrato de Permuta que centra nuestra atención, en lo que atañe al lote No. 4B identificado con el F.M. 157-107822, los señores **JOSE LUIS SANCHEZ INFANTE y VIRGINIA MARTINEZ BLANCO, Segundos Permutantes**, se obligaron a transferir el dominio y propiedad a favor de los primeros permutantes **YOHANNY ANDRADE PARRA, ANA MARIA BONILLA CHAVEZ y LUIS EDUARDO OLIVARES LIS**, escrituración que solo se llevó a cabo con la anuencia de **OLIVARES LIS**, en detrimento de los derechos e interés de mis prohijados, tal y como se desprende del correspondiente folio de matrícula donde

se echa de menos que en dicho trámite Notarial se hubiesen incluido a mis mandantes, como nuevos propietarios inscritos del predio en cuestión, junto con el señor **OLVIARES LIS** y así dar cumplimiento a la totalidad de lo pactado por las partes en aquella oportunidad.

Es de señalar, que reiterada jurisprudencia ha mantenido, que la celebración del contrato prometido extingue la promesa, solo cuando el contrato fin celebrado es un calco del contrato preparatorio, es decir, agota total y absolutamente las obligaciones que en la promesa previeron las partes, pero tan conclusión no puede sostenerse cuando la celebración del contrato primario deja subsistente obligaciones allí asumidas, que si no son satisfechas con la celebración del contrato prometido, siguen siendo ley para las partes.

Volviendo la vista a nuestro asunto, no admite duda, que los demandados admitieron y reconocieron dentro del proceso que nos ocupa, el incumplimiento que se les enrostra, pues con la prueba documental se corrobora además lo expuesto en precedencia, de la no inclusión en dicho acto final, y que corresponde a la Escritura Pública, a mis representados tal y como se pactó en el documento de Permuta bajo examen, cumpliéndose parcialmente su contenido, ante el desconocimiento en la Escritura Pública 2229 del 31 de julio de 2018 de la Notaria Primera de Fusagasugá a los aquí demandantes quienes también debían aparecer en el folio de matrícula respectivo como propietarios inscritos junto con **OLIVARES LIS**, y no como torticeramente lo hicieran los señores **JOSE LUIS SANCHEZ INFANTE y VIRGINIA MARTINEZ BLANCO**, con total y pleno desconocimiento en aquel trámite a mis mandantes.

Así las cosas, se establece de contera que en la decisión objeto de reproche, que el fallador omitió examinar, la demanda y su contestación, así como el contenido del contrato de Permuta del 21 de julio de 2017 y OTRO SI del 16 de Abril de 2018, junto con los interrogatorios de partes que militan en el plenario; probanzas a partir de las cuales, resulta irrefutable que el contrato de Permuta tantas veces referido, fue incumplido por los demandados a sabiendas de la obligación legal que les correspondía; incumplimiento de las obligaciones del contrato primario, por lo que van al traste las afirmaciones del juzgador, en cuanto a que los compromisos contenidos en tal instrumento desaparecieron, ante la suscripción de la Escritura Pública 2229 del 31 de julio de 2018 de la Notaria Primera de Fusagasugá, lo cual no es cierto, porque como se ha sostenido hasta la saciedad, mis poderdantes no fueron incluidos como beneficiarios de dicha escrituración, cuando los demandados se habían obligado y comprometido previamente en el contrato de permuta base de la presente actuación, de hacer extensiva dicha inscripción también en favor de quienes represento y así quedo contemplado en dicho acuerdo de voluntades que hoy pretenden desconocer.

El Juez de instancia no tuvo en cuenta, que posterior a la suscripción de Escritura Pública 2229 del 31 de julio de 2018 de la Notaria Primera de Fusagasugá, quedaron subsistente obligaciones a cargo de los segundos permutantes los aquí demandados, como fue el hecho de no incluirlos como titulares también de dominio del precitado predio, como se había convenido entre los contratantes, lo cual admitieron sin dubitación alguna, con lo cual queda demostrado sin asomo de duda, que el contrato preparatorio no se agotó con la celebración del contrato prometido.

Decisión objeto de Alzada, manifiestamente contraria al contenido objetivo de la prueba, ante la pervivencia de las estipulaciones del contrato de Permuta en cuestión con posterioridad a la celebración del negocio jurídico prometido conforme se explicó en líneas que anteceden, que no causo ningún reparo en el juzgador.

Es de advertir, que el contrato preparatorio (Permuta), es aquel, en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o cuando se dé el cumplimiento de una condición prefijada, el efecto extintivo que conlleva tal aseveración, frente a los pactos del precontrato en el surgimiento del convenio final no puede, ni debe ser absoluto; pues resulta imperativo identificar previamente si existe perfecta coincidencia entre ambos negocios jurídicos o si se presentan divergencias en sus contenidos; en la primera hipótesis resulta innegable la improcedencia de hacer pervivir una negociación que, como lo han señalado las altas corporaciones, corresponde a una extensión temporal de voluntad de las partes, orientada precisamente a ser sustituida con el otorgamiento del contrato prometido. En el segundo evento, a su turno, será necesario identificar si los puntos divergentes fueron, o no, objeto de una novedosa regulación en el contrato definitivo.

Apreciación anterior, que es la que nos atañe y que el A-quo no consideró, donde resurge, que efectivamente nos encontramos en el caso sujeto a debate, en la segunda hipótesis, habida cuenta, que al no haberse tenido en cuenta, el incluir a mis poderdantes en el negocio jurídico prometido y que se perfeccionaba con la firma de la escritura pero a favor de la totalidad de quienes integraban el extremo de quienes fungían como Primeros Permutantes, sino solo con la anuencia del señor **OLIVARES LIS**, no se puede decir, que se cumplió con el negocio prometido y contenido en el contrato de Permuta del 31 de julio de 2017 y OTRO SI del 16 de abril de 2018, como equivocadamente lo entiende el señor Juez Segundo Civil del circuito de Fusagasugá, al quedar pendiente esa precisa obligación en cabeza de los Segundos Permutantes, de hacer extensiva tal suscripción del referido título escriturario, a favor también de los señores **YOHANNY ANDRADE PARRA, ANA MARIA BONILLA CHAVEZ**.

La deducción del A-quo, como erradamente lo sostiene, no supone la extinción de la obligación de elevar a Escritura Publica lo convenido en el contrato en cuestión, en lo que respecta mis prohijados, pues de ninguna manera se puede decir, que con la escrituración solo a favor de **OLIVARES LIS** del predio citado por los demandados, queda cumplido a cabalidad las obligaciones referidas en el contrato preparatorio, sobre lo cual nunca se pactó cosa diferente, siendo de riguroso cumplimiento lo allí ordenado en tal sentido, pues que si bien cierto, en el **OTRO SI** se fijó una fecha posterior para su perfeccionamiento, no se puede intuir, que al suscribirse la Escritura Pública 2229 del 31 de julio de 2018 de la Notaría Primera de Fusagasugá, solo a favor de **OLIVARES LIS**, ya se cumplió con lo prometido, por tanto, se infiere que quedo pendiente dicha obligación en cabeza de los demandados.

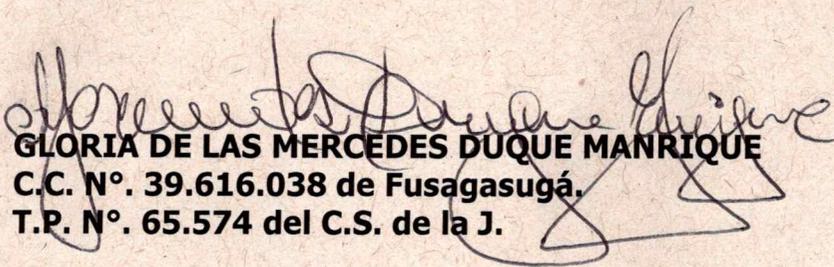
Para finalizar ha de precisarse, que al considerar el A-quo, en el fallo objeto de alzada, que la acción aquí impetrada no era supuestamente la adecuada para ventilar este caso, omitió manifestar cual sería la vía presuntamente a seguir, quien en su providencia debió además, de otra parte, determinar la manera como se restablecería patrimonialmente el equilibrio del Contrato de Permuta y OTRO SI demandados, toda vez, que por principios del derecho, la falta de cumplimiento a cabalidad las obligaciones referidas en el contrato preparatorio, no conduce, per se,

a desconocer las situaciones jurídicas que hayan podido configurarse. Por lo tanto, ante el incumplimiento enrostrado, el juzgador queda obligado a restituir aquella parte en la que se enriqueció indebidamente la parte no vencida.

De lo expuesto en líneas anteriores, se evidencia, que al denegar el señor Juez las pretensiones de la demanda, el citado Despacho trasgredió gravemente las normas que regulan la materia y de paso inobservó las probanzas que obran en tal sentido y demuestran los postulados explicados en precedencia, al aplicar inadecuadamente las pautas que rigen los contratos preparatorios.

Con fundamento en los lineamientos fácticos y jurídicos antes expuestos, solicito al superior jerárquico, se sirva Revocar en todas sus partes el proveído atacado y en su defecto, sírvase señoría acoger en su totalidad el petitum de la demanda.

Atentamente,


GLORIA DE LAS MERCEDES DUQUE MANRIQUE
C.C. N°. 39.616.038 de Fusagasugá.
T.P. N°. 65.574 del C.S. de la J.

SUSTENTACION APELACION - PROCESO VERBAL RESOLUCION CONTRATO - Radicado 25290310300220180039601 Demandante YOHANNY ANDRADE PARRA Y OTRA Demandaos LUIS EDUARDO OLIVARES LIS y otros

Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca

<secftsuncund@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Mié 03/04/2024 23:16

Para:mercedesduquem@hotmail.com <mercedesduquem@hotmail.com>

CC:Deisy Lorena Pulido Chiguasuque <dpulidoc@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Laura Melisa Barragan Burgos

<lbarragb@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (4 MB)

sustentacion apelacion.pdf;

Buenos días, tenga excelente día. ACUSO DE RECIBIDO

La Secretaría de la Sala Civil Familia de Distrito Judicial de Cundinamarca, le informa que **su mensaje de datos ha sido recibido**, sin previa verificación de su contenido ni archivos adjuntos, se revisará para darle el trámite que corresponda.

Recuerde que el horario de atención y recepción de correspondencia virtual y presencial es de 8:00 a.m. a 1:00 pm y de 2:00 p.m. a 5:00 p.m., cualquier documento remitido fuera de este último término se entenderá recepcionado en el día siguiente hábil.

Se remite, para su trámite y gestión.

Cordialmente,

Secretaría

Sala Civil Familia

Tribunal Superior del Distrito Judicial de Cundinamarca

De: GLORIA DE LAS MERCEDES DUQUE MANRIQUE <mercedesduquem@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 3 de abril de 2024 2:17 p. m.

Para: Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca <secftsuncund@cendoj.ramajudicial.gov.co>;

Secretaría Sala Civil Familia Tribunal Superior - Cundinamarca <secftsuncund@notificacionesrj.gov.co>

Asunto: SUSTENTACION APELACION - PROCESO VERBAL RESOLUCION CONTRATO - Radicado

25290310300220180039601 Demandante YOHANNY ANDRADE PARRA Y OTRA Demandaos LUIS EDUARDO

OLIVARES LIS y otros

Señores

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

Sala Civil - Familia- Agraria
At: Dr. JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
Señor Magistrado
E.S.D.

REF: Proceso Verbal No. 2290310300220180039601
Demandante YOHANNY ANDRADE PARRA y otra Demandados LUIS EDUARDO OLIVARES y otros

GLORIA DE LAS MERCEDES DUQUE MANRIQUE mayor de edad, domiciliada y residenciada en Fusagasugá, identificada como aparece bajo mi correspondiente firma, portadora de la Tarjeta Profesional No. 65.574 del consejo superior de la Judicatura, en mi condición de apoderada del extremo demandantes dentro del proceso que diere origen a la presente actuación, en escrito adjunto allego, anexo escrito de **SUSTENTACION RECURSO DE APELACION**, para su respectivo trámite.

Atentamente,

GLORIA DE LAS MERCEDES DUQUE MANRIQUE
C.C. No. 39.616.038 de Fusagasugá
T.P. No. 65.574 del C.S. de la J.

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.