

Fw: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION- PROCESO: VERBAL RADICADO. 2020-00120

Pedro Manuel Puentes <pmanuel_17@yahoo.com>

Mar 18/04/2023 4:59 PM

Para: climaco_jose@hotmail.com <climaco_jose@hotmail.com>;Chris Roger Eduardo Baquero Osorio <cbaquero@cendoj.ramajudicial.gov.co>;susirodriguezvel@gmail.com <susirodriguezvel@gmail.com>;Juzgado 01 Civil Circuito - Cundinamarca - Funza <j01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (486 KB)

SUSTENTACION RECURSO APELACIÓN YOLANDA VARGAS GONZALEZ, SENTENCIA 13 DE ABRIL DE 2023.Final.pdf;

----- Mensaje reenviado -----

De: Pedro Manuel Puentes <pmanuel_17@yahoo.com>**Para:** j01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co <j01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co>; secretariaj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co <secretariaj01cctofunza@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Enviado:** martes, 18 de abril de 2023, 04:42:04 p. m. GMT-5**Asunto:** SUSTENTACION RECURSO DE APELACION- PROCESO: VERBAL RADICADO. 2020- 00120

Señor

JUEZ 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA
E.S.D.**PROCESO: VERBAL****RADICADO. 2020- 00120****DEMANDANTE: YOLANDA VARGAS GONZALEZ****DEMANDADOS: ROSA SUSANA RODRIGUEZ VELASQUEZ y JOSE CLIMACO GARCIA RODRIGUEZ,****SUSTENTACION RECURSO DE APELACION**

PEDRO MANUEL PUENTES TORRES, mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderado judicial de la señora **YOLANDA VARGAS GONZALEZ** demandante dentro del proceso de la referencia procedo a sustentar recurso de apelación en contra de sentencia proferida por el **JUEZ 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA**, el día de 13 de abril de 2023, recurso de apelación interpuesto en la respectiva audiencia.

Ve anexo pdf

Señor
JUEZ 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA
E.S.D.

PROCESO: VERBAL
RADICADO. 2020- 00120
DEMANDANTE: YOLANDA VARGAS GONZALEZ
DEMANDADOS: ROSA SUSANA RODRIGUEZ VELASQUEZ y JOSE CLIMACO GARCIA RODRIGUEZ,

SUSTENTACION RECURSO DE APELACION

PEDRO MANUEL PUENTES TORRES, mayor de edad y vecino de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderado judicial de la señora **YOLANDA VARGAS GONZALEZ** demandante dentro del proceso de la referencia procedo a sustentar recurso de apelación en contra de sentencia proferida por el **JUEZ 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA**, el día de 13 de abril de 2023, recurso de apelación interpuesto en la respectiva audiencia.

DECISION APELADA

En sentencia del día de 13 de abril de 2023, el **JUEZ 01 CIVIL DEL CIRCUITO DE FUNZA**, después de escuchar los interrogatorios de parte, decretar practicar las pruebas decide negar las pretensiones de la demanda, condenar en costas y ordenar el levantamiento de medidas cautelares,

Las pretensiones negadas concretamente fueron:

Como pretensión principal, Declarar la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 25 de mayo de 2016, por medio del cual se prometió vender el lote 1, distinguido con la nomenclatura carrera 6 No 24-07 jurisdicción del Municipio de Funza, Departamento de Cundinamarca, identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50S- 1855010 y código catastral # 01-00-0026-0045-000, en el evento de considerar que el contrato de promesa de compraventa no cumple con los requisitos exigidos en los numerales 3 y 4 del artículo 1611 del Código Civil, al darle validez al acuerdo contenido en el documento denominado acta de comparecencia. Consecuentemente se ordene a la señora **ROSA SUSANA RODRIGUEZ VELASQUEZ** y al señor **JOSE CLIMACO GARCIA RODRIGUEZ** restituir o devolver a la señora **YOLANDA VARGAS GONZALEZ**, la suma **DOSCIENTOS TREINTA MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$230.500.000)**

M/CTE, suma de dinero pagado con ocasión del contrato de promesa de compraventa.

Se ordene a la señora **ROSA SUSANA RODRIGUEZ VELASQUEZ** y al señor **JOSE CLIMACO GARCIA RODRIGUEZ** restituir o devolver la suma pagada debidamente indexada.

Se ordene a la señora **ROSA SUSANA RODRIGUEZ VELASQUEZ** y al señor **JOSE CLIMACO GARCIA RODRIGUEZ** pagar a título de intereses el porcentaje del 6% efectivo anual, de acuerdo a lo normado en el artículo 1617 del Código Civil. Que se condene en costas a los demandados.

Como pretensiones subsidiarias ,se declare la Resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 25 de mayo de 2016 entre Los Señores **ROSA SUSANA RODRIGUEZ VELASQUEZ y JOSE CLIMACO GARCIA RODRIGUEZ** en calidad de promitentes vendedores, suscribieron junto con mi representada **YOLANDA VARGAS GONZALEZ** quien fungió como promitente compradora, por medio de la cual la primera prometió vender al segundo el lote 1, distinguido con la nomenclatura carrera 6 No 24-07 jurisdicción del Municipio de Funza, Departamento de Cundinamarca, identificado con la matricula inmobiliaria No. 50S- 1855010 y código catastral # 01-00-0026-0045-000, alinderado de manera general tal y como se puede observar en la escritura pública No. 3 del 15-01-2014 de la Notaria Única del Circulo de Funza (Cund).

Consecuentemente se declare que los demandados incumplieron el contrato de promesa de compraventa, a partir del mes de octubre de 2016, de acuerdo con el contenido de la cláusula **DECIMA SEGUNDA** al no PERMITIR EL USUFRUCTO del bien, ni entregar el valor de la renta, en proporción a las sumas de dinero recibidas por concepto de pago parcial del lote.

Que se declare que consecuentemente al incumplimiento anterior, se presentó un segundo incumplimiento, esta vez de la **CLÁUSULA DECIMA PRIMERA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que a la postre dice “si el incumplimiento era por parte de los VENDEDORES, éste deberá cancelar la suma equivalente entregada como precio, más el valor de la cláusula penal, dentro del término de cinco (5) días hábiles siguientes a partir de la fecha de incumplimiento”. Se ordene a la señora **ROSA SUSANA RODRIGUEZ VELASQUEZ** y al señor **JOSE CLIMACO GARCIA RODRIGUEZ** restituir o devolver a la señora **YOLANDA VARGAS GONZALEZ** la suma **DOSCIENTOS TREINTA MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$230.500.000) M/CTE**, suma de dinero pagado con ocasión del contrato de promesa de compraventa.

MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

Respecto de la pretensión principal

El señor Juez de Primera Instancia después de hacer una distinción entre las nulidades absolutas y nulidades relativas considera que en el presente caso no se presenta la nulidad del contrato de promesa de compraventa en el entendido que cumple con los requisitos legales en la medida de que dicho documento cumple con los requisitos artículo 1611 del Código Civil, en especial porque contiene una fecha cierta para firmar la escritura pública.

La conclusión a la que llega el Juez de Primera Instancia respecto de la validez del contrato de promesa de compraventa es equivocada, puesto el fallador al tomar su decisión solo tiene en cuenta contrato de promesa de compraventa celebrado el día 25 de mayo de 2016, donde efectivamente la fecha para la firma de la Escritura Pública de venta quedo para el día 30 de diciembre de 2017, a las 9:00 am, en la Notaria 17 del Círculo de Bogotá. Pero el fallador olvido mencionar y analizar que a dicho contrato de promesa de compraventa se le realizaron dos modificaciones la primera un “OTRO SI” suscrito por las partes el día 27 de abril del 2017 y la segunda un documento denominado constancia de comparecencia del 29 de noviembre de 2017, suscrito por la apoderada de la señora **YOLANDA VARGAS GONZALEZ** y los señores **ROSA SUSANA RODRIGUEZ VELASQUEZ** y **JOSE CLIMACO GARCIA RODRIGUEZ**.

En el “OTRO SI” suscrito por las partes el día 27 de abril del 2017 se modifican las formas de pago, empero se mantuvo la fecha de la firma de la Escritura Pública de venta para el día 30 de diciembre de 2017, a las 9:00 am, en la Notaria 17 del Círculo de Bogotá.

En fecha 29 de diciembre de 2017 de común acuerdo entre los promitentes vendedores y la señora **YOLANDA VARGAS GONZALEZ**, representada por abogada se convino en realizar UNA CONSTANCIA DE COMPARECENCIA EN LA NOTARIA 17 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, donde las partes decidieron no firmar de la Escritura Pública de venta para el día 30 de diciembre de 2017 y de común acuerdo buscar fórmulas de arreglo.

Dicho documento denominado por la partes CONSTANCIA DE COMPARECENCIA EN LA NOTARIA 17 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, del 29 de septiembre de 2017, es indiscutiblemente una modificación la contrato de promesa de compraventa, puesto que está suscrito por las mismas partes que suscribieron el contrato y se refiere específicamente al mismo objeto del contrato.

En este documento denominado por las partes **CONSTANCIA DE COMPARECENCIA EN LA NOTARIA 17 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**, no se pactó una fecha cierta ni la notaria donde se debía firmar la escritura publica, por tanto, no cumple con los requisitos exigidos en los numerales 3 y 4 del artículo 1611 del Código Civil.

En el presente caso se planteó desde la demanda al discusión si el documento era válido en el entendido de que no estaba firmado por la señora **YOLANDA VARGAS GONZALEZ** sino por su apoderada y que no se dejaba constancia en el documento de que existía un poder, válidamente otorgado por la poderdante.

En los interrogatorios de parte celebrados en audiencia del día 13 de abril de 2023 queda claro que tanto compradora como vendedores le dan plena validez al contenido del documento, reconociéndolo como suscrito por los vendedores y se acepta la firma de la Doctora **MARISOL ARANZA POVEDA** como apoderada de la señora **YOLANDA VARGAS GONZALEZ**.

El señor Juez de primera instancia de la plena validez al documento indicando que el contrato es ley para las partes y que no importa la denominación o “nombre juris” que se le dé al documento sino la voluntad de las partes.

Pero a pesar de aceptar la validez del documento no valora como una modificación del contrato de promesa de compraventa, puesto que de valorarlo adecuadamente como una modificación la contrato de promesa de compraventa, la constancia de no comparecencia no contiene una fecha cierta para la firma de la escritura publicano se indica la notaria donde se debía firmar, por tanto, no cumple con los requisitos exigidos en los numerales 3 y 4 del artículo 1611 del Código Civil.

Consecuencia de lo anterior, el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 25 de mayo de 2016, modificado el día 27 de abril de 2017 por el otro si y a su vez modificado por la **CONSTANCIA DE COMPARECENCIA EN LA NOTARIA 17 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ** del 29 de diciembre de 2017, adolece de nulidad absoluta por no cumplir con los requisitos legales exigidos en los numerales 3 y 4 del artículo 1611 del Código Civil.

Es una nulidad absoluta al tenor del contenido del inciso primero del artículo 1741 del Código Civil puesto que el presente se trata de una omisión de un requisito que la ley exige para la validez del contrato de promesa de compraventa.

Ahora bien, se mencionó por parte del Juez de Primera Instancia que en el documento **CONSTANCIA DE COMPARECENCIA EN LA NOTARIA 17 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ** las partes de común acuerdo estaban desistiendo del

negocio jurídico, resultando esta conclusión contradictoria con su decisión, puesto que por una parte le da validez al documento como una modificación al contrato de promesa de compraventa celebrado el día 25 de mayo de 2016, pero para examinar la validez de dicho contrato lo desconoce.

De otra parte, si se le diera la interpretación de que con dicho se está desistiendo del negocio jurídico se estaría ante una resolución expresa del contrato de compraventa y en consecuencia se debió declarar resuelto el contrato de compraventa con restituciones mutuas y no dejar vigente el contrato y un limbo jurídico su resolución como quedo con la decisión tomada por el Honorable Despacho.

Ahora bien, si las partes como quedo probado en con los interrogatorios de parte no realizaron acciones concretas para buscar soluciones respecto del cumplimiento o resolución del contrato se presentaría en este caso lo que la doctrina a denominado el “mutuo disenso tácito” donde los contratantes de manera tacita desisten de la celebración del contrato de promesa de compraventa, en consecuencia se debió decretar la resolución del contrato de compraventa y las restituciones mutuas y no dejar en el aire la resolución del contrato como sucedió en el presente caso.

Si bien es cierto, estamos en sistema jurídico rogado y que debe prevalecer el principio de congruencia entre lo solicitado en la demanda y lo decidido en sentencia el fallador debe interpretar el petitum y la causa petendi, para de allí extraer la verdadera intención de la demanda, tal como quedo reseñado por Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-7752021 (13001310300120040016001), Mar. 15/21.

“Cuando las pretensiones planteadas no son claras, como en el caso concreto entre una nulidad y una simulación, los juzgadores deben acudir a su facultad interpretativa de los segmentos del texto, en conjunto, de manera lógica y racional e integral.

Lo anterior en aras de salvaguardar los derechos de las partes y de otorgar prevalencia al derecho sustancial, precisó la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia.

En conclusión, el fallador debe interpretar el petitum y la causa petendi, para de allí extraer la verdadera intención de la demanda.

Sumado a lo anterior, recordó que una demanda debe interpretarse de esta forma, porque la intención del actor está muchas veces contenida no solo en la parte petitoria sino también en los fundamentos de hecho y de derecho.

Además, no existe en nuestra legislación procedimental un sistema rígido que obligue al demandante a señalar en determinada parte de la demanda con fórmulas especiales su intención, sino que basta que ella aparezca, bien sea de una manera directa o expresa o por una interpretación lógica basada en todo el conjunto de la demanda”.

En el presente caso es claro que la parte demandante pretendía como pretensión principal la resolución del contrato de promesa de compraventa con restricciones mutuas de lo entregado, en este caso la restitución o devolución del dinero entregado debidamente indexado, pretensión con la que incluso estaba de acuerdo la parte demanda, tal como se extrae de sus interrogatorios de parte e incluso de los alegatos de conclusión del apoderado de los demandados.

En este orden de ideas, el Juez de Primera instancia debió de acuerdo al precedente jurisprudencial decretar la resolución del contrato de promesa de compraventa por mutuo disenso o distracto contractual, al interpretarse que en el documento denominado CONSTANCIA DE COMPARECENCIA EN LA NOTARIA 17 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ las partes estaban desistiendo expresamente del negocio jurídico como el Juez de Instancia lo interpretó al proferir la decisión.

En su defecto, debió el fallador decretar la resolución del contrato por mutuo disenso tácito, puesto que con las pruebas practicadas, quedo plenamente probado que la partes tenían la intención de no proseguir con el negocio jurídico pero nunca resolvieron le contrato.

Al respeto de estas dos instituciones la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia. Con ponencia del Magistrado Álvaro Fernando García Restrepo, expresó:

El mutuo disenso o distracto contractual, de acuerdo con lo previsto en los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, corresponde a la prerrogativa de que son titulares las partes en un contrato para acordar en prescindir del mismo y dejarlo sin efectos. Sumado a ello, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia precisó que este acuerdo puede ser expreso o tácito.

Así mismo, explicó que se trata de una figura singular cuyos precisos perfiles institucionales, dentro de las múltiples circunstancias que pueden dar lugar a la extinción sobreviniente de relaciones jurídicas de fuente contractual dotadas de plena validez, no permiten mezclarla en ninguna forma con lo determinado en el artículo 1546 del Código Civil.

Con base en ello y ante la importancia de esta figura como herramienta para superar situaciones de estancamiento contractual, esta corporación ha permitido, a través de su jurisprudencia, precisar que no todo evento de mutuo incumplimiento de las obligaciones contractuales deriva, necesariamente, en la aplicación de esa figura.

Al respecto indicó que, para que pueda declararse desistido el contrato por mutuo disenso tácito, se requiere que, con el comportamiento de ambos contratantes,

frente al cumplimiento de sus obligaciones, pueda naturalmente deducirse que su implícito y recíproco querer es el de no ejecutar el contrato, de no llevarlo a cabo.

Así las cosas, no basta el recíproco incumplimiento, sino que es necesario que los actos u omisiones en que consiste la inejecución sean expresivos (prueba contundente inequívoca), de manera tácita o expresa, de voluntad conjunta o separada que apunte a desistir del contrato.

En conclusión, además de la desatención o abandono contractual, debe aparecer como hecho concluyente del mutuo disenso el inequívoco interés de las partes por no continuar con el negocio jurídico. Su deseo por desistir del mismo y de las obligaciones que allí se incorporan.

En el presente caso, de acuerdo con la misma interpretación realizada por el Juez de Primera Instancia se presenta ya sea el mutuo disenso o distracto contractual por manifestación expresa realizada en el documento denominado CONSTANCIA DE COMPARECENCIA EN LA NOTARIA 17 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ.

Por otra parte, si se tienen en cuenta las pruebas practicadas en audiencia las partes de manera tácita deciden no proseguir con el negocio, puesto que nunca se plantearon fórmulas de arreglo concreta para su cumplimiento o resolución.

Respecto de la pretensiones secundarias

El Juez de Primera Instancia, al revisar los requisitos jurisprudenciales para reclamar la resolución del contrato una vez declarada la existencia y validez del contrato de promesa de compraventa considera que no hay lugar a declarar el incumplimiento de las obligaciones por parte de los vendedores, puesto que la vendedora no cumplió ni se allanó a cumplir las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa, en especial el pago del precio en las fechas convenidas.

El Juez de Primera instancia para llegar esta conclusión realiza una interpretación inadecuada disposiciones legales y realiza una indebida valoración probatoria como se expondrá a continuación.

En la cláusula Décima Segunda del contrato, que las dos partes VENEDORES y COMPRADORA tendrían derecho al usufructo del inmueble prometido en venta, hasta la firma de la escritura pública. Las partes acordaron que el usufructo del inmueble prometido en venta sería el valor de la renta mensual, que entregarían a mi mandante en proporción o equivalencia a las sumas de dinero entregadas por ella.

Se debe indicar que el contrato es ley para las partes y que la cláusula décimo segunda no ha sido modificada por voluntad de las partes y no ha sido declarada

invalida por ninguna autoridad judicial, por tanto, sigue vigente como una obligación que para los vendedores surge del contrato de promesa de compraventa.

El Juez considera de manera errónea que el presente caso no le es aplicable las previsiones del artículo 1609 del Código Civil que indica:

“ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. 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 allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

Según la indebida interpretación del Juez Fallador esta disposición es aplicable para cláusulas esenciales del contrato y no para las cláusulas accesorias del contrato como la consideró en su interpretación errónea.

En primer, lugar el artículo 1609 del Código Civil no distingue si dicha disposición es aplicable solamente a las cláusulas principales del contrato excluyendo de su aplicación a las cláusulas accesorias.

De acuerdo a lo anterior, no podía el juez realizar otra interpretación diversa conforme a la interpretación gramatical del artículo 1609 del Código Civil, tal como lo prevé el artículo 27 del mismo Código Civil, que indica:

“ARTÍCULO 27. <INTERPRETACION GRAMATICAL>. Cuando el sentido de la ley sea claro, no se desatenderá su tenor literal a pretexto de consultar su espíritu.

Pero bien se puede, para interpretar una expresión oscura de la ley, recurrir a su intención o espíritu, claramente manifestados en ella misma o en la historia fidedigna de su establecimiento”.

En este orden de ideas el artículo 1609 del Código Civil es claro en indicar ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, sin hacer ninguna distinción si se trata de cláusulas principales o accesorias de los contratos.

En segundo lugar, a gracia de discusión la cláusula Décima Segunda del contrato, está relacionada estrechamente con la cláusula principal del precio, puesto que en ella se pactó que la señora **YOLANDA VARGAS GONZALEZ** recibiría un porcentaje del dinero que percibiera el inmueble por frutos civiles desde la fecha de la promesa de compraventa a la fecha de la firma de la escritura pública, en el entendido que ella realizaba un pago por anticipado y no recibía la posesión del

inmueble que a gracia de discusión puede considerarse como una clausula principal del contrato de promesa de compraventa puesto que esta relacionada con el precio y puesto que sin la existencia de esa cláusula muy seguramente no se había firmado el contrato de promesa de compraventa, puesto que mi representada no recibía nada en contraprestación con la firma de la promesa de compraventa y la entrega de los dineros de anticipo.

En este orden de ideas mi representada no tenía la obligación de seguir pagando las abonos pactados, puesto que sería seguir pagando algo que no estaba disfrutando o usufructuando , sin dejar de lado que ya había cancelado una suma fuerte de dinero como anticipo, esto es, **DOSCIENTOS TREINTA MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$230.500.000) M/CTE**, sin tener certeza del cumplimiento de las obligaciones por parte de los vendedores, cuando ya habían incumplido con el pago mensual de los porcentajes de los arrendamientos percibidos.

La razón de esta disposición legal es precisamente buscar un equilibrio entre las partes contratantes y no verse una obligada a cumplir con sus obligaciones cuando al otra parte muestra renuente a cumplir con sus obligaciones a cargo.

De haber cumplido cabalmente mi representada con sus obligaciones hubiese que haber tenido que realizar otro abono **por CIENTO SETENTA MILLONES PESOS (\$170.000.000) M/CTE** , viéndose afectados sus patrimonio sin recibir nada en contraprestación o haber pago el total del precio ,esto es, **SEISCIENTOS MILLONES PESOS (\$600.000.000) M/CTE**, y en la fecha no haber recibido el bien inmueble y no haber podido firmar la escritura pública del bien objeto del contrato de promesa de compraventa , por inexistencia del folio de matrícula del inmueble prometido en venta, que fue cerrado en el transcurso del proceso, tal como consta en el cuaderno de medidas cautelares y se explicará mas adelante.

De igual manera , existió una indebida aplicación de norma puesto los presupuesto jurisprudenciales utilizados para decidir refiere es al artículo 1546 del Código Civil que es para obligaciones simultaneas mientras el artículo 1609 del Código Civil le es aplicable a obligaciones sucesivas, tal como lo distingue el Honorable Magistrado AROLDO QUIROZ MONSALEVE SC1209-2018, Radicación n° 11001-31-03-025-2004-00602-01

“En tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes simultáneamente, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante, que este haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto, en concordancia con la excepción

de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”.

“Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada.”

En el presente caso, nos encontramos con el incumplimiento de obligaciones que no eran de ejecución simultánea sino de ejecución sucesiva, como lo eran el pago del usufructo pactado en la cláusula Décima Segunda del contrato, cuyo pago era mensual y sucesivo y el pago del precio que fue determinado en fechas específicas, por tanto, en el presente caso le es aplicable el contenido artículo 1609 del Código Civil, por tanto, no le era exigible a mi representada cumplir ni allanarse al cumplimiento del pago del precio en las fechas estipuladas, puesto que los primeros que incumplieron las obligaciones del contrato fueron los vendedores, por tanto, automáticamente eximieron a mi representada de ejecutar la siguiente prestación, esto es, el pago del abono del precio.

De otra parte, existió una indebida valoración probatoria puesto que con la declaración de parte de la demandante se probó el incumplimiento de las obligaciones por parte de los demandados en especial el pago del porcentaje acordado como usufructo respecto de los cánones de arrendamiento producidos por el bien inmueble.

Con el interrogatorio de parte de los demandados se probó el incumplimiento de las obligaciones por parte de los demandados en especial el pago del porcentaje acordado como usufructo respecto de los cánones de arrendamiento producidos por el bien inmueble. Los demandados reconocieron que el bien inmueble produjo frutos civiles y que el bien estuvo arrendado entre la firma de promesa de compraventa y el día 30 de diciembre de 2017 y teniendo en cuenta que la parte demandada no contestó demanda se deben presumir por ciertos los hechos conforme a lo previsto por el artículo 97 del Código General del Proceso. Razón por la cual queda probado el incumplimiento de la parte demandada respecto del pago mensual del dinero recibido por los vendedores por concepto de cánones de arrendamiento.

Mi representada, por su parte, se allanó a cumplir con la firma de la escritura pública como consta en acta de comparecencia del día 02 de enero de 2018, suscrita por la apoderada de la señora YOLANDA VARGAS GONZALEZ. Mientras que la parte demandante no aportó prueba de que haya cumplido con las obligaciones o se haya allanado a hacerlo.

En el presente caso se prometió en venta el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 1855010 y código catastral # 01-00-0026-0045-000, tal como se desprende de la cláusula primera del contrato de promesa de compraventa modificado por la cláusula primera de OTRO SI suscrito por las parte el día 27 de abril de 2017.

Cuando se presentó la demanda se solicitó inscripción de la demanda sobre el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 1855010, como se puede evidenciar en el certificado de tradición aportado con la demanda y solicitud de medidas cautelares.

Una vez elaborado y radicado el oficio para efectivizar la medidas cautelares se recibe nota devolutiva de la Oficina de Instrumentos públicos, donde se indica que el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 1855010, se encontraba cerrado.

Por tanto, se procedió a solicitar medida cautelar sobre el folio de matrícula inmobiliaria 50 C-1900158

Si se observa en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 1855010 el área del terreno es de 909.50 M2, folio cerrado.

En el folio de folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 1900158 el área del terreno es de 537.50 M2

Si se observa en clausula primera del contrato se prometió en venta el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 1855010 y código catastral # 01-00-0026-0045-000, modificado por la cláusula primera de OTRO SI suscrito por las parte el día 27 de abril de 2017 con un área de 537.50 M2.

En conclusión teniendo en cuenta que el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C- 1855010 el área del terreno es de 909.50 M2 se encontraba cerrado desde el año 2014, pero su situación jurídica no se reflejó sino hasta cuando se solicitaron las medidas cautelares, es decir , para el día 30 de diciembre de 2017 el bien inmueble objeto de compraventa matricula inmobiliaria No. 50C- 1855010 y código catastral # 01-00-0026-0045-000 no existía jurídicamente y por tanto la escritura pública no

podía ser firmada para perfeccionar de la tradición del bien inmueble objeto de venta, configurándose en un error en el objeto como vicio del consentimiento.

Situación que necesariamente conduce a la nulidad de la promesa de compraventa como un hecho sobreviviente, que de esa facultad del juez de interpretar los hechos de la demanda, pudo haber sido decretado la resolución de contrato de compraventa por nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa por error en el objeto .

De esta manera, es procedente decretar la nulidad absoluta del contrato de compraventa, con las modificaciones realizada en su otro si del día 27 de abril de 2017 a su vez modificado en la constancia de comparecencia del día 29 de diciembre de 2017, por falta de requisitos legales , que se invocó como pretensión principal con restituciones mutuas y por tanto restituir a la señora la señora YOLANDA VARGAN CONZALEZ la suma de **DOSCIENTOS TREINTA MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$230.500.000) M/CTE**, suma que debe ser debidamente indexada a la fecha. De no acceder a la solicitud principal es procedente se decrete la resolución del contrato de compraventa y sus modificaciones y se ordene restituir la señora la señora YOLANDA VARGAN CONZALEZ la suma de **DOSCIENTOS TREINTA MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$230.500.000) M/CTE**, suma que debe ser debidamente indexada a la fecha. Y por encontrarse probado el incumplimiento de los vendedores surge la obligación indemnizatoria de la cláusula penal y los perjuicios materiales reclamados.

En este orden de ideas solicito al Juez de Primera instancia concedido el recurso por haber sido debidamente sustentado y en el término legal

De igual manera solicito a los Honorables Magistrados de la Sala Civil del Tribunal Superior de Cundinamarca se revoque la decisión de Primera Instancia proferida el día 13 de abril de 2023 y consecuentemente se accedan a las pretensiones de la demanda, con costas para la parte demandada y se mantenga las medidas cautelares para garantizar la efectividad de pretensiones.

NOTIFICACIONES

Autorizo recibirlas en Celular WhatsApp 3504944326, Correo electrónico pmanuel_17@yahoo.com, o puentes.abogado@hotmail.com.

La demandante y los demandados en las direcciones obrantes en el proceso.

Gracias por la atención y colaboración prestada.

Del Señor Juez de Primera Instancia.

De los Honorables Magistrados de la Sala Civil del Tribunal Superior de Cundinamarca,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, reading "Pedro M. Puentes T." with a stylized flourish at the end.

PEDRO MANUEL PUENTES TORRES

C.C No 79.246.357 de Bogotá

T.P. No 169.554 del C.S de la J.