

Señora

JUEZA PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA

TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL - FAMILIA

E. S. D.

**ASUNTO: PROCESO 2017-270 DE MYRIAM INES GOMEZ DE BELTRAN
vs GIMNASIO EDUCATIVO INTEGRAL LTDA, MARIA EDITH RAMIREZ
DE SANCHEZ, HUGO ARMANDO BELTRAN Y GINA PAOLA BELTRAN.**

**RECURSO DE APELACION CONTRA LA SENTENCIA PROFERIDA EL 22 DE
SEPTIEMBRE DE 2020**

ALVARO ANDRES PINTO GARCIA, en calidad de apoderado de la demandante, la señora **MYRIAN INES GOMEZ DE BELTRAN** y de acuerdo a los reparos contra la sentencia dictada en audiencia del día 22 de septiembre de 2020, y toda vez que una vez notificada la misma en estrados se presentó el respectivo, me permito presentar ante su despacho para el respectivo tramite, los argumentos que sustentan el **RECURSO DE APELACION** contra la mentada sentencia en los siguientes términos:

En primera medida me permito señalar que los reparos que se adujeron dentro de la audiencia celebrada el 22 de septiembre de 2020 se sintetizan así:

1. No se tienen en cuenta la totalidad de las pruebas en el sentido que la señora **MYRIAN INES GOMEZ DE BELTRAN** demostró que se allanó al cumplimiento, bajo el entendido que allanarse a cumplir es realizar todos los actos tendientes al cumplimiento así este no se consiga.
2. De la misma manera considera que no se tiene en cuenta toda la situación fáctica, puesto que el fallo contradice la verdad material ya que al ser el inmueble objeto del contrato en litigio, mi prohijada vio afectada su situación económica y esto consecuentemente impidió que se cumpliera a cabalidad con las obligaciones.
3. Por otra parte el **GIMNASIO EDUCATIVO INTEGRAL LTDA** hoy **INVERSIONES INMOBILIARIAS LTDA** no reconoció los frutos a ninguno de los socios

compradores durante seis años de tenencia y explotación económica del inmueble.

4. Considero por otra parte que debió aplicarse el artículo 1546 del Código Civil y no el artículo 1609 al momento de emitir el fallo.
5. Si bien la señora MYRIAM INES GOMEZ DE BELTRAN se allana al cumplimiento de las obligaciones, es por la disposición de un tercero (juzgado segundo civil municipal de Soacha) que no alcanza a cumplir con su obligación contractual.

Así expuestos puntualmente los reparos que fundamentan el recurso de apelación me permito exponer de manera detallados cada uno de ellos así:

1. No se tienen en cuenta la totalidad de las pruebas en el sentido que la señora MYRIAM INES GOMEZ DE BELTRAN demostró que se allanó al cumplimiento, bajo el entendido que allanarse a cumplir es realizar todos los actos tendientes al cumplimiento así este no se consiga.

Se tiene como acervo probatorio en compendio el siguiente:

- Contrato de promesa de compraventa. Es la prueba central pues de este contrato es que emanan las obligaciones de cada una de las partes y las condiciones en que debe darse dicho cumplimiento.
- Certificado de libertad. Permite establecer las condiciones en las que se encuentra el inmueble.
- Certificado de existencia y representación legal GIMNASIO INTEGRAL LIMITADA HOY INVERSIONES INMOBILIARIAS S&G LIMITADA.
- Contrato de arrendamiento entre el GIMNASIO INTEGRAL LIMITADA HOY INVERSIONES INMOBILIARIAS S&G LIMITADA y la FUNDACION DE INVESTIGACION AGROAMBIENTAL IAJM. – prueba tanto la explotación

constante del inmueble como la afectación al patrimonio de la señora MYRIAN INES GOMEZ DE BELTRAN

- Interrogatorios de parte a:
 - MYRIAN INES GOMEZ DE BELTRAN. - Evidencia la angustia natural. Manifiesta que incumple por cuestión del juzgado y prueba la realidad material.
 - CLAUDIA SALDARRIAGA en representación del GIMNASIO INTEGRAL LIMITADA HOY INVERSIONES INMOBILIARIAS S&G LIMITADA. – falta a la verdad y no se prepara para audiencia aun cuando representa a una persona jurídica.
 - HUGO ARMANDO BELTRAN GOMEZ.
- Certificado de libertad con embargo de la DIAN.
- Carta de solicitud de terminación de proceso por pago. Firma MYRIAN INES GOMEZ DE BELTRAN – acto tendiente a allanarse al cumplimiento.
- Compraventa de derechos litigiosos.
- Testimonios de:
 - JUAN CARLOS SALDARRIAGA. Miente frente a la forma de pago real.
 - MARIO BALLEEN. Coadyuva postura conveniente al demandado sin fundamento real.
 - AURA MARIA CHAMBO (secuestre).

Frente a las documentales me permito manifestar que cada una de ellas presenta idoneidad en cuanto a lo que prueban, es decir, el certificado de libertad evidencia la propiedad en cabeza de mi prohijada y el embargo del Juzgado 2 Civil Municipal de Soacha y de la DIAN, los contratos de arrendamiento prueban que efectivamente el bien

estuvo arrendado durante toda la tenencia por parte del GIMNASIO INTEGRAL LIMITADA HOY INVERSIONES INMOBILIARIAS S&G LIMITADA.

Así las cosas, no fue considerado a plenitud todo el acervo probatorio al momento de tomar decisión por parte de la juez de primera instancia, razón por la que se acude al recurso de alzada para que las pruebas sean analizadas en su totalidad y todas ellas sean soporte de un fallo en derecho.

En lo que corresponde al allanamiento la Corte Suprema de Justicia ha dicho lo siguiente:

(...) indispensable determinar con claridad y precisión la estructura y el mecanismo de ese medio de defensa: es suficiente que quien pide la resolución del contrato no haya cumplido ni allanándose a cumplir sus propias obligaciones en la forma pactada, o se requiere que éstas o las del otro contratante guarden entre sí determinada relación, sin la cual la excepción no es procedente?

El punto es de suma trascendencia, porque si ambos contratantes incumplen y en tal evento ninguno puede lograr ni la resolución ni el cumplimiento con la correspondiente indemnización de perjuicios, el contrato quedaría definitivamente estancado, perdiendo su exigibilidad las recíprocas obligaciones que ha generado. Semejante solución, inaceptable desde todo punto de vista, hace caso omiso de la tradicional estructura que tiene la responsabilidad de cada uno de los contratantes, independientemente considerados, a más de que establece desacertadamente una especie de modo, no de extinción, pero sí de suspensión indefinida e insalvable de los efectos que naturalmente tienen las mutuas obligaciones.

(...)

El deudor demandando no está en mora si, por una parte, no ha sido reconvenido judicialmente por el acreedor -salvo que la obligación sea a término o de ejecución exclusivamente dentro de cierto tiempo hábil-, o si, por otra parte, él ha dejado de cumplir con apoyo en que el acreedor demandante tampoco cumplió ni se allanó a hacerlo en la forma y tiempo debidos.

El aspecto unilateral de la mora, en lo que atañe a la resolución del contrato, no ofrece dificultades. Las ofrece el bilateral que plantea el artículo 1609, cuya correcta inteligencia es preciso fijar.

Según esta disposición, “En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora, dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

Varias hipótesis pueden presentarse:

PRIMERA.- El demandante cumplió sus obligaciones. Es claro que no cabe aquí la excepción de contrato no cumplido.

SEGUNDA.- El demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, PORQUE el demandado, que debía cumplir antes que él, no cumplió su obligación en el momento y la forma debidos, ni se allanó a hacerlo. En tal caso tampoco cabe proponer la excepción, pues de lo contrario fracasaría la acción resolutoria propuesta por quien, debido al incumplimiento previo de la otra parte, aspira legítimamente a quedar desobligado y a obtener indemnización de perjuicios.

TERCERA.- El demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, y el demandado, que debía cumplir después de aquel según el contrato, tampoco ha cumplido ni se allana a hacerlo, PORQUE el demandante no lo hizo previamente como debía. En esta hipótesis sí puede el demandado proponer con éxito la excepción de contrato no cumplido.

CUARTO.- Demandante y demandado tenían que cumplir simultáneamente, es decir que sus mutuas obligaciones eran exigibles en un mismo momento, “dando y dando”.

(...)

El texto del artículo 1609 no puede pues apreciarse en el sentido de que el contratante que no cumple fracasa siempre en su pretensión de que se resuelva el contrato. Si así se lo entendiera, sin distinguir las varias hipótesis que puedan presentarse, entonces sería forzoso concluir que la resolución del contrato bilateral, prevista en el artículo 1546, no tiene cabida en sinnúmero de eventos en que sí la tiene: todos aquellos en que el demandado tenía que cumplir sus obligaciones antes que el demandante, o que teniéndolas que cumplir al mismo tiempo que las de éste, sólo el demandante ofreció el pago en la forma y tiempo debidos, o ninguno lo ofreció simplemente porque ni uno ni el otro concurrieron a pagarse. El ejercicio de la acción resolutoria no se limita al caso de que el demandante haya cumplido ya e intente, en virtud de la resolución, repetir lo pagado; se extiende también a las hipótesis en que el actor no haya cumplido ni se allanó a cumplir porque a él ya se le incumplió y por este motivo legítimamente no quiere continuar con el contrato.

No es siempre necesario que el contratante que demanda la resolución con indemnización de perjuicios haya cumplido o se allane a hacerlo. Puede negarse, en los casos ya explicados, a cumplir si todavía no lo ha hecho y no está dispuesto a hacerlo porque el demandado no le cumplió previa o simultáneamente. Por el contrario, el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso, en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste. (CSJ SC de 29 nov. 1978, en igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. n° 5420, SC4420 de 2014, rad. n° 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. n° 2001-00307-01, entre otras).

2. De la misma manera considera que no se tiene en cuenta toda la situación fáctica, puesto que el fallo contradice la verdad material ya que al ser el inmueble objeto del contrato en litigio, mi prohijada vio afectada su situación económica y esto consecuentemente impidió que se cumpliera a cabalidad con las obligaciones.

Cuando la señora MYRIAN INES GOMEZ DE BELTRAN realizo el contrato de promesa de compraventa bajo unas expectativas económicas que se vieron frustradas por el incumplimiento del extremo demandado, de allí que le fue imposible satisfacer obligaciones con terceros y lo que la llevo a no cumplir por incumplimiento del promitente comprador.

Así las cosas, no tuvo otra opción más que acudir a la justicia en búsqueda de recuperar el patrimonio que había construido con el esfuerzo natural de toda una vida de trabajo, y

lo podrá ver, como verdad material, en el interrogatorio que se llevó a cabo en las preliminares.

3. Por otra parte el GIMNASIO EDUCATIVO INTEGRAL LTDA hoy INVERSIONES INMOBILIARIAS LTDA no reconoció los frutos a ninguno de los socios compradores durante seis años de tenencia y explotación económica del inmueble.

Desde que el bien inmueble fue entregado por la señora MYRIAN INES GOMEZ DE BELTRAN en ningún momento el GIMNASION INTEGRAL EDUCATIVO LTDA tuvo la intención de entregar frutos, utilidades o beneficios a sus comuneros o socios de hecho, sino que su intencionalidad fue la de evadir a toda costa la responsabilidad y, con actos deshonrosos desprestigió y desvaloró un acuerdo de voluntades. Este hecho de por si prueba que la intención del ente jurídico no fue otra que la de menoscabar el patrimonio de la promitente vendedora y de los promitentes compradores que hacían parte de la comunidad.

4. Considero por otra parte que debió aplicarse el artículo 1546 del Código Civil y no el artículo 1609 al momento de emitir el fallo.

Comete un error la juez de primera instancia al aplicar lo consagrado en el artículo 1609 del Código Civil pues debió, debido a las circunstancias y hechos probados dentro del proceso, aplicar en su integridad lo dispuesto en el artículo 1546 del mismo compendio normativo.

De allí que su preferencia por aquel y desestimación de este la ha llevado a errar directamente en los fundamentos de la sentencia que desestimo las pretensiones de la demanda, pues evidentemente, y de forma concatenada con los otros reparos de este recurso, debió decretarse la resolución del contrato y la indemnización por perjuicios.

5. Si bien la señora MYRIAM INES GOMEZ DE BELTRAN se allana al cumplimiento de las obligaciones, es por la disposición de un tercero (juzgado segundo civil municipal de Soacha) que no alcanza a cumplir con su obligación contractual.

El presunto incumplimiento por parte de la señora MYRIAN INES GOMEZ DE BELTRAN obedeció igualmente a que cuando ella se compromete a protocolizar a escritura pública la promesa de compraventa tenía unas obligaciones por cumplir frente a sus acreedores del juzgado 2 civil municipal de Soacha. Obligaciones que se fueron acrecentando por el incumplimiento por parte del extremo demandado. Eso se evidencia en cada una de las pruebas, eso se decanta del acervo probatorio, eso se colige del material de prueba cuando se confrontan con lo hechos y con la realidad en aras de impartir justicia.

Con esto doy por argumentados los reparos argüidos en el RECURSO DE APELACION que se interpuso a la sentencia del 22 de septiembre de 2020.

Del honorable tribunal,

ALVARO ANDRES PINTO GARCIA
C.C. 80015315 de Bogotá
T.P. 280.692 del C.S. de la J.