

DR. ISIDORO CASTELLANOS LOZANO
ABOGADO
UNIVERSIDAD NACIONAL
Calle 36 No. 12-61 Oficina 301. Tel. 6426594. Cel. 3105601062
Bucaramanga.

1

Señor
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO
Bucaramanga.

REF: Proceso Verbal de Responsabilidad Civil Contractual de ANA VCTORIA ZAMBRANO PINTO contra GOYENECHE & ASOCIADOS S.A.S.

RAD. No. 680013103004-2018-00093-00

Comedidamente y como apoderado de la parte demandante, procedo dentro del término de ley y de conformidad con la facultad que me confiere el numeral 2 inciso 5 del art. 322 del C.G.P. a sustentar por escrito mi recurso de apelación interpuesto contra la sentencia proferida por su Despacho en la audiencia llevada a cabo el día 19 de mayo del 2022 a partir de las 9.10 de la mañana.

Los siguientes son los reparos que me apartan de la decisión tomada por su señoría en la referida sentencia:

Su señoría al negar las pretensiones de mi mandante expuso como argumento fundamental el hecho de que la parte actora – promitente compradora - también había incurrido en mora por haber dejado de pagar el último contado de la cuota inicial pactada para la adquisición de los inmuebles según el documento que recoge el contrato de promesa de venta. Amparándose en el art. 1609 del C.C. expresó que 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. Que por esta razón la parte demandada no se encontraba en mora de construir y hacer entrega de los inmuebles objeto de la compraventa.

Discrepo señor juez de su anterior argumentación en la que basa su sentencia por las siguientes razones:

1ª. Porque mi representada venía cumpliendo a cabalidad con su obligación de pagar los contados pactados para satisfacer el valor de la cuota inicial acordada en la cláusula sexta del contrato de promesa de venta. ¿Qué fue lo que ocasionó el no pago del último contado de la cuota inicial?. Pues el hecho de que la constructora como parte vendedora no hubiera cumplido para el día 14 de junio del 2017 con la construcción y entrega de los inmuebles como se había obligado a hacerlo según lo convenido en el parágrafo tercero de la cláusula 13 del documento de promesa.

DR. ISIDORO CASTELLANOS LOZANO
ABOGADO
UNIVERSIDAD NACIONAL
Calle 36 No. 12-61 Oficina 301. Tel. 6426594. Cel. 3105601062
Bucaramanga.

2

¿Acaso mi representada estaba obligada a seguir cumpliendo con sus obligaciones sin que su promitente vendedora cumpliera con las suyas?. Acaso está demostrado que la parte demandada haya iniciado hasta la fecha la construcción de un solo apartamento en el nombrado proyecto BOREAL CONDOMINIO para que pueda afirmarse con razón, con equidad y con justicia, que la demandante no obstante estaba obligada a cumplir con el pago de la última cuota de la inicial?.

2ª .- Porque en los contratos bilaterales la obligación de una de las partes es causa de la obligación de la otra , y si una de ellas no cumple su obligación la otra deja por lo mismo de tener causa. En nuestro caso, si la constructora demandada como obligada principal, había dejado de cumplir con la construcción del condominio y por ende con la construcción del apartamento y parqueadero prometidos a su compradora, ésta por lo mismo había dejado de tener causa para cumplir con el pago del último contado de la cuota inicial.

La constructora demanda prometió a la demandante vender el derecho de dominio y posesión que dijo tener y ejercer sobre un inmueble o cosa futura consistente en un apartamento distinguido con el número 603 y un parqueadero cubierto distinguido con el número 64 nivel 5 en un lote de terreno que llamó BOREAL CONDOMINIO, que estaría dotado de los servicios de agua, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y demás servicios públicos en funcionamiento. La escritura de formalización o legalización de la venta de dichos inmuebles, fue acordada para el 14 de junio del 2017 en la Notaría Séptima de Bucaramanga. Era natural que para esta fecha o a más tardar para el 30 de junio de este año, la constructora debía haber construido los inmuebles prometidos en venta. No lo cumplió, y no adujo causal alguna para dicho incumplimiento. En cambio, la demandante sí cumplió con su compromiso inicial de cancelar los contados pactados para el cubrimiento del pago inicial a excepción del último, motivada por el incumplimiento de su promitente vendedora. En dónde está la buena fe del promitente vendedor?. ¿Qué explicación dio a su promitente compradora para no cumplir con la construcción y entrega de los inmuebles prometidos?. En la cláusula Décima Parágrafo Segundo, se estipuló que quedaría exonerada de toda responsabilidad por la no entrega en el plazo pactado en los eventos de fuerza mayor y caso fortuito y demás causales allí señaladas, pero ninguna de ellas se dio o por lo menos no las adujo la constructora demandada. De su silencio y su incumplimiento solo puede deducirse su mala fe, dirigida a apropiarse indebidamente de los dineros de las personas que inocentemente creyeron en que el proyecto del Condominio Boreal era una promesa seria.

Señor juez, el equilibrio contractual no permite dejar a uno de los contratantes ligado por un contrato en que el otro no ha satisfecho su obligación equivalente. La justicia conmutativa es fundamento del principio de la igualdad de las partes en los contratos, principio este que se ha desconocido en su sentencia al permitir que la

DR. ISIDORO CASTELLANOS LOZANO
ABOGADO
UNIVERSIDAD NACIONAL
Calle 36 No. 12-61 Oficina 301. Tel. 6426594. Cel. 3105601062
Bucaramanga.

3

constructora incumplida se quede con el dinero pagado para satisfacer el valor de la cuota inicial.

3ª.- Señor juez, a Ud. se le olvidó que conforme al PARAGARFO CUARTO de la CLAUSULA SEXTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA, se había estipulado “que en caso de incumplimiento en el pago de las cuotas estipuladas en la cláusula que antecede, es decir en la cláusula sexta, las partes en su recíproco beneficio acuerdan que de no ponerse al día respecto de las obligaciones acordadas (así sea con respecto a una o varias de las cuotas) el promitente vendedor podrán previamente solicitar al promitente comprador ponerse al día en el término que ella determine y no podrá ser superior a quince (15) días calendario. Y en caso que dentro de dicho término no se haya logrado la satisfacción de la obligación de la parte en mora, de pleno derecho y sin requerirse decisión judicial previa, podrá hacer exigible de inmediato por la vía judicial el pago total de la obligación” . Esta cláusula equivale al requerimiento en mora, es decir que para considerar que mi mandante estaba en mora de pagar el último contado de la cuota inicial, la constructora demandada, debía requerir a la promitente compradora para que en el término de quince días, contados a partir del requerimiento, pagara la cuota que había dejado de pagar. Solo así podía constituir en mora a su promitente compradora. Como no le hizo tal requerimiento, mi mandante no podía ser considerada, como se hizo en la sentencia, en mora de pagar el último contado de la cuota inicial.

4ª.- Porque si observamos la cláusula 13 del contrato de promesa de venta, allí se expresa que el promitente vendedor declara que el inmueble prometido en venta lo ha poseído quieta, regular y pacíficamente , y que garantiza que el citado inmueble es de su exclusiva propiedad y que no lo ha enajenado por acto anterior. Es decir, que está afirmando o asegurando lo que no podía hacer, pues para el día de celebración del aludido contrato, si bien la constructora era dueña y poseedora del lote de terreno ficticiamente destinado a la construcción del proyecto BOREAL CONDOMINIO, no tenía la propiedad y posesión del apartamento y parqueadero que se había obligado a construir para entregarlos a mi mandante. Desde este punto de vista, tampoco podía considerarse a mi representada en mora de cumplir porque su promitente vendedora además de prometer lo que aún no existía no estaba en condiciones de cumplir. Como lo dije al principio la obligación de una de las partes es causa de la obligación de la otra, y si la promitente vendedora no estaba en condiciones de cumplir, la promitente compradora no estaba obligada por su parte a cumplir.

En los anteriores términos dejo sustentado brevemente mi recurso de apelación.

Señor Juez, atentamente.

DR. ISIDORO CASTELLANOS LOZANO
ABOGADO
UNIVERSIDAD NACIONAL
Calle 36 No. 12-61 Oficina 301. Tel. 6426594. Cel. 3105601062
Bucaramanga.

4

ISIDORO CASTELLANOS LOZANO
C.C. No. 5.682.230 de Málaga
T.P. No. 24966 del C.S.J.