

SEÑORA
JUEZ PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA.
E. S. D.

REF. PROCESO : EJECUTIVO CON OBLIGACION DE SUSCRIBIR
DOCUMENTO 2019-0121 -1
DEMANDANTE: DEYSI PINILLA SUAREZ, ROBERTO POVEDA G.
DEMANDADO: OLGA YANETH REDONDO
ASUNTO : RECURSO DE APELACION- SUSTENTACION

MELBA INÉS RODRÍGUEZ GÓMEZ, mayor de edad, domiciliada Profesionalmente en esta ciudad, identificada al pie de mi firma, abogada en ejercicio, con T. P. No. 20.633 expedida por el Consejo Superior de la judicatura, obrando en nombre y representación de la señora **DEYSI PINILLA SUAREZ, Y DEL SEÑOR CARLOS ROBERTO POVEDA GARCIA**, quienes obran en calidad de demandantes, me dirijo a usted dentro del término legal otorgado a fin de sustentar el recurso de Apelación, interpuesto contra la sentencia proferida por el señor Juez 2º Civil Municipal de Soacha.

En primer lugar, solicito a la señora juez tener como parte integrar de esta sustentación, lo esgrimido por la suscrita en el escrito donde hice los reparos concretos a la sentencia, los cuales me permito reproducir en este escrito.

Ahora bien, fuera de lo esgrimido en el memorial que obra en el expediente donde hago los reparos a la sentencia, es necesario tener en cuenta, quienes son las partes en el proceso y especialmente en el Contrato de promesa de Compraventa:

La promesa de compraventa que he presentado como título Ejecutivo, fue suscrita por:

PROMETIENTE VENDEDORA: **OLGA YANETH REDONDO**

PROMETIENTE COMPRADORES: **DEYSI PINILA SUARES**

CARLOS ROBERTO POVEDA GARCIA

En la Clausula tercera de la promesa de Compraventa se pacto el precio y la forma de pago, clausula analizada por el señor Juez de Instancia, y de la cual consideró que no era claro el literal d, pues era incierto el pago de la suma esgrimida en dicho literal, ya que se habla del día en que sea registrada la sentencia de partición, sin especificar a que proceso se refiere.

Desconociendo que las partes de dicho contrato firmaron varios otrosí así: el día 20 de diciembre de 2016, firmaron tanto la prometiente Vendedora, como los prometientes compradores un otrosí, y modificaron LA CLAUSULA TERCERA Y LA FORMA DE PAGO, reconociendo el contenido y firma ante Notario, por lo que este forma parte integral del contrato de Promesa de Compraventa. Prueba que obra en el proceso.

El día 27 de marzo de 2018, modifican nuevamente LA CLAUSULA TERCERA. PRECIO Y FORMA DE PAGO, reconociendo el contenido y firma ante notario, documento que fue presentado como prueba al proceso en tiempo.

El señor Juez de instancia desconoce que es un Otrosí y los efectos el mismo:

El otrosí se suscribe para adicionar una pretensión luego de la principal, pero las partes suelen utilizarlo para mucho más que eso, incluso para modificar sustancialmente un contrato, donde el principal llega a ser el otrosí y no lo inverso que se supone es.

No existe una regulación especial sobre la materia, por lo tanto, los requisitos del otrosí no pueden ser diferentes a los del contrato principal, tampoco debe cumplir formalidades adicionales.

Lo ideal es que el otrosí sea por escrito, y si el contrato principal fue autenticado, el otrosí también debe serlo para que luego no sea cuestionado, pues el otrosí puede ser tan importante como el principal.

Un otrosí tiene la capacidad de modificar el contrato en lo que se haya acordado en el otrosí, de manera que el otrosí se integra o incorpora al contrato principal y entre los dos se conforma una sola obligación, de manera que las partes deben cumplir con lo que diga el contrato visto como un solo con lo que diga el otrosí.

De donde deviene que los otrosí firmados por las partes adicionaron corrigieron y modificaron la promesa de compraventa inicialmente firmada.

Ahora bien, si una de las partes del contrato está compuesta por varias personas, para que dicho otro si, tenga fuerza de ley para las partes, debe suscribirse por todas, las que firmaron la promesa de Compraventa, de lo contrario no hay acuerdo y al no haber acuerdo el contrato principal no se ve modificado o afectado el contrato principal sigue su curso con las obligaciones que en él se integran, tanto para la parte que propuso el otrosí como para la parte que no lo aceptó.

Al respecto es importante referir lo que dijo la Corte suprema de justicia en sentencia SC2307-2018 del 25 de junio de 2018 con ponencia del magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalve

«Efectivamente, el accionante parte de la base de que la sociedad demandada incumplió la promesa de venta ajustada entre ellos, al pretender su modificación mediante otrosí que finalmente no llegó a buen término porque no fue suscrito.

Sin embargo, como ya anotó la Corte, el que los negociantes no llegaran a un convenio respecto del aludido otrosí generaba, ni más ni menos, que la promesa de venta suscrita se mantenía sin ninguna modificación y, por contera, que ambos debían honrar las prestaciones allí plasmadas.»

Es claro que el contrato principal sigue vigente si una de las partes no acepta el otrosí, y la parte que no lo acepta no debe interpretar que la otra parte incumplió con el contrato, porque ello tiene un efecto importante en la acción de cumplimiento de contrato.

En el caso en estudio, la parte demandada, presenta un documento que dice ser un OTROSI, y que el señor juez de instancia tuvo en cuenta como tal, y fue el suscrito el día 17 de marzo de 2018, documento que da cuenta de un negocio suscrito entre Olga Yaneth Redondo y Deysi Pinilla Suarez, donde hablan de unas sumas de dinero, pero aquí no se modifica, aclara, o corrige ninguna cláusula al contrato de Promesa de Compraventa objeto de este proceso. Ni se encuentra firmado por el señor Carlos Roberto Poveda García como promitente comprador, por lo que, no siguiendo los lineamientos y requisitos del contrato principal, no puede formar parte de este, pues al no ser aceptado por este dicho documento, mal puede dársele el valor de un Otrosí, capaz de modificar el contrato inicial.

El último Otrosí válido es el suscrito el 27 de marzo de 2018.,

TRANSCRIPCION ARGUMENTOS AL EXPONER LOS REPAROS A LA SENTENCIA.

1. Violación directa del artículo 1611 del Código Civil Subrogado por el Art 89 de la ley 153 de 1787.
2. Error de hecho manifiesto, trascendental en la apreciación de las pruebas., el señor Juez de Instancia valoró la prueba de manera arbitraria, irracional y caprichosa.

El contrato es un concierto de voluntades que por lo regular constituye una unidad y en consecuencia sus estipulaciones deben apreciarse en forma coordinada y armónica y no aislado unas de otras como partes autónomas, porque de esta forma se podría desarticular y romper aquella unidad, se sembraría la confusión y se correría el riesgo de contrariar el querer de las partes, haciendo producir a la convención efectos que estas acaso no sospecharon. ..(Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil Agraria MP. Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo, Sent. Agosto 14 de 2000, ref. Expediente 5577.

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.

Quedó plenamente establecido, que los demandantes y la demandada son plenamente capaces, que emitieron su consentimiento libre de apremios y constreñimientos para firmar el contrato de promesa de

Pág.4.

compraventa base de la acción de referencia, el objeto del contrato es lícito y tiene una causa lícita, no hay duda al respecto.

Ahora bien, tenemos que: La promesa de compraventa es un contrato que consta en un documento, firmado por el propietario de un inmueble y su comprador, en el que uno se compromete a comprar y el otro a venderle. En éste, ambos deben cumplir con los puntos acordados hasta el momento de la escrituración de la propiedad, para que dicho documento tenga plena validez, debe reunir los siguientes requisitos:

1a. Que la promesa conste por escrito;

Se arrió al proceso, como base de título ejecutivo, un contrato denominado Promesa de Compraventa, suscrito el día 17 de septiembre de 2013, por la Señora Deisy Pinilla Suarez y Carlos Roberto Poveda García en calidad de prometientes Compradores y la señora Olga Janeth Redondo Díaz, en calidad de Prometiente vendedora, cuyo contenido, firma y huella fue reconocido ante notario, por lo que este primer requisito se cumple a cabalidad.

En Interrogatorio de parte absuelto por la demandada, acepto haber firmado dicho contrato de Promesa de compraventa y haber prometido en venta dicho inmueble a los demandantes.

Así mismo la señora Olga Janeth Redondo Díaz, al contestar la demanda por intermedio de su apoderado, acepto el hecho número uno, de la demanda, de tal manera que el Contrato de Promesa de Compraventa contenido en el documento allegado al proceso es cierto.

Este primer requisito se cumple a cabalidad.

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

Establece el artículo 1511 que, el error de hecho vicia el consentimiento, cuando la calidad esencial del objeto sobre el que versa el acto o contrato es diverso del que se cree.

Se estableció a través de la confesión de ambas partes, en Interrogatorio de parte, así como en la demanda y su contestación, que la parte actora en calidad de prometientes compradores, prometieron comprar, a la demandada, prometiente vendedora, el siguiente inmueble: "el derecho de dominio pleno y la posesión material que tiene y ejerce sobre el lote de terreno que hace parte de otro de mayor extensión, junto con la construcción en él levantada, con un área de 60.69 Mts, y linda **POR EL NORTE** en extensión de 11.90 Mts con predios de Jorge Enrique Cantor Redondo y Luz Marina Vásquez Soriano. **POR EL SUR** EN EXTENSIÓN DE 11.90 Mts con predios del señor Julio Cubillos Usaquén, o predio distinguido con el número 11-38 hoy 11-40 de la Carrera 9ª. **POR EL ORIENTE** en extensión de 5.10 Mts, con la carrera 9ª de Soacha. **POR EL OCCIDENTE** linda con predio de propiedad del señor Guillermo

Pág.5.

Cantor Redondo y María Elsa Bello este lote de terreno tiene entrada por la carrera 9ª del Municipio de Soacha "para lo cual firmaron un contrato de Promesa de Compraventa el día 17 de septiembre de 2013, en la ciudad de Bogotá

Las partes, en la promesa de compraventa convinieron en la CLAUSULA SEGUNDA que la prometediente vendedora, se comprometía a iniciar y llevar a su terminación un proceso de pertenencia, a fin de legalizar la titulación del predio prometido en venta.

La señora Olga Janeth Redondo Díaz, a través de la suscrita, inició y llevó hasta su terminación el proceso de pertenencia, ante el juzgado Primero Civil del Circuito de Soacha, cuya sentencia de Declaración Judicial de Pertenencia, fue proferida el día 18 de noviembre de 2016, e inscrita al folio de matrícula Inmobiliaria, 051-211379, el día 13 de diciembre de 2016.

Por lo que este segundo requisito quedó plenamente demostrado, las partes aceptaron haber suscrito y convenido en el contrato, de promesa de compraventa, que el bien inmueble prometido en venta es el descrito en el contrato de Promesa de Compraventa, se encuentra plenamente identificado, y quien promete vender es la titular del derecho de propiedad.

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

En la Clausula DECIMA, del contrato de Promesa de compraventa arrimado al proceso se lee claramente: "Otorgamiento. La escritura pública objeto de esta venta se otorgará en la Notaria Pública N° 2 del Municipio de Soacha, el día 31 de Julio de 2014 a las diez de la mañana..."

Esta Clausula fue modificada por las partes, en dos oportunidades:

1. El día veinte (20) de diciembre de 2016, a través de un Otrosí, cuya firma impuesta en el documento fue autenticada ante Notario, y allí se lee textualmente lo siguiente. "**SEGUNDA:** Se modifica la CLAUSULA DECIMA: Otorgamiento del contrato de Promesa de Compraventa, prorrogando la fecha de la firma de la Escritura Pública de Compraventa, para el día veintisiete (27) de Febrero de dos mil diecisiete (2017), a las 10:00 am. en la Notaria Segunda (2ª) del Círculo de Soacha (Cundinamarca). **PARAGRAFO:** No obstante, lo anterior, las partes de común acuerdo escrito podrán prorrogar la fecha de firma del instrumento y/o modificar la Notaria establecida."

El día 27 de marzo de 2018, modifican nuevamente la fecha de firma de la escritura y pactan lo siguiente. "SEGUNDA: se modifica La CLAUSULA DECIMA: Otorgamiento del Contrato de Promesa de Compraventa, prorrogando la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa, para el día treinta (30) de Agosto de dos mil dieciocho (2018), a las 10:00 a.m. en la Notaria primera (1ª) del Círculo de Soacha (Cundinamarca).

Pág.6.

No existe duda alguna, sobre el plazo que fija la época en que ha de firmarse la correspondiente Escritura Pública.

Por lo que este requisito se encuentra reunido a cabalidad, pues taxativamente se establece el día, la hora y la Notaria en la que se firmará la Escritura.

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

Para formalizar el contrato de Promesa de compraventa, es necesario elevarlo a Escritura Pública, razón por la que la promesa debe reunir todos los requisitos, del contrato de venta.

El Código Civil define el contrato de Venta en su Artículo 1849 como *"un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio"*.

Para que la Escritura pública de venta sea válida es necesario que ella reúna los siguientes requisitos:

CAPACIDAD DE LAS PARTES: Tanto el vendedor como el comprador deben ser capaces jurídicamente para vincularse mediante un contrato, de lo contrario la compraventa será nula.

VOLUNTAD: Ambas partes deben tener voluntad de realizar el negocio jurídico, el vendedor de entregar la cosa y el comprador de recibirla y pagar un precio por ella

PRECIO: A cambio de la entrega de la cosa, se pacta el pago de un precio en dinero, toda vez que si se modificara este dinero por la contra entrega de otro objeto se degeneraría la compraventa en un contrato de permuta.

COSA: Objeto corporal y susceptible de ser comerciable, en este caso la plena identificación del bien raíz objeto de venta, especificando área, linderos, medidas, de tal manera que se tenga certeza sobre lo que se vende y se compra.

De acuerdo con lo anterior, solo falta por analizar, la parte pertinente al precio, para demostrar que el Contrato de promesa adosado a la demanda y que forma parte del plenario, si reúne los requisitos exigidos en el artículo 1611 DEL CÓDIGO CIVIL SUBROGADO POR EL ART 89 DE LA LEY 153 DE 1787, y en tal sentido manifiesto:

1.En el contrato inicial de promesa de compraventa se pactó en la CLAUSULA TERCERA:" PRECIO Y FOMA DE PAGO: El precio de la compraventa prometida, ES LA SUMA DE CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$45.000.000) que LOS PROMETIENTES COMPRADORES, pagarán A LA PROMETIENTE VENDEDORA, ASI:

Pág. 7.

A) La suma de SIETE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7.000.000) En dinero efectivo que fueron pagados con anterioridad a la firma del presente contrato y declara la prometiente compradora recibidos a entera satisfacción. Y que los contratantes han convenido tener como arras del presente contrato, para lo cual se aplicará lo dispuesto en el artículo 1859 del Código Civil y 866 del Código de Comercio. B) la suma de SEIS MILLONES DE PESOS representados en el vehículo automotor que a continuación se describe: Clase AUTOMOVIL, Marca MAZADA, Línea 323, Tipo SEDAN, Modelo: 1992, Color: ESTRATO PLATA, Placas: SFR180, N° de Motor E 3310438, Serie 323NT305629, Capacidad: 5 puestos, Servicio Particular, N° de Chasis 323NT305629, Matriculado en la Ciudad de Bogotá D.C. con sus respectivos accesorios y en buen estado de funcionamiento. **PARAGRAFO UNO:** El vehículo se entrega y se recibe en el estado en que se encuentra habiendo sido examinado por el señor Alejandro García Rodríguez, identificado con la C.C. N°79.288.310, y los prometientes compradores no responden por daños que se presenten, o surjan después de haber sido entregado toda vez que se trata de un vehículo usado, salvo aquellos vicios ocultos, expedientes o multas anteriores que no se haya podido prever a la entrega del vehículo. **PARAFRAFO DOS:** El respectivo traspaso del vehículo se hará el día 30 de septiembre de 2013, a las 10 de la mañana en el SIM DE GALERIAS. C) La suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) con producto de un préstamo hecho por la Doctora MELBA INES RODRIGUEZ GOMEZ, a los prometientes Compradores, suma que es entregada por esta, a la firma del presente contrato. D) El saldo o sea la suma de VEINTINUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 29.000.000) que serán pagados un mes después, del día en que sea registrada la sentencia de partición, con un préstamo de una entidad bancaria, que LOS PROMETIENTES COMPRADORES, gestionaran una vez inscrita la sentencia que legalice el predio."

Esta cláusula tercera fue modificada por las partes contratantes, en dos ocasiones a saber:

1. El día 20 de diciembre de 2016, a través de un "OTROSI A LA PROMESA DE COMPRAVENTA" reconociendo su contenido firma y huella ante el Notario Segundo de Soacha, donde pactaron: " PRIMERA: Se modifica la CLAUSULA TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO del Contrato de promesa de Compraventa, en razón a que, las partes acuerdan realizar un incremento respecto del valor fijado como precio de la compraventa prometida, concertando reconocer un valor adicional estimado en la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$20.000.000) para un valor total del precio de SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (65.000.000), de los cuales ya se encuentran cancelados CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$ 40.000.000), quedando pendiente por cancelar la suma de VEINTICINCO MILLONES (\$25.000.000) suma ésta de dinero, que será cancelada así: 1. La suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000) en efectivo, pagaderos el día de hoy veinte (20) de Diciembre de dos mil dieciséis (2016). 2. El saldo, es decir la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$15.000.000) en efectivo

Pág.8.

serán cancelados el día veintisiete (27) de Febrero de dos mil diecisiete (2017), a las 10:00 am en la Notaria Segunda del Círculo de Soacha (Cundinamarca), a la firma de la correspondiente Escritura Pública. PARAGRAFO: No obstante, lo anterior, las partes acuerdan que **no será incrementado en ninguna forma más**, el valor fijado como precio de la compraventa prometida.”

3. No obstante haber pactado que: **el precio no se incrementaría más**, en el otrosí antes enunciado, el día 27 de marzo de 2018 firman el :

“OTROSI N°2 PROMESA DE COMPRAVENTA”

Donde acuerdan: “PRIMERA Se Modifica la CLAUSULA TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO del contrato de promesa de Compraventa, en razón a que, las partes acuerdan realizar un incremento respecto del valor fijado como precio de la compraventa prometida, concertando reconocer un valor adicional estimado en la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 15.000.000.00), para un valor total del precio de OCHENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 80.000.000.00) de los cuales ya se encuentran cancelados CINCUENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 57.000.000.00), quedando pendiente por cancelar la suma de VEIBNTITRES MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 23.000.000,00) Suma ésta de dinero, que será cancelada así: 1.la suma de TRECE MILLONES DE PESOS M/CTE en efectivo, pagaderos el día de hoy veintisiete (27) de Marzo de dos mil dieciocho (2018) 2. El Saldo, es decir la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 10.000.000, 00) en efectivo, serán cancelados el día treinta (30) de Agosto de dos mil dieciocho. A las 10:00 am. En la Notaria primera (1ª) del Círculo de Soacha (Cundinamarca), a la firma de la correspondiente Escritura Pública.”

Por lo que reunido este otro requisito de la claridad del precio y la forma y lugar de pago, se encuentran reunidos a cabalidad las formalidades, para que la Promesa de compraventa que obra en el proceso, produzca obligaciones.

Se encuentra plenamente establecido, que, en el Contrato de Promesa de Compraventa allegado al proceso, el cual fue modificado por las partes en dos oportunidades, no se omitió ningún requisito o formalidad de las establecidas en el artículo 1. 611 del Código Civil, que invalide el valor del acto o contrato allí contenido.

Contrarió, a la conclusión a la que llegó el señor Juez de Instancia, quien a pesar de haber analizado la promesa de compraventa y cada uno de los Otrosí, firmados por las partes, llegó a la conclusión que la Promesa de compraventa no reunía los requisitos establecidos en las normas citadas, al parecer porque no era claro el precio y la forma de pago.

Pág.9.

El señor Juez de Instancia basó su decisión en el documento presentado por la parte demandada, como prueba y que obra a folio 51, el cual fue suscrito entre la señora OLGA YANETH REDONDO DIAZ Y LA SEÑORA DEISY PINILLA SUAREZ, documento reconocido ante notario, Documento que no reúne los requisitos y formalidades, establecidos en el artículo 1.611 del Código Civil subrogado por el art 89 de la ley 153 de 1787, se habla allí de unas sumas de dinero, pero no se establece quien las paga a quien y porque concepto, se dice allí, que a partir de la firma de ese documento la señora Olga Janeth redondo Díaz de denomina prometiente vendedora y la señora Deisy Pinilla Suarez se denomina prometiente compradora., pero no se especifica que es lo que se vende y que es lo que se compra.

Este documento no forma parte integral de la promesa de compraventa, simplemente es un acuerdo entre las dos señoras, cuyo contenido no es claro, no se especifica allí, que sea un OTROSI A LA PROMESA DE VENTA, firmada el día 17 de septiembre de 2013, que Cláusula de la promesa se modifica, por lo que dicho documento no debe tenerse en cuenta para el caso que nos ocupa, por no formar parte integral del Contrato de Promesa de Compraventa allegado por la suscrita, más aun cuando no se encuentra firmado ni aceptado, por el señor Carlos Roberto Poveda García, quien forma parte de los Prometientes Compradores.

En caso de que el señor Juez, considere que dicho documento forma parte integral de la promesa, se debe declarar la nulidad Absoluta del mismo, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 1.741 del Código Civil, declarada la nulidad del documento obrante a folio 51, queda sin valor ni efecto, pero la declaratoria de nulidad de este documento, no invalida ni anula la promesa de Compraventa allegada al proceso, ni las modificaciones a la misma, válidamente suscritas.

RESALTO señor juez, que la promesa de compraventa objeto de éste proceso, así como los Otrosí, se encuentra suscritos, por la señora OLGA YANETH REDONO DIAZ, como PROMETIENTE VENDEDORA, y el Señor CARLOS ROBERTO POVEDA GARCIA Y LA SEÑORA DEISY PINILLA SUAREZ como PROMETIENTES COMPRADORES.

CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

En los contratos cada una de las partes asume una obligación y en caso de que una de ellas incumpla, la otra parte puede demandar para que la justicia ordene el cumplimiento del contrato.

Cuando se incumple un contrato, la parte que lo ha cumplido y así lo puede demostrar, tiene la facultad de exigir judicialmente que el contrato se cumpla.

La acción de cumplimiento es un proceso judicial civil, mediante el cual se pretende exigir que se cumpla con un contrato o una

Obligación contraída, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1546 del código civil.

Requisitos de la acción de cumplimiento.

La acción de cumplimiento requiere un requisito esencial, cual es que la parte que exige el cumplimiento debe haber cumplido con su parte.

Es decir, que sólo la parte cumplida puede exigir el cumplimiento del contrato.

Así lo recuerda la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia 11001 del 25 de junio de 2018 con ponencia del magistrado Wilson Quiroz Monsalvo:

«Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la 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.

Además, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del acuerdo, la exigencia aumenta porque quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.»

Quien pretenda obligar el cumplimiento de un contrato por vía judicial, debe cumplir cabalmente con sus propios compromisos asumidos en el contrato.

La Corte ha dicho en reiteradas oportunidades:

«Ante la mora, el acreedor puede acudir al juez para pedirle que lo ejecute y obligue a cumplir con lo pactado, siempre que el correspondiente contrato preste mérito ejecutivo. Dicho de otra forma, en la medida en que el contrato reúna las condiciones para servir de título ejecutivo, las obligaciones que allí se encuentran pueden ser ejecutadas por el juez; pero si no tiene esta fuerza, entonces el acreedor cumplido debe instaurar un proceso judicial de conocimiento, para que el juez proceda a efectuar las declaraciones y condenas que se deriven del contrato y del incumplimiento.»

Si se tiene un contrato que presta mérito ejecutivo, se inicia un proceso ejecutivo para que el juez ordene la ejecución, como puede ser el caso de un contrato de arrendamiento.

El contrato de Promesa de Compraventa que aquí nos ocupa, tal y como lo deje analizado anteriormente, cumple con los requisitos de que trata el artículo 89 de la ley 153 de 1.987, motivo por el cual produce obligaciones y constituye título ejecutivo, porque contiene una obligación Clara, expresa y exigible.

Pág.11.

La parte que represento están legitimados para demandar, pues como quedo plenamente demostrado cumplieron con la obligación contraída en el contrato de Promesa de Compraventa, cómo era la de pagar el precio, y en aras de este cumplimiento se presentaron a la Notaria, el día 30 de Agosto de 2018 a la hora fijada, en el Otrosí firmado el día 27 de marzo, como consta en el acta de comparecencia, y así mismo da cuenta la testigo Rosa Helena Poveda, que fue enfática en declarar que intervino en la negociación realizada por su hermano Roberto y su cuñada Deysi a fin de finiquitar dicho negocio, dado que cada vez que se llegaba la fecha de firma de la escritura, La demandada, Señora Olga Yaneth Redondo aumentaba el precio, de tal manera que el saldo que llevaban mis mandantes para pagar la totalidad del precio no alcanzaba haciéndolo cada vez, mas impagable por parte de mis patrocinados, quienes con esfuerzo completaban el dinero para pagar, y en virtud del constante aumento de precio, pues no lo podían hacer, Tal y como lo manifiesta la testigo Rosa helena Poveda, ella misma se comprometió a entregarle el dinero directamente a la Prometiente Vendedora, el día y hora fijado, en la Notaria, y en efectivo como le hizo entrega de los trece millones a que hace referencia el Otrosí.

Días antes del cumplimiento, la señora Rosa Helena llamo a doña Janeth para que fuera a recibir el dinero y esta con cualquier pretexto, manifestara no poder ir, razón por la que mis patrocinados se presentaron a la Notaria a dejar constancia del querer cumplir y se dio inicio al presente proceso.

LA PARTE DEMANDADA SE OPONE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

No propone excepciones de mérito, pero niega algunos hechos de la demanda, y en especial los que tienen que ver con el cumplimiento por parte de mis mandantes, en el pago del precio, aduciendo que estos nunca tuvieron el dinero para pagar, situación que no pudieron demostrar, pues la prometiente Vendedora nunca se presentó a la Notaria. No obstante señor Juez es necesario tener en cuenta lo siguiente:

1. En la promesa Inicial se pactó como precio de la venta la suma de Cuarenta Millones de pesos, y dentro de la forma de pago, se dijo que un mes después de la sentencia de partición, se pagaría la suma de veintinueve millones (\$ 29.000.000) con producto de un préstamo que se haría ante una entidad bancaria al parecer hubo un Lapso Linguis, o un error de digitación, como suele suceder, que muchas veces el computador cambia palabras y no nos damos cuenta, ahí se quiso decir Pertenencia, pues en clausula anterior se hizo alusión a un proceso de pertenencia que la Prometiente Vendedora se comprometía a Tramitar, como efectivamente se tramitó.

2. La sentencia proferida en el proceso de pertenencia fue registrada, como se establece en el Certificado de Libertad allegado al proceso, en la anotación N° 001, donde se especifica que la sentencia de Declaración de Pertenencia, fue dictada el día 18 de Noviembre de 2016 y registrada el 13 de diciembre de 2016.

3. El día 20 de diciembre de 2016, se firma el primer Otrosí entre las partes, a la Promesa de compraventa, donde modifican el precio, la forma de pago, y la fecha de firma de la Escritura.

En dicho documento la parte demandada declara haber recibido la suma de Cuarenta millones de pesos (\$ 40.000.000) a la firma de dicho documento, es decir que a mis mandantes para dar cumplimiento a la promesa inicialmente firmada solo les faltaba por pagar \$ 5.000.000, para dar cumplimiento y firmar la correspondiente escritura, no obstante aceptaron un aumento de precio, y ese mismo día, hacen entrega de Diez Millones de Pesos a la hoy demandada en dinero efectivo. Prueba más que suficiente para demostrar que mis mandantes siempre tuvieron el dinero para pagar lo pactado, pues en esa ocasión no solamente llevaban consigo los \$ 5.000.000 de pesos para completar el precio inicialmente pactado, sino que entregaron \$5.000.000, para un total de \$ 10.000.000.

4. El día 27 de Marzo de 2017, las partes de común acuerdo firman un nuevo Otrosí, y modifican nuevamente el precio y la fecha de firma de la Escritura, pactando como nuevo precio La suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS, de los cuales la señora Olga Janeth Redondo declara recibidos \$ 57.000.000 a la fecha de la firma de dicho documento, es decir que si mantuvieran el anterior precio, mis mandantes deberían la suma de \$8.000.000 para que se firmara la Escritura, sin embargo en razón al nuevo acuerdo, ese mismo día mis mandantes entregaron en dinero efectivo la suma de \$ 13.000.000 como consta en el documento, lo que demuestra que mis mandantes siempre tuvieron el dinero para cumplir con la obligación, pero en razón a las exigencias de la prometedora vendedora, se obligaban con un precio mayor, como se demostró a través de la prueba testimonial recaudada, especialmente la declaración del señor Manuel Alejandro García Redondo, hijo de la demandada, quien bajo la gravedad del juramento manifestó que el aumento de precio obedeció, a que su señora madre había vendido muy barato por eso el constante cambio de precio.

No obstante lo pactado en el anterior Otrosí, la señora Janeth siguió pidiendo abonos a mis mandantes, quienes continuaron abonando, hasta el día en que se presentó la demanda y se consignó el saldo total de la obligación a ordenes de su despacho, demostrando con esta acción, el interés de mis mandantes en cumplir con la obligación, de pagar el precio, y que se suscriba la correspondiente Escritura.

Nótese señor juez, que todas las veces que doña Yaneth aumento, el precio y firmaban un OTROSI, mis mandantes entregaban sumas de dinero en efectivo, superiores al saldo adeudado a esa fecha.

En tanto que la señora Olga Yaneth teniendo la obligación de suscribir la correspondiente Escritura no lo ha hecho, incumpliendo con sus obligaciones, nunca se presentó a la Notaria a dar cumplimiento a lo pactado, y ahora pretende que mis mandantes paguen veinte millones de pesos (\$20.000.000) de los \$80.000.000 pactados como precio final del inmueble prometido en venta.

Realmente es inentendible esta actuación de la parte actora, que a pesar de tener el dinero para el pago del saldo, accedieran a firmar un otrosí con aumento del precio, posiblemente ante las constantes amenazas por parte de la demandada, para vender el inmueble a otra persona, hacían que ante ese temor accedieran a sus peticiones de aumento del precio, ejercía tanta presión moralmente, que obtenía siempre lo que se proponía.

4. El señor Juez de Instancia a pesar de haber estudiado las pruebas recaudadas, y teniendo elementos probatorios suficientes como los documentos analizados y las pruebas testimoniales, que le permitían declarar prosperas las pretensiones incoadas, ordenando suscribir la correspondiente escritura, las valoró a la inversa ,equivocada, caprichosa y arbitrariamente, considerando, que la promesa de Compraventa no reúne los requisitos establecidos en el art 1611 del Código Civil Subrogado por el Art 89 de la ley 153 de 1787, para exigir el cumplimiento de la obligación, que no constituye título ejecutivo y que mis mandantes tampoco están legitimados para solicitarlo, No obstante, no declaró la nulidad del documento pudiendo hacerlo de oficio. El Juez de instancia vulneró el derecho constitucional al debido proceso, al negar las pretensiones de la demanda, incurriendo en defecto factico, yerro que se evidencia al omitirse la valoración de la realidad probatoria determinante, lo cual derivó en una decisión contentiva de una indebida interpretación de las pruebas.

No valoró el señor juez la prueba testimonial recaudada, en especial el Testimonio de la señora Rosa Helena Poveda, quien manifestó haber intervenido en la negociación a raíz de los constantes aumentos de precio, y la situación de incertidumbre en que vivía su hermano y su cuñada por esta negociación, aseguró que fue ella quien les suministro dinero para el cumplimiento, y que cuando se firmó el último Otrosí, donde se modificó el precio del inmueble en la suma de Ochenta Millones de pesos, ella misma hizo entrega de la suma de trece millones de dinero en efectivo, recibidos a entera satisfacción por la señora Olga Janeth quien bajo la gravedad del juramento así lo admitió, al absolver el Interrogatorio de parte.

Igualmente manifestó la testigo, que ella tenía el saldo allí pactado para entregárselo directamente en la Notaria a la aquí demandada, que fue ella misma (Rosa Helena) quien llamó a la señora Janeth para que se presentara a la Notaria el día y hora fijado, 30 de agosto de 2018 a las 10:00 am en la Notara 1ª. Del Círculo de Soacha, que esta no concurrió, razón por la que su hermano y cuñada levantaron la correspondiente acta de comparecencia, y que como siempre Rosa Helena llevaba el dinero en efectivo para pagárselo, ante el incumplimiento acudieron ante la suscrita para iniciar la acción que hoy nos ocupa.

Por lo antes esgrimido, solicito al señor juez revocar la sentencia recurrida y en su lugar DECLARAR la prosperidad de las pretensiones, ordenando a la demandada suscribir la correspondiente escritura, condenarla al pago de los perjuicios, y las costas del proceso.

Cordialmente,



MELBA INES RODRIGUEZ GOMEZ
C.C. N° 20.938.952 de Soacha
T.P. N° 20.633 del C.S. de la J.