

Honorable Magistrado
JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
MAGISTRADO PONENTE
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL CUNDINAMARCA
SALA CIVIL – FAMILIA
E. S. D.

REF: Radicación: 25286-31-03-001-2019-00091-01.
RESOLUCION DE PROMESA DE COMPRAVENTA
DE: JOSE DOMINGO RODRIGUEZ BARACALDO
CONTRA: ALIRIO NIÑO SAVEEDRA

HILDA YANNETH MORENO HERNANDEZ, identificada con la cedula de ciudadanía número 51.553.295 expedida en Bogotá, abogada en ejercicio con tarjeta profesional número 94.532 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio profesional en la calle 15 número 10 – 26 oficina 202 en la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico: cleveraudenarltda@hotmail.com, actuando en calidad de apoderada judicial del demandante señor **JOSE DOMINGO RODRIGUEZ BARACALDO**, identificado con la cedula de ciudadanía número 80.393.123 expedida en Subachoque Cundinamarca, con domicilio en la carrera 5 E número 2 – 48 barrio El Bosque del mismo municipio de Subachoque; muy respetuosamente me dirijo al Honorable Tribunal con el fin de sustentar el recurso de Apelación interpuesto en contra de la Sentencia proferida por el Juzgado Civil del Circuito del Funza, calendado el 30 de abril del año en curso, el cual fue admitido por el Honorable Tribunal el 29 de julio del año en comento, por las siguientes:

RAZONES DE INCONFORMIDAD FRENTE A LA SENTENCIA APELADA PROFERIADA POR EL JUZGADO DEL CIRCUITO DE FUNZA, HOY JUZGADO PRIMERO.

PRIMERA: La Señora Juez expresa que la culpa de la fuerza mayor la estoy trasladando a la Entidad de Justicia, lo refiere con la sentencia CS4427/2020, lo que expone el ad-quo en los considerandos de la sentencia, calendada el 30 de abril del año que avanza; No es una circunstancia que sale del ámbito de la culpabilidad tanto de la Entidad Judicial, como de mi poderdante, debido que son circunstancias externas de fuerza mayor que impiden el cumplimiento de una fecha para la firma de la escritura, que si se hubiera efectuado estaría incurso el demandante en un fraude en documento público, si tenemos en cuenta que no podía **firmar escrituras por** imposibilidad legal, pero si puede **firmar** la promesa de **compraventa**.

Como se probaron con las pruebas documentales que **JOSE DOMINGO RODRIGUEZ** no asistió la Notaria de Subachoque, a la hora de las 10 de la mañana del día 20 de marzo del año 2016, a prorrogar la firma de la escritura de compraventa lo hizo por la fuerza mayor establecida en el artículo 64 del Código Civil, que se llama fuerza mayor “*el*

imprevisto o que no es posible resistir, como... los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público...”, como en el presente caso, el Ad-quo determina que no se advierte esa fuerza mayor. Empero no se podía correr la escritura en la fecha señalada, porque el Juez Civil del Circuito de Funza, aún no había adjudicado el inmueble dentro del juicio de pertenencia, hecho que conocía el demandado Alirio Niño, si se tiene en cuenta que estaba sirviendo de testigo en ese juicio. El cual salió a favor y que mediante la sentencia calendada 7 de diciembre del año 2016, proferida dentro del proceso de pertenencia número 2012 – 520, que habilito a mi mandante para firmar la respectiva escritura. Hecho que no podía hacer debido que el promitente comprador Alirio Niño, no había cumplido con el pago del valor de la compraventa, y no ENTREGA de la BODEGA ubicada en la carrera 1 número 4 – 26 y 30 del municipio de Subachoque, objeto de la promesa de compraventa.

Mi representado **JOSE DOMINGO RODRIGUEZ BARACALDO**, hasta donde el prometiente comprador lo permitió, siempre estuvo presto y atento a cumplir el contrato de promesa de compraventa, como prueba de ello tenemos que después de haber transcurrido 2 años y 27 días, accedió a firmar el otrosí calendado 21 de agosto del año 2013; no sucediendo lo mismo con el demandado **ALIRIO NIÑO SAAVEDRA**, quien sin tener prueba en su poder, que demuestre que giro los 20 cheques del Banco de Bogotá por la suma de \$2.000.000 cada uno, y que tales cheques fueron debidamente cancelados por el establecimiento bancario para pagar el saldo del precio de la bodega, de mala fe y simulando prueba de hecho cumplido, concurrió en la hora y fecha señaladas a firmar la escritura a la Notaria de Subachoque.

Es plena prueba La diligencia de inspección judicial practicada el 25 de mayo del año 2016, por el Juzgado Civil del Circuito de Funza Cundinamarca, dentro del proceso de pertenencia número 25286310300120120005200, al lote identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50N-20087262, alinderado: *“Por el norte en extensión de 15 mts con propiedad de FILADELFO ACERO; por el oriente en extensión de 9 mts con JOSE JOAQUIN GAITAN, por el sur en extensión de 14 mts con JOSE JOAQUIN GAITAN y por el occidente en extensión de 9 mts con la carrera 1.”*, demuestra claramente que el testigo **ALIRIO NIÑO SAAVEDRA**, tenía pleno conocimiento que la escrituración de ese inmueble, estaba sujeta a la adjudicación que se hiciera dentro de ese juicio de pertenencia, que bajo la gravedad del juramento falto a la verdad al afirmar **“que cumplió con la totalidad del pago”**, y se expuso a la sanción establecida en el artículo 442 del Código Penal, contrariando la verdad revelada en el hecho décimo segundo; y confeso expresamente que está en el inmueble antes alinderado, *“desde el 2011 (que) hizo un negocio con el señor JOSE DOMINGO RODRIGUEZ.”*

SEGUNDA: El Ad- quo determina dos problemas jurídicos a resolver de las cláusulas 3, 5, 7; donde refiere el artículo 1602 Código Civil los contratos son ley para las partes. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales. Y los presupuestos legales de las promesas de compraventa, al igual es improcedente y un vacío legal del artículo 1546 del incumplimiento de las partes.

Considerando que se presenta la resolución tacita del contrato de promesa de compraventa suscrito entre mi representado **JOSE DOMINGO RODRIGUEZ** y el demandado **ALIRIO NIÑO**, el 26 de julio del año 2011, Al igual que el otrosí del 21 de agosto de 2013 el por el incumplimiento de lo pactado por el prometiente comprador **Alirio Niño**, sede aplicación al artículo 1546 del Código Civil, toda vez como ya lo expuse se presenta el fenómeno de la fuerza mayor.

Si incumple la obligación demandado **ALIRIO NIÑO SAAVEDRA**, de pagar el saldo del precio acordado en el otrosí firmado el 21 de agosto del año 2013, ningún motivo tenía el demandante **JOSE DOMINGO RODRIGUEZ BARACALDO**, para seguir cumpliendo con las obligaciones contraídas en las cláusulas tercera, quinta y sexta del contrato de promesa de compraventa firmado el 26 de julio del año 2011, y menos la de firma de la escritura en la hora y fecha señalada. Resaltando que el prometiente comprador jamás le solicito al prometiente vendedor, que suscribiera hipoteca sobre la bodega para pagar el saldo del precio mencionado.

Así las cosas debe decirse que el incumplido fue el demandado, quien antes de la fecha convenida para la perfección del negocio prometido, incumplió su obligación de pagar el saldo del precio, actitud que tiene la consecuencia jurídica que no pueden ser otra que la de resolución del contrato de promesa de compraventa y del otrosí del mismo, que se haga la entrega de la bodega.

La Corte Suprema de Justicia en Sentencia 7636 de 2017 MP: Wilson Quiroz; Establece la resolución del contrato cuando las dos han incumplido, en razón que una parte incumplió por fuerza mayor; toda vez que no podía cumplir a firmar la promesa del contrato, debido a que para la fecha indicada 20 de marzo de 2016 aún no se había cumplido la condición para cumplir la promesa de compraventa,

que era que mi prohijado JOSE DOMINGO RODRIGUEZ fuera el titular del bien objeto de la promesa de compraventa la BODEGA, por lo que se encontraba en proceso de Pertenencia No. 2012-520 de su señor padre, que se falló solo hasta el 7 de diciembre del mismo año en comento.

2.1. LAS PRUEBAS DEL PROCESO

Las pruebas documentales aportadas que prueba la promesa y el otrosí contienen la forma de pago que Alirio Niño (el cual se encuentra desaparecido de la región por hurto de ganado y fincas hace varios años) incumplió, como lo afirma en su declaración el TESTIGO FILADELFO ACERO OTALORA relata que él estaba presente cuando hablaron del negocio, que él le recomendó la forma de pago porque como Domingo tenía otra deuda que pagar de la compra de una buseta se podían cruzar las dos cuentas y por incumplimiento de Alirio Niño le toco sacar un crédito con el cual paga una parte, de la buseta .y la otra parte. no pudo pagar porque Alirio no le pago los abonos de 20.000.000, ni los 2.000.000 mensuales ni nada, por lo que le tocó vender a Domingo la buseta para pagar la deuda con el banco. De la misma forma declara el demandante en su interrogatorio parte el grave perjuicio que le ha ocasionado Alirio Niño con su incumplimiento a la promesa de compraventa, ni el otrosí, ni plata, ni le entrega la bodega. Nunca le cumplió Alirio Niño todas las citas que Domingo Rodriguez lo conminó para resindir el contrato de promesa de compraventa, y le devolviera la bodega. Empero Alirio Niño si está recibiendo los cánones de arrendamiento desde la fecha en entrega de la bodega hasta el día de hoy

Además el testigo Filadelfo dice: que él es vecino de la bodega y que le toco servir de testigo en el otro proceso de pertenencia del papa de Domingo y que no se presentó en a la Notaria de Subachoque para firmar escrituras, porque no podía escriturar la bodega, si Alirio Niño le había incumplido y la tiene arrendada y no ha pagado los cánones de arrendamiento, ni el precio, ni los 20 cheques, ni el saldo de la deuda y en la última respuesta el señor filadelfo manifiesta que Domingo siempre estuvo presto y atento a cumplir el contrato de promesa de compraventa.

El testigo Gilberto Beltrán declara que sí, que él acompañó a Domingo tanto para la promesa, como para el otro si y que en la promesa Alirio Niño le iba a dar en efectivo 20.000.000 a Domingo pero firmaron la promesa y que al fin no le dieron nada y los mismo ocurrió cuando hicieron el otrosí que le iban a dar unos cheques para ir a pagar

la deuda de la buseta que tenía Domingo en el otro banco y tampoco le cumplió con el pago.

Además afirma el testigo Gilberto Beltran que Alirio salió por los periódicos en avisos judiciales porque que lo habían cogido robando unas fincas y se desapareció hace varios años del Municipio de Subachoque.

TERCERA: El ad-quo determina que se carece de legitimación en la causa. Se dice que tener legitimación en la causa consiste en ser la persona que, de conformidad con la ley sustancial, se encuentra autorizada para intervenir en el proceso y formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda la capacidad de las partes, de acuerdo a la ley, de formular o controvertir las pretensiones de una demanda. por ser sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial. Esta se encuentra legitimada en la promesa de compraventa y el otrosí, documentos que fueron allegados al proceso y no fueron tachados de falsos documentos originales y las copias que tienen el mismo valor probatorio de los originales, de conformidad con lo establecido en el inciso 2° del artículo 244 del Código General del Proceso, que además de haberse tenido como prueba, se presumen auténticos según lo establecido en el artículo 246 del mismo código, porque no fueron tachados de falsos ni desconocidos en la contestación de la demanda.

CUARTA: Ad-quo determina que no se da la minima petita, la extrapetita a una falta de congruencia por el artículo 281. Congruencias: La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último.

En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio.

PARÁGRAFO 10. En los asuntos de familia, el juez podrá fallar ultrapetita y extrapetita, cuando sea necesario para brindarle protección adecuada a la pareja, al niño, la niña o

adolescente, a la persona con discapacidad mental o de la tercera edad, y prevenir controversias futuras de la misma índole.

De esta forma dejo sustentado el recurso de APELACIÓN, solicitando a la Honorable Tribunal sean acogidos mis fundamentos respecto a la Resolución de la Promesa de Compraventa, y se revoque la negación de las pretensiones en su lugar sea que se declare la resolución tacita del contrato de promesa de compraventa - Al otrosí, las compensaciones, la indemnización de perjuicios ocasionados por el promitente comprador Alirio Niño por haber incumplido con el pago de la promesa de compraventa y el otrosí del mismo y e igual se le ordene la entrega de la bodega al promitente vendedor Domingo Baracaldo.

Del Honorable Tribunal

Cordialmente,


HILDA YANNETH MORENO HERNANDEZ

C.C. No.51553295de Bogotá

T.P. No. 94.532 del C.S. de la J.