

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA, CUNDINAMARCA
CÓDIGO 253863103001
CALLE 8 # 19-88 OFICINA 206 EDIFICIO JÁBACO
jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

La Mesa, Cundinamarca, 12 de diciembre de 2022

Proceso:	Resolución de Contrato. Segunda Instancia
Radicado:	256454089001-2019-00203-01
Demandantes:	Estela Beltrán Neiva, Jesús Antonio Beltrán Neiva. Evelio Beltrán Neiva y Julio Beltrán Neiva.
Demandados:	Moisés Castro Pérez y Pedro Castro Pérez.
Asunto:	Auto Ordena Correr Traslado

Agréguese a autos y téngase en cuenta para los efectos legales pertinentes, que el Juzgado Promiscuo Municipal de San Antonio del Tequendama–Cundinamarca, dio cumplimiento a lo ordenado en el numeral segundo del auto calendado el 26 de abril de 2022.

De otra parte, como quiera que la apelación presentada contra la sentencia proferida en audiencia del 25 de febrero de 2021 por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Antonio del Tequendama-Cundinamarca, fue sustentada oportunamente por la parte demandante, pero de la misma no se remitió copia al apoderado de Pedro Castro Pérez, Abogado Héctor Jacobo Gómez Navarrete¹, ni en el plenario existe acuse de recibido por parte del abogado del señor Moisés Castro Pérez, de conformidad con el artículo 12 de la Ley 2213 de 2022², el Juzgado,

Resuelve:

PRIMERO: CORRER TRASLADO de la sustentación del recurso de apelación presentada por la parte demandante³, a la parte contraria, para que en el término de cinco (5) días contados a partir de la notificación de la presente providencia, se pronuncie sobre el particular, si lo estima pertinente.

¹ Cuyo correo electrónico es pedrocastroperez@hotmail.com

² La ley 2213 de 2022, entro en vigencia a partir del 13 de junio de 2022

³ Véase el PDF “13SustentaRecurso” del cuaderno de segunda instancia

Por secretaria agréguese el escrito de sustentación a la respectiva publicación en el estado electrónico, y en todo caso remítase el enlace de acceso al expediente a los apoderados que integran la parte pasiva, para lo de su cargo.

SEGUNDO: Surtido lo anterior y fenecido el plazo otorgado, ingrésese el expediente nuevamente al Despacho para continuar con el trámite que corresponda.

Notifíquese y cúmplase,
ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO
JUEZA

Firmado Por:
Angelica Maria Sabio Lozano
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 001
La Mesa - Cundinamarca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5de7c7b2f61861adea24edd19f1500d9a95edfcd499eb9d4178d83d389866b8f**

Documento generado en 12/12/2022 09:14:08 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Doctora

ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO

JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA

E.S.D.

RADICACION:	25645 40 89 001 2019 00203 01
ASUNTO:	RECURSO DE APELACIÓN
PROCESO:	RESOLUCIÓN DE CONTRATO
DEMANDANTES:	ESTELA BELTRÁN NEIVA Y OTROS
DEMANDADOS:	MOISÉS CASTRO PÉREZ Y OTRO
ACTUACIÓN:	SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN

Respetada señora Juez:

JHON EDISSON ARANA GUTIÉRREZ, mayor de edad e identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandante (apelante) y de conformidad con lo dispuesto por el artículo 14 del Decreto 806 de 2020 (que suspendió transitoriamente las prescripciones del canon 327 del C.G. del P.), respetuosamente me permito **SUSTENTAR el RECURSO DE APELACIÓN** interpuesto contra la sentencia proferida el 25 de febrero de 2021, por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Antonio del Tequendama – Cundinamarca, en los siguientes términos:

1. Sobre la oportunidad para realizar la sustentación de la alzada

Prescribe el inciso 3° del artículo 14 del Decreto 806 de 2020, que *"...Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los 5 días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de 5 días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia*

escrita que se notificara por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto...”(Subrayado y negrillas fuera del texto.

Bajo ese contexto y como quiera que en el presente asunto, el auto que admitió la alzada se notificó por anotación en el estado del día 27 de abril de 2022, es patente que el término de los 5 días para sustentar el aludido recurso, fenecerá el próximo 04 de mayo hogañ.

Por tal razón, la sustentación del aludido medio de impugnación deviene oportuna, imponiéndose en consecuencia, dar trámite y resolver de fondo, la apelación incoada.

2. Sobre la sustentación del recurso de apelación formulado contra la sentencia definitiva de la primera instancia.

Tal y como se indicó en el escrito presentado el día 02 de marzo de 2021, mediante el cual, se ampliaron los reparos concretos formulados contra la sentencia definitiva de la primera instancia, el fallo proferido el 25 de febrero de dicha anualidad, adolece de tres defectos particulares a saber: i) Errónea aplicación de la ley sustancial (Defecto sustantivo), ii) Indebida valoración probatoria (Defecto fáctico), y iii) Distorsión procesal.

a.) Indebida aplicación de la Ley Sustancial

En el presente caso, considera el suscrito apoderado que el señor Juez Promiscuo Municipal de San Antonio del Tequendama, interpretó erróneamente las disposiciones contenidas en los artículos 1602 y 1546 del Código Civil, relacionadas con la figura de la “condición resolutoria tácita” generadora de la acción de resolución contractual aquí impetrada, así como de las disposiciones contenidas en el canon 1757 ibídem, atinente a la figura del pago y el pago por consignación.

En efecto,

Recuérdese que nuestro Código Civil, en su artículo 1602, no sólo contempla la posibilidad de dar por terminado un contrato cuando se presenta el incumplimiento de una de las partes, sino que además, también consagra en el artículo 1546, la condición resolutoria tácita, que en concordancia con la primera de las normas mencionadas, se genera por el incumplimiento del contrato. La doctrina considera que dicha condición resolutoria tácita, da lugar a la acción resolutoria que puede ser incoada por la parte cumplida.

Para dar paso a la acción resolutoria en el contrato de promesa de compraventa tiene que darse el incumplimiento de las obligaciones de alguna de las partes. Esto es, que en el caso del vendedor, éste incumpla con realizar la entrega del bien prometido en venta y no efectuar el traspaso del inmueble en la fecha señalada para suscribir la escritura de venta. En tanto que, en el caso del comprador, que este último incumpla con la obligación de pagar el bien, en la fecha establecida para perfeccionar la venta de la cosa prometida.

Por otro lado, no es suficiente para dar paso a la acción resolutoria, que se presente el incumplimiento de una de las partes, sino que también, debe darse el cumplimiento de la parte que alega el incumplimiento. Si es el vendedor quien alega el incumplimiento, este debe demostrar que ha cumplido con su obligación de pagar el precio en la forma y fecha acordadas; en tanto que si es el comprador, este deberá demostrar que ha realizado la entrega material del bien (si se pactó anticipadamente) y que estuvo presto a recibir el pago y efectuar el traslado de la cosa en la oportunidad previamente acordada, esto es, en la fecha acordada para suscribir el traspaso a la firma de la respectiva escritura pública de venta, en el caso de bienes inmuebles u otros sometidos a registro.

Ello es así, en la medida que el contrato de promesa de compraventa es un acto jurídico de carácter preparatorio de otro contrato futuro, esto es, que su existencia es por esencia limitada en el tiempo. Ello se infiere de lo dispuesto en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que señala que dicha convención debe contener “un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”.

En el presente caso, aunque es evidente que para el momento en que se formuló la demanda, tanto en los hechos, como en las pretensiones incoadas, se hizo alusión a un contrato de compraventa de bien inmueble, lo cierto es que, el acto jurídico cuya resolución judicial se deprecia, recae en realidad sobre un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, pacto que es totalmente distinto o diferente al allí anunciado. Planteamiento que se refuerza de la simple lectura del contrato allegado con el libelo introductor, donde se evidencia que el verdadero sentido y/o querer de los suscriptores de dicho acuerdo de voluntades fue prometer en venta el predio denominado “La Tagua” .

Precisado lo anterior, conviene señalar que el tema propuesto a la jurisdicción es el de RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA por incumplimiento de las prestaciones a cargo de los demandados, asunto que puede desatarse en tanto que no hay discusión alguna sobre la validez del contrato celebrado, que reúne los requisitos exigidos por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, que subrogó el artículo 1611 del Código Civil y por contera, constituir fuente jurídica de obligaciones.

Así las cosas, sin ningún esfuerzo interpretativo en el presente asunto emerge que la parte incumplida fueron los promitentes compradores si se tiene en cuenta que, no obstante la prórroga concedida y según la adición de la promesa de compraventa u “otro si” celebrado el 28 de septiembre de 2018, debían cancelar la suma de \$92.000.000.00, para el día 05 de octubre de 2018, en la Notaría Segunda de Fusagasugá, sin que así lo hicieran; pues nótese cómo el mismo co-

demandado MOISES CASTRO, en el hecho sexto de la contestación de la demanda, expresamente indicó que no asistió a la aludida notaría a suscribir la escritura de venta, afirmación que ratificó en la audiencia del 16 de diciembre de 2020, al momento de rendir su interrogatorio de parte, lo cual de por sí, configuró la mora y por tanto el incumplimiento del contrato según los términos del artículo 1608 del Código Civil, lo que hace viable la acción resolutoria de la promesa de contrato de compraventa.

Planteamiento que también se predica del co-demandado PEDRO CASTRO PÉREZ, quien en su interrogatorio de parte, celebrado el 25 de febrero de 2021, expresamente señaló que no asistió a la aludida entidad fedataria el día 05 de octubre de 2018, fecha en que debía pagar y suscribir la respectiva escritura de venta (Minuto 0:09:38 y ss), pues según su dicho, los promitentes vendedores no se pusieron de acuerdo y no tenían la documentación completa para realizar la venta del inmueble, afirmación última, que no deja de ser una simple expresión del demandado en mención, carente de toda prueba y que sin lugar a dudas, adolece de veracidad, pues nótese como el “otro sí”, fue suscrito por todas y cada una de las personas que celebraron la promesa de venta originaria.

Ello sin olvidar, que para el día 05 de octubre de 2018, tanto la señora EMMA BELTRÁN NEIVA, como mi poderdante ESTELA BELTRÁN NEIVA, suscribieron sendas declaraciones extrajuicio, dando cuenta de la incomparecencia de los aquí demandados a la Notaría Segunda de Fusagasugá, para suscribir la correspondiente escritura de venta del predio “La Tagua”. Documentos que por demás, no fueron tachados o redargüidos de falsos o apócrifos.

Ahora, tan solo en gracia de discusión, de aceptarse que los demandados contaban con el dinero para el pago de la finca el día 28 de septiembre de 2018, se pregunta el suscrito apoderado, ¿por qué entonces no se elevó la correspondiente constancia ante la notaría respectiva, que evidenciara que

contaban con el dinero?. Y la respuesta tan sólo es que a diferencia de lo sostenido por los aquí encartados, aquellos nunca contaron con el dinero necesario para pagar el precio de la finca, en la calenda inicialmente acordada.

Así las cosas, es patente que los argumentos esbozados por los demandados y por el Juez de primera instancia, son afirmaciones que rayan con la realidad procesal, que por demás se encuentran carentes de prueba.

Bajo ese contexto, puede sostenerse entonces, que a diferencia de lo sostenido por el *a-quo*, los incumplidos son los aquí demandados quienes no honraron el deber de comparecer en la fecha estipulada a la Notaría Segunda de Fusagasugá, para pagar el precio del inmueble prometido en venta.

Afirmación que por demás, evidencia el cumplimiento de las obligaciones contractuales que se encontraban en cabeza de mis patrocinados, quienes en su calidad de promitentes vendedores no sólo comparecieron los días 28 de septiembre y 05 de octubre de 2018, a la aludida entidad fedataria para recibir el saldo del pago de la finca, pues así se evidencia con la suscripción del “otro sí” celebrado en la primera de las calendas señaladas y con las declaraciones extrajudicio suscritas en la segunda data; sino que además, entregaron materialmente la finca el día en que se suscribió la primigenia promesa de compraventa, cargas contractuales que no fueron desconocidas por los demandados, pues nótese como, en los interrogatorios de parte, tanto MOISES CASTRO PÉREZ (Minutos 1:10:05 – 1:11:50), como PEDRO CASTRO PÉREZ (0:14:17 y ss) expresamente señalaron que se les entregó la finca “La Tagua” para la fecha de suscripción de la promesa de compraventa del aludido inmueble.

Por otra parte, tampoco puede señalarse que mis clientes incumplieron el contrato, por la presencia de mi prohijado JULIO BELTRÁN NEIVA en la finca “La Tagua”, pues de acuerdo con las manifestaciones efectuadas por las partes en sus

interrogatorios, se observa que tal circunstancia, obedeció a la imposibilidad manifestada por los demandados de cumplir con el pago del precio en las oportunidades señaladas en el contrato de promesa de compraventa.

Es decir, hace referencia a una manifestación de voluntad o acuerdo posterior la celebración del contrato, realizada por los demandados y mi prohijado JULIO BELTRÁN NEIVA, encaminada a que aquél pernoctara en la finca, pero aquél en ningún momento ha perturbado la posesión o tenencia del inmueble, tanto es así, que al interior de una acción policiva por “perturbación de la posesión” incoada por los aquí demandados en contra de mis prohijados, expresamente se señala que el señor Julio Beltrán Neiva no era perturbador de la posesión.

Ahora, no se explica en qué medida puede predicarse la no entrega de la finca y peor aún una presunta perturbación de la posesión entregada a los demandados, cuando se observa que estos últimos con posterioridad a la entrega material de la finca, procedieron a vender parcialmente y a fraccionar “indebidamente” varias zonas del predio, tal y como se evidencia del certificado de tradición y libertad del bien objeto del litigio.

Por otra parte, no puede olvidarse que de conformidad con lo prescrito por el artículo 1757 *ejusdem* la prueba del pago extintivo, le corresponde a quien paga, sin que los demandados hayan cumplido con esa carga probatoria, pues no acreditaron haber satisfecho la cancelación del precio de la finca a mis patrocinados, en la fecha estipulada en la adición de la promesa, o sea, se repite, el 05 de octubre de 2018.

Y es que en este evento, no puede indicarse que la consignación de 90 millones de pesos ordenada en el auto admisorio de la demanda, constituya un pago, pues recuérdese que el artículo 1634 del Código Civil, previene que para que “...*el pago sea válido, debe hacerse o al acreedor mismo (...), o a la persona que la ley o el*

juez autorice a recibir por él, o a la persona diputada por el acreedor para el cobro...”.

Como bien puede observarse la ley señala claramente las personas que se encuentran legitimadas para efectos de recibir el pago, siendo por ende naturalmente, que deba hacersele al acreedor, quien es el titular del derecho correlativo de la deuda y, por lo tanto, puede exigir la prestación debida.

Circunstancia que por demás, se avizora cuando se observa que las disposiciones previstas en el artículo 1937 del Código Civil, no son aplicables al presente asunto, pues tal disposición hace referencia a la resolución de contratos de compraventa y no a los de promesa de compraventa de bienes inmuebles, que fue el celebrado por la partes en contienda y cuya resolución se deprecia.

Ello aunado a que, el alcance que el Juez *a-quo* otorga a dicha disposición sustantiva deviene inadmisibile, descabellada y sumamente errada, pues se encamina a desnaturalizar la esencia del “contrato” como fuente de obligaciones y derechos, contraviniendo de contera el artículo 1602 del Código Civil, que determina que el contrato es ley para las partes, pues su interpretación permite sostener que no importa que los demandados no paguen en las fechas inicialmente acordadas en el negocio, pues tienen la posibilidad de pagar cuando se les notifique el auto admisorio de la demanda, circunstancia que repugna contra elementales principios que integran nuestro sistema sustantivo civil.

Finalmente es menester indicar, que en este evento, los demandados tampoco dieron cumplimiento a las disposiciones del artículo 1937 del Código Civil, pues nótese como entre la fecha de notificación personal del Auto admisorio de la demanda a cada uno de los accionados y la fecha en que se allegó la consignación, transcurrió un término superior a las 24 horas que establece la ley, aspecto que evidencia una vez más la falta de compromiso de los demandados para honrar las disposiciones legales.

Siendo del caso precisar además, que tampoco puede dársele a dicha actuación de los demandados, la calidad de “pago por consignación”, pues ni siquiera obra la insinuación del pago efectuada por los aquí demandados a favor de mis poderdantes, aunado a que, dicha consignación se efectuó al interior de una contienda judicial.

En este sentido, es evidente el yerro cometido por el Juez Promiscuo Municipal de San Antonio del Tequendama, al momento de interpretar las disposiciones contenidas en los artículos 1546, 1602, 1757 y 1937 del Código Civil, pues tergiversó las prescripciones contenidas en dichas normas, al momento de proferir el fallo definitorio de la primera instancia.

b.) Indebida valoración probatoria

En el presente caso, es patente que el Juez de primera instancia también efectuó una deplorable valoración de los elementos materiales probatorios, que se recaudaron al interior de la litis, como pasa a verse:

En primer lugar, la celebración y existencia del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA del predio “La Tagua”, se encuentra demostrada con el acto inicialmente suscrito y el “otro sí” efectuado el día 28 de septiembre de 2018, así como por las declaraciones rendidas por las partes en contienda al interior de los interrogatorios que se les practicó.

Así, es evidente que la promesa de compraventa y su adición, modificación u “otro sí”, reúnen la totalidad de las exigencias legales para su validez y generación de efectos, pues se dan los presupuestos exigidos por el artículo 1611 del Código Civil, tal y como el suscrito apoderado lo indicó al momento de esbozar sus alegatos de conclusión.

En segundo lugar y con relación al cumplimiento del contrato por parte de los aquí demandantes, es patente que tal requisito se encuentra íntegramente cumplido y paradójicamente el Juez de primer grado, desconoció las pruebas que así lo acreditan.

Ello en la medida que, está demostrado que mis clientes no sólo recibieron la primera parte del precio acordado, al momento de firmar la promesa de compraventa y que por tal razón, **entregaron el inmueble objeto de dicho negocio jurídico, el mismo día que suscribieron la promesa de venta**, sino que además, concurrieron a la Notaría Segunda de Fusagasugá, tanto en la fecha inicialmente prevista en el contrato, esto es, el 28 de septiembre de 2018, así como el 05 de octubre de dicha anualidad, sin que en dicha oportunidad les fuera cancelado el saldo del precio.

De allí que, estos honraron desde la misma formación o nacimiento del acto jurídico, la promesa de venta de bien inmueble que celebraron.

Ahora bien, con relación a la presunta falta de entrega del predio por parte del co-demandante JULIO BELTRÁN NEIVA, es menester indicar que tal circunstancia, no puede avizorarse como un incumplimiento negocial por parte de este último, pues nótese cómo la presencia de aquél en el predio, obedece al acuerdo verbal al que llegó con los aquí demandados, dirigido a señalar que éste promitente vendedor podría pernoctar en el inmueble hasta tanto no se pagara la totalidad del precio a todos y cada uno de los promitentes vendedores, circunstancia que hasta el momento no ha acontecido.

En efecto, existe prueba indiciaria que así lo avale o acredite, pues nótese cómo dentro de las resultas de una acción policiva que se incoó en contra de mis clientes, el INSPECTOR DE SANTANDERCITO – Cundinamarca, expresamente

señalo que el señor Julio Beltrán no era perturbador de la posesión.

Ello aunado a que, el presunto argumento de que no se elevó la escritura de venta, en la fecha inicialmente pactada, esto es, el día 28 de septiembre de 2018, por presuntos desacuerdos entre los promitentes vendedores, es un aspecto que no se encuentra demostrado, y que puede ser válidamente desvirtuado, pues nótese cómo la mayoría de los hermanos BELTRÁN NEIVA si comparecieron a la aludida entidad fedataria en la fecha y hora señaladas en el aludido acto jurídico, tal y como se evidencia de la simple suscripción del “otro si”.

Ello aunado a que, la verdadera razón por la que no se suscribió la mentada escritura, es porque los demandados carecían de los recursos económicos para pagarles a todos el precio en dicha oportunidad, pues de lo contrario, lo pertinente era que hubiesen solicitado la elevación de la respectiva constancia de comparecencia, dando cuenta de la presentación del dinero, medio de prueba que brilla por su ausencia.

Recuérdese que a voces del artículo 1757 del Código Civil, el obligado a acreditar el pago o la intención del pago, es el deudor, en este evento, la parte demandada en su condición de promitente compradora del predio.

En efecto, nótese cómo la prueba idónea en esta clase de asuntos para evidenciar el cumplimiento de los promitentes compradores era la “constancia de comparecencia” emitida por la correspondiente entidad fedataria, prueba documental que brilla por su ausencia.

Por otra parte, nótese que si existe prueba de la comparecencia de mis patrocinados el día 05 de octubre de 2018, a la mencionada notaría, en la que por demás, se consigna que los demandados no asistieron, es decir, se evidencia el incumplimiento o inobservancia del contrato en cabeza de estos últimos.

Afirmación que se respalda en la declaración extrajuicio rendida por la co-demandante ESTELLA BELTRAN NEIVA y MARÍA EMMA BELTRÁN NEIVA, obrante a folio 9 del plenario y que no fue tachada o redargüida de falsa.

En tercer lugar y con relación al incumplimiento de los demandados, es claro que el mismo está plenamente demostrado, pues nótese cómo el señor MOISÉS CASTRO PÉREZ, al momento de contestar la demanda y al momento de rendir su interrogatorio, señaló expresamente que no asistió el 05 de octubre de 2018, que fue la fecha finalmente pactada para suscribir la escritura de venta, afirmaciones que a voces del artículo 191 del Código General del Proceso, adquieren prueba de confesión.

Circunstancia que también se predica del señor PEDRO CASTRO PEREZ, quien en su interrogatorio, aunque pretendió evadir las preguntas, reconoció que: i) los demandados ostentan la tenencia material y/o poseen la finca, desde el día 25 de abril de 2018, fecha en que se suscribió la promesa, ii) que no fue a la Notaría Segunda de Fusagasugá, el 05 de octubre de 2018, iii) que ha venido deshonrando el contrato, pues no sólo no le pagó a mis clientes en las fechas acordadas, sino que además, aún debe parte del precio a los herederos del difunto EXCELINO BELTRÁN NEIVA. Aspectos que resultan trascendentales a la hora de establecer la responsabilidad civil contractual de los demandados y que paradójicamente el Juez de primera instancia, omitió valorar.

En este sentido, es evidente el defecto fáctico del que adolece la sentencia de primer grado.

C. Distorsión procesal

Finalmente es menester indicar que, el Juez Promiscuo Municipal de San Antonio del Tequendama, es abiertamente incongruente, pues procedió a denegar las pretensiones de la demanda, tras señalar que no se celebró la venta por la falta de

comparecencia de los señores LUIS ESNEDE, MARÍA ALEJANDRA y JENNY MARCELA BELTRÁN FORERO, así como de BLANCA ELINA BELTRÁN NEIVA, argumento que deviene alejado de la realidad procesal y hasta sorpresivo para el suscrito apoderado y sus representados, pues nótese cómo tales personas no son parte de la presente controversia judicial, ya que no sólo no suscribieron el contrato de promesa de venta cuya resolución se deprecia, sino que además, tampoco fueron convocados ni como demandantes, ni como demandados. De allí que, no se explica cómo la acción u omisión de dichos terceros, justifica el incumplimiento de los demandados para no asistir a la notaría y no pagar el precio del inmueble a mis poderdantes, en las fechas acordadas en el contrato, el cual, conforme al artículo 1602 ibídem, es ley para las partes.

Bajo ese contexto, son evidentes los yerros cometidos por el Juez de primera instancia y por tal razón, es que respetuosamente se solicita la REVOCATORIA del fallo proferido el 25 de febrero de 2021, proferido por el Juzgado Promiscuo Municipal de San Antonio del Tequendama.

Apreciaciones finales

Por último, es menester indicar que a voces del artículo 328 del Código General del Proceso, el ad quem, solo puede pronunciarse sobre los argumentos expuestos por el apelante y tampoco puede hacer más desfavorable la situación del recurrente único, por tal razón, es patente que no podrá estudiarse en segunda instancia, la excepción de mala fe, denegada en el numeral 1º resolutive del fallo de primer grado, ni los argumentos en que se afincó dicho medio defensivo.

Así las cosas, se impone estudiar los demás medios exceptivos propuestos por los demandados y ante su improsperidad, REVOCAR el fallo de primera instancia, DECLARANDO en consecuencia, la RESOLUCIÓN del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, la consecuente RESTITUCION de los derechos de cuota en cabeza

de mis patrocinados y el reconocimiento de los perjuicios requeridos por mis poderdantes.

En estas circunstancias, me permito SUSTENTAR el RECURSO DE APELACIÓN de la SENTENCIA de primer grado.

Con respeto de la señora Jueza.

Atentamente.,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Jhon Edisson Arana Gutiérrez', written over two horizontal lines.

JHON EDISSON ARANA GUTIÉRREZ

C.C. 1.121.871.266 V/cio

T.P. 252.803 CSJ

Jhonarana90@hotmail.com

Tel: 321 221 66 47

RE: SUSTENTACIÓN RECURSO APELACIÓN PROCESO 2019 - 00203 01

Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - La Mesa <jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 06/05/2022 11:29

Para: Jhon Arana <jhonarana90@hotmail.com>

Buen día,

-
Acuso recibo de su comunicación, a la misma se le impartirá el trámite de Ley, por favor estar pendiente tanto de las entradas como de los estados digitales a los cuales se podrá acceder a través del micro sitio del Juzgado en la página de la Rama Judicial.

Si el proceso está al Despacho, el memorial se agregará al expediente y una vez se profiera decisión de la Señora Jueza, se notificará por estado electrónico y podrá revisar el contenido de la providencia en la sección de **AUTOS** del micro sitio del Juzgado.

Recuerde, que en el asunto del correo debe indicarse claramente si se trata de: memorial, solicitud, contestación, demanda, recurso, etc., y el número de radicado del proceso al cual va dirigido, con el fin de facilitar el trámite secretarial de los mismos; además que las peticiones deberán ser remitidas desde en formato PDF desde el correo que el apoderado tenga registrado ante la URNA.

POR FAVOR NO RESPONDER ESTE CORREO

Cordialmente,

HENRY LÓPEZ

Escribiente

Juzgado Civil del Circuito

La Mesa-Cundinamarca

Calle 8 No. 19 - 88, Piso 3 Edificio Jabaco

Horario: L-V de 8am-1pm y de 2-5pm

E-mail jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co

De: Jhon Arana <jhonarana90@hotmail.com>

Enviado: miércoles, 4 de mayo de 2022 14:46

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - La Mesa <jccmesa@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: SUSTENTACIÓN RECURSO APELACIÓN PROCESO 2019 - 00203 01

Doctora

ANGÉLICA MARÍA SABIO LOZANO

JUEZA CIVIL DEL CIRCUITO DE LA MESA

E.S.D.

RADICACION: 25645 40 89 001 2019 00203 01

ASUNTO: RECURSO DE APELACIÓN

PROCESO: RESOLUCIÓN DE CONTRATO

DEMANDANTES: ESTELA BELTRÁN NEIVA Y OTROS

DEMANDADOS: MOISÉS CASTRO PÉREZ Y OTRO

ACTUACIÓN: SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN.

Buen día.

A continuación, me permito re-enviar documento de la referencia adjunto, por el cual se procede a la sustentación del recurso incoado. Lo anterior, para los fines pertinentes.

Respetuosamente,

JHON EDISSON ARANA GUTIERREZ

ABOGADO

TE. 321 221 66 47

POR FAVOR ACUSAR RECIBIDO.