

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

1

Honorables Magistrados  
SALA CIVIL- FAMILIA -  
MAGISTRADA SUSTANCIADORA DRA  
CLAUDIA YOLANDA RODRIGUEZ RODRIGUEZ  
TRIBUNAL SUPERIOR  
Bucaramanga.

-----

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

RAD. No. 680013103004-2018-00093-01

ISIDORO CASTELLANOS LOZANO, apoderado de la parte demandante, obedeciendo a lo dispuesto en su auto de 06 de junio del 2022, comedidamente procedo en esta segunda instancia a sustentar el recurso de apelación interpuesto ante el Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga contra la sentencia proferida el 19 de mayo del 2022 dentro del proceso de la referencia.

A este respecto me permito manifestar al Honorable Tribunal, que reitero y me ratifico en las consideraciones, motivos y reparos que expuse en mi escrito de sustentación del recurso ante el juzgado de fecha 26 de mayo último, en el cual manifesté que las razones que me apartaban de la decisión tomada en dicha providencia, eran y son, que el juzgado al negar las pretensiones de la demanda por el hecho de que mi representada había dejado de pagar el último contado de la cuota inicial del valor de los inmuebles, no había tomado en cuenta que el no pago de dicha cuota tuvo una causa justa, derivada del hecho de sentirse estafada por la empresa constructora que no había iniciado obra alguna de construcción del condominio boreal prometido al público ansioso de obtener vivienda. Qué persona puede permitir que se le siga estafando y atentando contra su patrimonio?

Por eso dije en mi citado escrito que discrepaba de la argumentación en que el a quo había basado su sentencia:

1º . 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

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

2

construcción y entrega de los inmuebles como se había obligado a hacerlo según lo convenido en el párrafo tercero de la cláusula 13 del documento de promesa.

¿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?.

2º.- 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.

Honorables Magistrados, vuelvo y repito que el equilibrio contractual no permite dejar a uno de los contratantes ligado por un contrato en el que el otro no ha

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

3

satisfecho su obligación equivalente. La justicia conmutativa es fundamento del principio de la igualdad de las partes en los contratos, principio este que fue desconocido por el a quo en su sentencia objeto del recurso, al permitir que la constructora incumplida se quede con el dinero pagado para satisfacer el valor de la cuota inicial.

También dije en mi citado escrito y me ratifico que,

3º. Al señor juez, se le había olvidado 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.

**DR. ISIDORO CASTELLANOS LOZANO**  
**ABOGADO**  
**UNIVERSIDAD NACIONAL**  
**Calle 36 No. 12-61 Oficina 301. Tel. 6426594. Cel. 3105601062**  
4

En los anteriores términos dejo sustentado en esta segunda instancia mi recurso de apelación.

Honorables Magistrados, atentamente,

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