

Bogotá D.C., agosto 19 de 2020

Señora

**JUEZ NOVENA CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**

E. S. D.

**REFERENCIA**

Radicado : 2019-00802  
Proceso : ejecutivo singular  
Ejecutantes : SANDRA PATRICIA BOJACÁ SANTIAGO (C.C. 52.221.434)  
: JAVIER SEGUNDO OLARTE TRIANA (79.425.073)  
Ejecutada : CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. (NIT 9000630241)

**ASUNTO : recurso de apelación**

**CRÉDILSON GÓNGORA DUARTE**, actuando como apoderado judicial de **SANDRA PATRICIA BOJACÁ SANTIAGO** y **JAVIER SEGUNDO OLARTE TRIANA** dentro del proceso de la referencia, acudo al **Despacho** para sustentar, en tiempo, el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida el pasado 13 de agosto de 2020, con el que pretendo que se revoque, en su totalidad, tal decisión y, en su lugar, se acceda a las pretensiones.

Concretamente, el suscrito considera que no le asiste razón a la falladora de primera instancia al afirmar que:

- 1. El documento base del proceso, el contrato de promesa de compraventa, carece de exigibilidad por no estar acreditado el incumplimiento de la contraparte en lo que se refiere al otorgamiento de la escritura pública (video 3, minuto 36:25)**

Lo cierto es que la promesa de compraventa, redactada por completo por la hoy ejecutada, incorpora los requisitos del artículo 422 del C.G.P. y, por tanto, es título ejecutivo.

Hay incumplimiento por parte de la **Constructora Marquis** porque:

- » No otorgó la escritura pública en la fecha acordada; pero aún, luego de cerca de 3 años, tampoco lo ha hecho.
- » Indujo a error a los hoy ejecutantes por cuanto:
  - Les manifestó que la escrituración ya no tendría lugar en la fecha y hora relacionada en el contrato (video 2, minuto 1:22:45), y
  - Cambió el canal inicialmente previsto para las comunicaciones; razón por la cual los convocantes no acudieron a la Notaría en la fecha y hora señalada.

Quien cambió el canal oficial de comunicación fue la **Constructora**, no mis representados, y eso resalta aún más la inducción al error.

Nótese que esto fue objeto de cuestionamiento por la señora juez cuando manifiesta que “se puede leer de los correos, en síntesis, que no se va a firmar la escritura... ¿por qué no comunicarse en debida forma?; ¿por qué solo un correo?...” (video 2, minuto 1:32.22)

Nada se dijo, por ejemplo, sobre el hecho de que la dirección que la **Constructora** plasmó en el contrato es una, y hoy en día, en el certificado aportado figura otra muy distinta. ¿La Constructora hizo saber tal cambio?

- » El despacho pasa por alto la buena fe de los convocantes y la mala fe de la **Constructora**.
  - Tanto **Patricia** como **Javier**, al absolver el interrogatorio de parte, exponen que recibieron un correo electrónico de **Marquis** en el que informan que la firma de la escritura no se puede llevar a cabo porque no se tiene el reglamento de propiedad horizontal; de buena fe dieron por cierta esa información y por tal motivo no acudieron a la Notaría en los términos inicialmente previstos, pero resulta contradictorio que con ese correo de por medio la **Constructora** sí compareciera (video 2, minuto 46:03)

- En su momento el Despacho preguntó: "... ¿en el contrato se manifestó que se tendrán en cuenta los correos para efectos de la interlocución entre las partes...? A lo que se respondió que "...no lo recuerdo, pero, desde que se inició el negocio la comunicación ha sido a través de mi correo electrónico..."
- Los correos electrónicos no fueron ni desconocidos ni tachados de falsos; la comunicación de la parte pasiva no se daba con oportunidad; no había claridad o eran evasivos con las razones del retraso.

Es más, el representante legal de **Marquís** no sabe si Patricia y Javier fueron citados para, eventualmente discutir los términos del otro sí.

- En correo electrónico del 22 de febrero de 2018 se refieren a una supuesta llamada telefónica a **Patricia**, pero, inmediatamente, ella les hace saber que eso no ha sido así; y lo reitera en correo del 25 de febrero de 2018.

### ***En torno de la buena y de la mala fe se está omitiendo:***

- Del código general del proceso se echa de menos una calificación de la conducta procesal de las partes (artículo 280).
- Del código de comercio, los artículos:

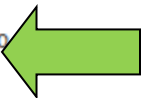
📌 **ARTÍCULO 19. <OBLIGACIONES DE LOS COMERCIANTES>**. Es obligación de todo comerciante:

1) Matricularse en el registro mercantil;

2) Inscribir en el registro mercantil todos los actos, libros y documentos respecto de los cuales la ley exija esa formalidad;

3) Llevar contabilidad regular de sus negocios conforme a las prescripciones legales;

4) Conservar, con arreglo a la ley, la correspondencia y demás documentos relacionados con sus negocios o actividades;



✦ **ARTÍCULO 54. <OBLIGATORIEDAD DE CONSERVAR LA CORRESPONDENCIA COMERCIAL>**. El comerciante deberá dejar copia fiel de la correspondencia que dirija en relación con los negocios, por cualquier medio que asegure la exactitud y duración de la copia. Asimismo, conservará la correspondencia que reciba en relación con sus actividades comerciales, con anotación de la fecha de contestación o de no haberse dado respuesta.

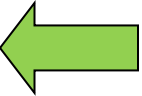
✦ **ARTÍCULO 824. <FORMALIDADES PARA OBLIGARSE>**. Los comerciantes podrán expresar su voluntad de contratar u obligarse verbalmente, por escrito o por cualquier modo inequívoco. Cuando una norma legal exija determinada solemnidad como requisito esencial del negocio jurídico, este no se formará mientras no se llene tal solemnidad.

✦ **ARTÍCULO 826. <CONTRATOS ESCRITOS>**. Cuando la ley exija que un acto o contrato conste por escrito bastará el instrumento privado con las firmas autógrafas de los suscriptores.

Por firma se entiende la expresión del nombre del suscriptor o de alguno de los elementos que la integren o de un signo o símbolo empleado como medio de identificación personal.

Si alguno de ellos no pudiere o no supiere firmar, lo hará otra persona a su ruego, dando fe de ello dos testigos, y se imprimirán en el documento las huellas digitales o plantares del otorgante.

Si la ley no dispone otra cosa, las cartas o telegramas equivaldrán a la forma escrita, con tal que la carta o el original del telegrama estén firmados por el remitente, o que se pruebe que han sido expedidos por éste, o por su orden.



✦ **ARTÍCULO 835. <PRESUNCIÓN DE BUENA FE>**. Se presumirá la buena fe, aún la exenta de culpa. Quien alegue la mala fe o la culpa de una persona, o afirme que ésta conoció o debió conocer determinado hecho, deberá probarlo.

✦ **ARTÍCULO 871. <PRINCIPIO DE BUENA FE>**. Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.

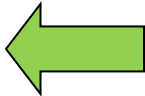
- El derecho a recibir información completa, veraz, transparente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, consagrado en el artículo 3 de la ley 1480 de 2011, o la favorabilidad que allí también se previó.
- Del código civil, los artículos:

✦ **ARTICULO 1603. <EJECUCION DE BUENA FE>**. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

**ARTICULO 1618. <PREVALENCIA DE LA INTENCION>**. Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras.

➦ **ARTICULO 1624. <INTERPRETACION A FAVOR DEL DEUDOR>**. No pudiendo aplicarse ninguna de las reglas precedentes de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas a favor del deudor.

Pero las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella.



- O jurisprudencias como:

### **La T-141/2007**

“El principio de buena fe está consagrado en el artículo 83 de la Carta Política y se ha señalado que su alcance no se contrae al nacimiento de la relación jurídica, sino que despliega sus efectos en el tiempo hasta la extinción de ésta.

Incorporado a este principio se encuentra que a nadie le es permitido ir en contra de sus propios actos. La buena fe implica la obligación de mantener en el futuro la palabra inicialmente comprometida, de cuyo cumplimiento depende en gran parte la seriedad del procedimiento, la credibilidad entre las partes y el efecto vinculante de los actos.

Para la Corte no hay duda que la alteración unilateral de los términos contractuales causada por alguna de las partes, desconoce el principio de buena fe y el respeto a los actos propios...”

Por lo expuesto, la promesa de compraventa sí es exigible por parte de **Sandra Patricia Bojacá Santiago** y **Javier Segundo Olarte Triana** y, en efecto, hay incumplimiento de **Constructora Marqués** que persiste a hoy, y a esa entidad, entre otras cosas, no le es permitido sacar provecho de su propio dolo o culpa.

**2. La parte ejecutante debió ceñirse a lo estipulado en la cláusula octava del contrato en donde se estableció día, hora y sitio para perfeccionar la promesa de compraventa (video 3, minuto 33:55).**

Para arribar a esta conclusión, la juzgadora de primer grado hace una errada interpretación de lo consagrado en el parágrafo segundo de la cláusula octava de la promesa de compraventa, porque ello equivale a que, forzosamente, mis representados tienen que aceptar los términos del otro sí que llegue a plantear la Constructora.

Y, obsérvese: allí se usa es la palabra podrán, más no la palabra deberán.

En todo caso, se recuerda que el documento fue redactado por la parte pasiva.

**3. Hay incongruencia en la sentencia**

En los hechos de la demanda se plantearon 2 situaciones:

1. El no otorgamiento de la escritura pública por parte de la Constructora que, como ya se expuso, no se ha dado por incumplimiento de ella, la inducción al error también ocasionado por ella, así como por su mala fe.
2. Pero también se puso de presente en el hecho 6 que, a partir de lo estipulado en la cláusula quinta, literal d, **LA PROMITENTE VENDEDORA** se obliga a “terminar la construcción del EDIFICIO VISTA AL PARQUE DEL SALITRE ETAPA X TORRE 4, a más tardar veintiocho meses contados a partir del acta de iniciación de obra; o a **concretar** con **EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES)** una fecha posterior de terminación, si por causas no imputables a **LA PROMITENTE VENDEDORA** el edificio no está totalmente terminado en la fecha prevista.

Y, según prueba aportada, documento proveniente de la ejecutada el 08 de agosto de 2019, para esa fecha la construcción no estaba terminada por cuanto tenía un avance del 75%.

Es decir, hay un doble incumplimiento por parte de **Constructora Marquís** que da lugar a exigir el pago de la cláusula penal conforme las cláusulas décima tercera y décima cuarta de la promesa de compraventa.

Es llamativo que por parte del Despacho se haya manifestado que "...no es menos cierto que el contrato debe leerse completo, uno no puede leerlo por partes..." (video 2, minuto 48:03); que no se haya cumplido con la obligación de indagar, o que no se le haya condenado en costas a la ejecutada cuando se le negó reponer el mandamiento de pago.

De la señora Juez,

**CRÉDILSON GÓNGORA DUARTE**

T.P. nro. 231036 del C. S. de la J.