Señora
JUEZ PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO.
Soacha (Cundinamarca)
B O G O T A D.C.

Referencia: Verbal No. 2018-165-0.
Demandante: FLOR MIRTA RIVERA CARDENAS
Demandado: LEÓNIDAS GUZMÁN URREA

VICTOR ORLANDO RIVERA CARDENAS mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía N°3.176.603 de Soacha portador de *la T.P. No. 43.099 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial del extremo demandante en este litigio demanda principal, y demandada en la reconvención, con todo respeto me permito sustentar y ampliar los argumentos del recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada en forma oral el día dos de junio del 2021, por medio del cual el despacho de primera instancia declaró probada la cosa juzgada, en virtud a un acuerdo conciliatorio llevado a cabo en la Procuraduría General de la Nación-Centro de Conciliación- solicitud No 30532, entre las partes, el día 31 de octubre del 2017, en cuanto al precio y pago del bien objeto de venta.*

BREVE RESEÑA HISTORICA

Se inició la presente acción por parte de mi representada, en orden a obtener la resolución del contrato de compraventa suscrito con el señor LEÓNIDAS GUZMÁN URREA, ***con el objeto de que se declarara la RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA suscrito el 22 de Diciembre del 2014, respecto al inmueble ubicado en la carrera 7 ESTE No 31A 60 BARRIO SAN MATEO, con matricula inmobiliaria No 051-113919(matricula de origen No 50s-40521194), por incumplimiento de este último a sus obligaciones en el pago del precio..-***

Aunado a lo anterior, se solicitó se ordenara las restituciones mutuas, esto es, a uno a devolver los montos recibidos y al otro, restituir a favor de la demandante el bien mueble objeto del contrato celebrado por las partes, con la respectiva condena en perjuicios.

Es así, que, en virtud de la notificación del auto admisorio, la parte demandada representada por intermedio de curador contestó la demanda proponiendo excepciones, así mismo formuló demanda en reconvención, endilgando este último incumplimiento en la promitente vendedora, y en la contestación de la demanda se formuló como excepciones, incumplimiento reciproco.

Posteriormente, el juez de primera instancia dictó sentencia negando las pretensiones de la demanda, principal, y demanda en reconvención, teniendo en cuenta como base para su decisión, declarar probada para ello LA EXCEPCION DE OFICIO DE COSA JUZGADA en virtud A UN ACUERDO CONCILIATORIO, que se llevó a cabo, ante el Centro de Conciliación de la Procuraduría Delegada para Asuntos Civiles-Procuraduría General de la Nación, el día 31de Octubre del año 2017.

Fácil es observar, como se desprende de las pretensiones elevadas por la parte demandante, se procura decisión de parte del órgano jurisdiccional sobre el incumplimiento presentado en el contrato de compraventa anexo al plenario, actuar omisivo que se reprocha de quien ofició en el mismo como promitente comprador. Adicional a ello, se reclama la fijación de los efectos derivados del incumplimiento. –

La procedencia del petitum y tal como se ha establecido doctrinaria y jurisprudencialmente, debe procurarse en primera instancia la existencia de los requisitos de validez y procedencia de la acción resolutoria y para ello, las condiciones esenciales como estudio previo están supeditados a los siguientes aspectos: a. La existencia de un contrato bilateral válido; b. el incumplimiento total o parcial de las obligaciones en contra de quien soporta la presente acción; y, c. Que quien comparece a la jurisdicción como promotor de la contienda haya satisfecho o haya estado presto a atender las obligaciones a su cargo, en la forma y términos establecidos. –

De tal suerte, que el operador jurídico al proferir el fallo con el que debe decidir la pretensión resolutoria deducida principalmente en el proceso, por imperativo legal, tiene que comenzar su análisis y juicio crítico en torno a la validez o invalidez del contrato que se busca resolver y que el

demandante cita como fuente de las obligaciones de su contradictor. –

De otro lado, bueno es advertir que dicho documento no fue desconocido por ninguna de las partes y, por ende, a voces de los Arts. 244 y s.s. del C. G de P, tiene la connotación de autentico y por ende da plena certeza de lo que en él se ha incorporado. –

Así pues, atendiendo el cumplimiento de los requisitos previos establecidos, debe fijarse el comportamiento de cada uno de los contratantes para establecer si se avinieron o no al cumplimiento de los compromisos adquiridos y dado el caso, establecer cuales son las consecuencias de lo efectuado u omitido por cada extremo de la relación contractual. -

A partir de las anteriores premisas y frente a la resolución demandada, el Art. 1546 del C. Civil establece:

Art. 1546. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.-

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.-

La anterior regla significa, en primer lugar que es el contratante cumplido a quien le asiste o le está dado demandar de quien se sustrajo a las obligaciones adquiridas, el replanteamiento de su comportamiento para cumplir lo asumido o, dado el caso, someterse a la resolución o rompimiento del vínculo y a indemnizar los perjuicios generados con su actuar omisivo.-

En lo que hace a la parte demandante, reitero existe plena comprobación que incumplió, puede aseverarse que sus compromisos se concretaban a la entrega del bien prometido en venta, a la entrega que debía entenderse completamente a paz y salvo por todo concepto dependiendo específicamente del cumplimiento en el apago del precio en favor de la misma y la suscrición de la escritura publica en la fecha y notaria acordada.

Con respecto a la demandada en este orden de ideas, fácil es concluir, que el mismo LEÓNIDAS GUZMÁN URREA *desde un comienzo como se indico, incumplió el pago que debió realizar, a tal punto que se tuvo que acudir a un acuerdo conciliatorio para el pago del precio el cual incumplió y tampoco y la suscrición de la escritura publica en la fecha y notaria acordada.*

Bajo estas hipótesis tanto vendedor como comprador, no estaban obligados a cumplir con el resto de sus obligaciones, por cuanto, la vendedora no asistió a la notaria para realizar la suscripción de la escritura publica que finiquitara la venta el comprador, pues el comprador también incumplió en el pago del precio, razón por la cual no estaba obligada a ello. Pero aun así el demandado no cumplió con sus compromisos de pago del precio en las fechas acordadas y menos en el acuerdo conciliatorio.

En gracia de discusión, retomando la causa que dio origen a los compromisos de las partes, el cual es el FUNDAMENTO LEGAL Y JURIDICO del cual no nos podemos desligar, siendo la fuente de la obligaciones adquiridas, el que trata de un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA .- y si las partes acordaron una fecha nueva de pago y precio, modificándose las establecidas en la misma en cuanto al comprador, no olvidemos que, también implicaba, una modificación de la fecha y hora para llevar a cabo la suscripción de la escritura pública de compraventa del bien prometido en venta. DICHA OMISION GENERA NULIDAD, POR FALTA DE REQUISITO FORMAL DEL DOCUMENTO, Y POR ENDE DEBIO DECRETARSE LA MISMA, yerro en el cual recae la funcionaria, por el escaso valor y análisis jurídico del litigio, el cual lo fijo, pero no lo tuvo en cuenta

Desde todo punto de vista , no podemos decir que existe COSA JUZGADA en virtud al acuerdo conciliatorio en el pago del precio, por cuanto, desconoce la existencia del vinculo jurídico que le dió inicio al mismo, no es la conciliación donde se debatio el contrato, ni la postura asumidas por las partes contratantes. Solo constituye una modificación al contrato fijándose una fecha para el pago del precio por parte del vendedor, el cual

incumplió, y si ello ocurrió así , el contrato quedó nulo por cuanto, las partes no acordaron, ni fijaron nueva fecha para la celebración del acto escritural, ni la notaria por ende es NULO y no puede producir efectos entre las partes.

Ahora bien, evidenciado en el plenario, que se presentó un INCUMPLIMIENTO RECIPROCO, ERA DEBER del funcionario, decretar su resolución, ordenándose las restituciones mutuas, SIN CONDENA EN PERJUICIOS, por cuanto ninguna de las partes tiene derecho a cobrarlas si no cumplieron con sus obligaciones. Y lo anterior en virtud a que mediante EXCEPCIONES DE MERITO SE ALEGO MUTUO DICENSO TACITO, EL CUAL DEBIÓ DECLARASE PROBADO Y A LO CUAL SE SUSTRAJO LA FUNCIONARIA DE CONOCIMIENTO.

SI EN EL ACUERDO conciliatorio no se determinó una nueva fecha de este, de nada sirve el compromiso de pago, así se indicara que "presta mérito ejecutivo", yerro en el cual incurrieron las partes, ya que mi representada FLOR MIRTA RIVERA CARDENAS, *NO TIENE FACULTAD NI LEGITIMIDAD DE IR A COBRAR el precio de pago del bien prometido en venta, si tampoco cumplió con lo de su carga contractual, SIN OLVIDARNOS QUE EL ORIGEN DE TODAS LAS OBLIGACIONES LA CONSTITUYE EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPAVENTA Y ELLO NO LE PERMITE ACUDRI A OTRA VÍA JUDICIAL, POR CUANTO NO TIENE COMO*

Dicha situación no ha variado a pesar que el documento no fue tachado de falso, ni se está acreditando el pago, NI SE ESTA ACREDITANDO la asistencia de mi representada a la notaria en la fecha y hora fijada inicialmente, por tanto, señores Magistrados se impone la revocatoria de la decisión, para que se declare, la resolución y las restituciones mutuas por incumplimiento reciproco, o en su defecto NULIDAD de la promesa, por falta de requisito formal, al no acordarse, ni fijarse una nueva fecha, ni determinar el despacho notarial, para celebrar la suscripción de la escritura pública, que fijara fecha y hora y notaria para celebrar el contrato de compraventa, el cual brilla por su ausencia.

El estudio de todos los medios probatorios, allegados, apuntan al incumplimiento de las obligaciones establecidas contractualmente en forma reciproca, circunstancia que ha de tenerse en cuenta para las resultas del proceso. -

De los H. Magistrados, con toda consideración,

Atentamente

VICTOR ORLANDO RIVERA CARDENAS
C.C. N°3.176.603 DE Soacha
T.P. No. 43.099 del C. S. Judicatura,.
Carrera 8 No 12 – 03 Soacha
Celular. 3002068266
Correo Electrónico. defendemosyasesoramos9@gmail.com