

Señor(es)

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA

E. S. D.

REFERENCIA: CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO 25151-31-03-001-2019-00053-01

DEMANDANTE: MICHAEL ENRIQUE CHAVEZ

DEMANDADO: OSCAR EDUARDO CHAVEZ

Obrando como apoderada de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, y encontrándome dentro del término establecido, mediante la presente procedo a sustentar el recurso de apelación interpuesto en audiencia en contra de la sentencia de fecha 25 de Enero de 2021 por el juzgado Civil del Circuito de Caqueza, bajo los siguientes argumentos:

El aquo mediante sentencia anticipada decidió declarar viciado el contrato junto con las prestaciones mutuas, ello con sustento en que no se evidencia dentro del documento firmado por las partes lo mencionado en el artículo 1611 del Código Civil que a continuación se describe:

"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado."



De lo argumentado por la Juez es menester indicar al Magistrado Ponente que, en primer lugar el contrato titulado como Carta de Acuerdo por las partes en comento contiene lo mencionado en el artículo 1502 del Código Civil en cuanto a los requisitos para obligarse:

"Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra."

Además de ello se encuentra identificado de manera concreta y expresa el bien sobre el que recae las cláusulas allí mencionadas:

"Yo OSCAR E. CHAVES, soy el propietario legítimo de una parcela denominada "La Esperanza" identificada con matrícula inmobiliaria número 152-18244, ubicada en el municipio de Choachi, departamento de Cundinamarca; Colombia. La dirección física de la parcela es Carrera 4 No. 2-20 S"

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 317 del Decreto Ley 960 de 1970 por el cual se expide el Estatuto de Notariado, para efectos de identificar los inmuebles por sus linderos. Se podrá acudir al plano definitivo expedido por la autoridad catastral correspondiente resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral, el cual se protocolizará con la escritura pública respectiva.

En este evento no será necesario transcribir textualmente los linderos literales del inmueble.

Parágrafo 1.

Sin perjuicio de los demás requisitos legales, si se opta por este sistema, en la escritura pública se deberá consignar el número del plano, la nomenclatura cuando fuere el caso, el paraje o localidad donde está ubicado, el área del terreno y el número catastral o predial.



Parágrafo 2.

Tratándose de inmuebles sobre los cuales se constituya régimen de propiedad horizontal, los mismos se registrarán por lo dispuesto en la normatividad vigente

Además de lo aquí transcrito, téngase en cuenta que las partes en el interrogatorio de parte, reconocieron el predio y expresaron que sobre este era el que se había constituido el acuerdo firmado. Por lo que no puede la a quo desconocer que el bien fue completamente identificado.

La carta de acuerdo además de contener el nombre del predio y la dirección contiene de manera expresa el numero de matrícula inmobiliaria con el cual se identifica el bien ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Folio de matrícula inmobiliaria, que contiene la identificación única de cada bien inmueble alfanuméricos que señalan la ubicación del bien, el departamento y la oficina de registro que asienta cada uno de los títulos donde el bien inmueble esté involucrado.

Ahora bien, en Colombia, la promesa de compraventa debe cumplir con los requisitos a que se refiere el artículo 1611 del código civil para que se considere obligatorio lo consignado en ella:

"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.»

En cuanto al numeral tercero, que se expresa por parte de la Juez en primera instancia que no se evidencia el cumplimiento dentro del contrato



base de la presente acción, es un error en el análisis, pues como a bien se puede leer, el contrato aquí presentado si bien depende de la ejecución de un tercero respecto de los trámites para la división, estudios topográficos, estudio de duelos, si existe un plazo que se estipulo; el cual se encuentra en el numeral segundo párrafo (f) el cual me permito transcribir:

"Yo, OSCAR E. CHAVES acepto cumplir y entregar la escritura del bien dentro de un tiempo razonable, que no excede de un periodo de 8 (ocho) meses contados desde la fecha de suscripción de este contrato, a menos que el motivo de la demora este mas alla de mi control o capacidades."

Uno de los requisitos de las promesa de compraventa es que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales. La finalidad de este requisito es que se determine cabalmente el contrato prometido, siendo esto que la Corte ha establecido que se omite este requisito cuando no se especifican los linderos del inmueble y cuando no se determina la notaría (salvo que en el municipio donde se encuentra el inmueble exista una sola notaria, no habrá necesidad de determinarla), como en el caso en comento., pues existe en este municipio solo la Notaria Única del Municipio de Choachi (Cundinamarca)¹

La Corte ha dicho que tratándose de promesa de compraventa de inmuebles, es necesario, además de la determinación de la cosa prometida en venta y del precio acordado, señalar con precisión la notaría en que en su momento, ha de otorgarse la escritura pública. Pero existe otra razón para exigir que en el escrito de promesa de venta de bienes raíces se precise en qué notaría ha de otorgarse la correspondiente escritura de compraventa; y es que de la promesa mencionada nace una obligación de hacer, pues los prometientes acuerdan celebrar una escritura pública; y esta obligación de hacer es justamente el objeto del contrato.

¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA- SALA DE CASACIÓN CIVIL Número de Proceso: 0036. Magistrado Ponente: José María Esguerra Samper. República de Colombia, Bogotá, D.C. Julio 12 de 1982.

CORTE SUPREMA DE JUSTICIA- SALA DE CASACIÓN CIVIL. Número de Proceso: 2400. Magistrado Ponente: Germán Giraldo Zuluaga- República de Colombia, Bogotá, D.C. Enero 9 de 1979



La Corte ha puntualizado: [...] al contrato de compraventa de bienes inmuebles, y habida cuenta que en el mismo, son elementos esenciales, la cosa vendida, el precio que por ella se haga, y la escritura pública como la solemnidad ad substantiam actus, sigue que el otorgamiento de este último acto debe ser el que reste por cumplir, cuando en la promesa los otros componentes del contrato concurren de la manera preestablecida en la ley.

Otro de los requisitos analizados por el aquo se desprende de que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; Este requisito reviste la transitoriedad del contrato, pues no fijándose la época en que deba celebrarse el contrato prometido, desaparecería toda certeza sobre el hecho mismo de la celebración del contrato prometido; y se daría lugar a dificultades y discusiones entre las partes.

De acuerdo con la norma, es preciso que las partes fijen un intervalo de tiempo entre la promesa y el contrato definitivo, o una condición a cuyo acaecimiento se celebre el contrato prometido.

Lo anterior significa que necesariamente bajo una de dichas modalidades, plazo o condición, o de ambas en combinación, pueden y deben las partes establecer cuándo se ha de celebrar o perfeccionar el contrato futuro. Ahora bien, analizando el plazo y la condición al referido contrato, la Corte ha dicho que como ya se ha demostrado que la naturaleza de las obligaciones que genera este contrato (promesa de compraventa) no son puras y simples, o sea de aquellas que nacen y se extinguen por el solo hecho de darse su fuente; si no que reviste su cumplimiento hacia el futuro, ya sea un plazo, o sea un hecho futuro y cierto, o de una condición, es decir un hecho futuro e incierto, lo que de por sí demuestra la preocupación de que el legislador, en el carácter de transitorio del contrato de promesa, excluye la posibilidad de que esta sea indefinida o indeterminada en el tiempo.²⁷ Analizado lo anterior se va a dar respuesta a nuestra interrogante, de la mano con la jurisprudencia de la Corte desde mediados del siglo XX hasta la actualidad, para dar el enfoque jurisprudencial, pues es el objetivo de la investigación.

Siendo consecuente con lo estipulado en la norma y a nivel jurisprudencial, solicitamos de manera comedida al Magistrado Ponente se revoque la sentencia de fecha 25 de Enero de 2021.



Agradezco la atención prestada,

Atentamente,

Olga Janneth Moreno C.

OLGA JANNETH MORENO COMBITA
C.C No. 1.022.371.797 de Bogotá
T.P No. 260.136 del C.S de la J.

