

**JAIRO SAUL TRILLOS GUALTEROS
ABOGADO**

HONORABLE MAGISTRADO:

JOSÉ IGNACIO TOLOSA AUNTA

SALA DE DECISIÓN CIVIL FAMILIA

TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL DE TUNJA

E.S.D.

Asunto: **VERBAL RESOLUCIÓN DE CONTRATO
2020-0443 (2019-00042).**

Demandante: **FROILAN GUERRERO RUEDA.**

Demandado: **DILFREDO FULA CARRANZA.**

De manera respetuosa procedo a sustentar el recurso de apelación interpuesto contra el fallo de primera instancia proferido en el presente asunto de la siguiente forma:

PRETENSIONES

- I. Revocar los ordinales PRIMERO, QUINTO y SEXTO de la sentencia de primera instancia emitida por el Juzgado Civil del Circuito de Guateque en el presente proceso.
- II. Como consecuencia de lo anterior solicito se modifiquen los numerales PRIMERO, QUINTO y SEXTO del fallo apelado y se declare:
 - a) **PRIMERO:** No probada la excepción de mérito propuesta por el demandado denominada incumplimiento de las partes y en su lugar declarar el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa del inmueble denominado San Carlos por parte del demandado Delfredo Fula Carranza.

**CALLE 8 N° 7-19 Guateque
3148770477 - 3183623670
jairotrillos@gmail.com - jairotrillos@yahoo.es**

JAIRO SAUL TRILLOS GUALTEROS
ABOGADO

- b) **QUINTO:** Condenar al demandado Delfredo Fula Carranza a pagar al demandante Froilan Guerrero Rueda de la suma de **MIL CIENTO TREINTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (1.139.400.000)** por concepto de mejoras realizadas por el demandante en el predio prometido en venta. Una vez realizado el pago deberá el demandante restituir al demandado el predio prometido en venta.
- c) **SEXTO:** Condenar al demandado Delfredo Fula carranza al pago de las costas del proceso.

HECHOS

PRIMERO: Por considerar que el demandado Delfredo Fula Carranza incumplió con sus obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compra venta celebrado el día 9 de marzo de 2015 respecto a transmitir el dominio de su cuota parte equivalente al treinta por ciento (30%) del inmueble denominado San Carlos, ubicado en el municipio de Sutatenza, mi cliente el señor Froilán Guerrero Rueda presentó demanda solicitando la resolución del contrato de compraventa y el pago de las mejoras realizadas en dicho predio.

SEGUNDO: La demanda fue conocida por el Juzgado Civil del Circuito de Guateque bajo el radicado 2019-00042-00.

TERCERO: Mediante fallo de fecha 21 de octubre del año 2020 el despacho resolvió:

***PRIMERO:** Declarar la prosperidad de la excepción de mérito incumplimiento recíproco, denominada por la parte demandada*

CALLE 8 N° 7-19 Guateque
3148770477 - 3183623670
jairotrillos@gmail.com - jairotrillos@yahoo.es

JAIRO SAUL TRILLOS GUALTEROS
ABOGADO

mutuo incumplimiento, conforme se expuso en la parte motiva.

SEGUNDO: *Declarar la existencia del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 9 de marzo de 2015 sobre el 30% del predio denominado San Carlos, ubicado en la vereda el Salitre del municipio de Sutatenza, identificado con el FMI No.079-321, entre los señores DILFREDO FULA CARRANZA como prometiende vendedor y el señor FROILAN GUERRERO GONZALEZ.*

TERCERO: *Declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa celebrado el día 9 de marzo de 2015 sobre el 30% del predio denominado San Carlos, ubicado en la vereda el Salitre del municipio de Sutatenza, identificado con el FMI No.079-321, entre los señores DILFREDO FULA CARRANZA como prometiende vendedor y el señor FROILAN GUERRERO RUEDA, por incumplimiento recíproco del mismo, conforme quedo consignado en la parte considerativa de esta.*

CUARTO: *ORDENAR al señor DILFREDO FULA CARRANZA la devolución de la suma de 10 millones de pesos al señor FROILAN GUERRERO RUEDA entregado como arras del Audiencia proceso verbal petición de herencia 2019-00123-00 3 contrato de promesa de compraventa antes referido, indexados desde el día 9 de marzo de 2015 y hasta que se verifique el pago de la suma indicado.*

QUINTO: *ORDENAR al señor FROILAN GUERRERO RUEDA la entrega de la franja de terreno correspondiente al 30% del predio denominado San Carlos ubicado en la vereda el Salitre del municipio de Sutatenza, identificado en su momento con el FMI No. 079-321, al señor DILFREDO FULA CARRANZA, alinderado de la siguiente manera según se consignó en el*

CALLE 8 N° 7-19 Guateque
3148770477 - 3183623670
jairotrillos@gmail.com - jairotrillos@yahoo.es

JAIRO SAUL TRILLOS GUALTEROS
ABOGADO

contrato de promesa de compraventa, por el norte en 153 metros aproximadamente con carretera que conduce al municipio de Guateque, por el oriente en 300 metros aproximadamente bajando por un caño que desemboca al río con predio de herederos de Ramón Fula, por el sur linda con el río Sunuba y por el occidente en extensión aproximadamente de 300 metros por vía de un caño con predios del señor Héctor Fula y encierra. En todo caso esta entrega debe corresponder a la franja de terreno que le fuera entregada al señor GUERRERO RUEDA por el señor FULA CARRANZA en virtud del contrato de promesa de compraventa resuelto mediante esta providencia.

***SEXTO:** Condenar en costas a la parte demandante, para lo cual se fijan agencias en derecho en la suma de \$700.000. mil pesos. Líquidense por Secretaría.*

CUARTO: Por considerar que no le asiste la razón al fallador de primera instancia para declarar que hubo incumplimiento recíproco al contrato de promesa de compra venta además de no dar lugar al pago de mejoras realizadas por mi cliente y la respectiva condena en costas se interpuso en su debido momento recurso de apelación.

FUNDAMENTO DE DERECHO

**I. NO HAY LUGAR A DECLARAR EL INCUMPLIMIENTO RECÍPROCO
DEL CONTRATO**

No obra en el proceso prueba alguna o siquiera un indicio que pueda llevar a la conclusión que el demandante señor Froilan Guerrero Rueda

CALLE 8 N° 7-19 Guateque
3148770477 - 3183623670
jairotrillos@gmail.com - jairotrillos@yahoo.es

JAIRO SAUL TRILLOS GUALTEROS ABOGADO

incumpliera con su obligación como promitente comprador de la cuota parte perteneciente al promitente vendedor y demandado señor Delfredo Fula Carranza del bien prometido en venta denominado San Carlos ubicado en el municipio de Sutatenza.

La obligación del promitente comprador Froilan Guerrero Rueda que se hallaba pendiente de cumplir era pagar la suma restante de dinero del precio de venta del bien la cual sería entregada al promitente vendedor al momento de otorgamiento de la escritura pública que protocolizaba el acto jurídico de compra venta del inmueble.

Se encuentra debidamente probado que el demandante estuvo siempre presto a cumplir con el pago restante del precio acordado y que ello no fue posible simplemente porque en dos ocasiones ya reunidos los contratantes, la primera en la Notaría Única del Circulo de Guateque y la segunda en la Notaría 56 del Circulo de Bogotá (es la que se ubica al frente del centro comercial Titán Plaza), el demandante no aportó la documentación requerida para la transferencia de dominio del bien prometido en venta. Posteriormente el demandado Delfredo Fula Carranza no permitió el pago ya que tal y como lo confirmo en respuesta al despacho en su respectivo interrogatorio quería un reajuste al precio de venta inicialmente pactado.

Itiro que en el proceso no obra una sola prueba o indicio que demuestre o indique el incumplimiento del promitente comprador y hoy demandante Froilan Guerrero Rueda. El argumento del despacho frente a que hubo un incumplimiento recíproco de las partes frente a sus obligaciones contractuales porque no hay una constancia escrita de su comparencia a las notarías ubicadas en Guateque y Bogotá D.C. es del todo controvertible por lo siguiente:

1. El despacho no tuvo en cuenta que el demandado absolviendo el interrogatorio de parte realizado por el despacho manifestó que mi cliente asistió junto con él a la Notaría Única del Circulo de

**CALLE 8 N° 7-19 Guateque
3148770477 - 3183623670
jairotrillos@gmail.com - jairotrillos@yahoo.es**

JAIRO SAUL TRILLOS GUALTEROS

ABOGADO

Guateque con el fin de suscribir la escritura pública que transfería el dominio de la cuota parte del bien denominado San Carlos y que por falta de documentación no se pudo suscribir el documento. Quedó determinado que la falta de documentación era referente al bien prometido en venta y eso era una responsabilidad atinente al promitente vendedor.

2. El despacho tampoco tuvo en cuenta que el demandado absolviendo el interrogatorio de parte manifestó que posteriormente a la frustrada firma de la escritura pública en la notaría única del círculo de Guateque mi cliente asistió junto con él a la Notaría que se encuentra al frente del centro comercial Titán Plaza ubicado Bogotá D.C. (Notaría 56 del Circulo de Bogotá) y que tampoco fue posible suscribir la mencionada escritura pública nuevamente por falta de documentos atinentes al predio prometido en venta lo cual se itera es un asunto que corresponde absolutamente al promitente vendedor
3. De lo anterior debía colegirse que el señor demandante estuvo presto en dos (2) ocasiones a cumplir con su obligación de promitente comprador. Es decir, a pagar la suma restante del precio de venta.
4. El despacho no valoró como prueba de la intención clara e inequívoca del demandado en cuanto a no cumplir con su obligación ya que por su respuesta a la pregunta hecha por el suscrito en referente a si durante el lapso comprendido entre el momento de suscripción del contrato de promesa de compraventa, mes de marzo de 2015 y el momento de liquidación de la comunidad, 25 de abril de 2017, había informado al señor demandante respecto a su inconformidad con el precio de compra del bien y el señor demandado manifestó que no lo había hecho.

CALLE 8 N° 7-19 Guateque
3148770477 - 3183623670
jairotrillos@gmail.com - jairotrillos@yahoo.es

JAIRO SAUL TRILLOS GUALTEROS
ABOGADO

5. El demandado por lo manifestado en sus repuestas al interrogatorio de parte realizado por el despacho dejó claro que nunca tuvo la intención de cumplir por lo siguiente:
- a) Nunca aportó la documentación requerida para suscribir la escritura pública de compraventa.
 - b) Nunca informó a mi cliente su inconformidad respecto al precio de venta pactado.
 - c) Nunca informó a mi cliente de su intención de liquidar la comunidad con el señor Héctor Fula respecto al bien denominado San Carlos.
6. Tampoco tuvo en cuenta el despacho que mi cliente no solo intentó cumplir su obligación durante todo el tiempo asistiendo a las citadas Notarías, sino que además se allanó en el ordinal décimo quinto de la demanda a cumplirla. Es decir, siempre estuvo presto a cumplir con su carga contractual.

II. INDEBIDA VALORACIÓN DE LA PRUEBA.

El despacho consideró que procedía decretar la declarar la resolución del contrato por incumplimiento mutuo de las partes. Llegó a dicha conclusión porque según su análisis del material probatorio aportado y obtenido dentro del proceso el demandante no demostró su comparecencia a las notarías situadas en el municipio de Guateque y en la ciudad de Bogotá D.C. El señor Juez de primera instancia utilizó como fundamento de dicha decisión los artículos 45 del Decreto 2148 de 1983 y 2.2.6.1.2.9.1 del Decreto 1069 de 2015 los cuales indican:

PRUEBA DE LA COMPARECENCIA. Cuando se trate de comprobar que una persona concurrió a la notaría a otorgar una escritura prometida, el notario dará testimonio escrito de la comparecencia mediante acta o escritura pública, a elección del interesado. En todos

CALLE 8 N° 7-19 Guateque
3148770477 - 3183623670
jairotrillos@gmail.com - jairotrillos@yahoo.es

JAIRO SAUL TRILLOS GUALTEROS ABOGADO

los casos el notario dejará constancia de los documentos presentados por el compareciente.

La norma no se discute. Lo que se controvierte en el presente asunto es que la comparecencia en las notarías no fue discutida por ninguna de las partes ya que ambas en el interrogatorio llevado a cabo por el despacho manifestaron sin lugar a duda alguna que habían concurrido conjuntamente, es decir, al mismo tiempo, fecha y hora, a las notarías ubicadas en el municipio de Guateque y Bogotá D.C.

Es claro que las normas invocadas por el despacho para sustentar en su fallo el incumplimiento mutuo son de aplicación cuando hay duda de la comparecencia a la notaría de la persona que afirma estuvo allí con el fin de otorgar una escritura pública. ¿Pero, en el presente asunto cual es la duda? si ni demandante ni demandado controvierten el hecho que estuvieron juntos en las diferentes notarías. Es más, claramente manifestaron y recrearon su encuentro en las notarías ubicadas en Guateque y Bogotá D.C. para la suscripción de la escritura publica de compra venta de la cuota parte del bien denominado San Carlos. Asunto diferente es que por falta de la documentación pertinente toda del resorte del promitente vendedor y ahora demandado señor Fula Carranza (tal y como se encuentra probado en el proceso) no se pudo otorgar la escritura pública de transferencia de dominio.

La prueba obtenida directamente de las respuestas emitidas por el demandado Delfredo Fula Carranza en cuanto a aseverar de forma indiscutible que el demandante Froilan Guerrero Rueda y él concurrieron conjuntamente a las notarías de Guateque y Bogotá D.C. no fue

**CALLE 8 N° 7-19 Guateque
3148770477 - 3183623670
jairotrillos@gmail.com - jairotrillos@yahoo.es**

JAIRO SAUL TRILLOS GUALTEROS
ABOGADO

debidamente valorada por el señor Juez de primera instancia ya que para ese fallador no tiene igual o mejor peso probatorio la afirmación del demandado, que se repite, fue clara e inequívoca en cuanto a la concurrencia conjunta a las notarías frente al testimonio escrito de los respectivos notarios referente a dicha comparecencia.

De acuerdo con los artículos 164, 165 y 176 del C.G. del P. el señor Juez de primera instancia debió para su decisión de fondo basarse en todas las pruebas allegadas y obtenidas en el proceso. Las respuestas emitidas bajo juramento por el demandado Delfredo Fula Carranza al interrogatorio realizado por el despacho son plena prueba de la comparecencia del demandante Froilan Guerrero Rueda a las notarías de Guateque y Bogotá D.C. De hecho, más que plena prueba dichas respuestas son del todo un pilar incontrovertible respecto al cumplimiento de mi cliente a su obligación como promitente comprador.

El fallador de primera instancia le dio mayor valor a la falta de las certificaciones de comparecencia de los notarios de Guateque y Bogotá D.C. que a las declaraciones emitidas por el mismo demandado. Para el suscrito el despacho se equivocó al darle mayor peso a una certificación de un asunto que no fue controvertido que a la declaración del demandado ratificando sin lugar a equívocos la asistencia conjunta a las notarías de Guateque y Bogotá D.C.

CALLE 8 N° 7-19 Guateque
3148770477 - 3183623670
jairotrillos@gmail.com - jairotrillos@yahoo.es

JAIRO SAUL TRILLOS GUALTEROS ABOGADO

III. DEFECTO PROCEDIMENTAL POR EXCESO DE RITUALISMO DEL FALLADOR DE PRIMERA INSTANCIA AL EXIGIR UNA CONSTANCIA NOTARIAL Y NO DAR VALOR PROBATORIO A LO INDICADO POR LAS PARTES BAJO JURAMENTO.

El despacho en el fallo apelado indica que ambos contratantes incumplieron con las cargas que el contrato les exigía ya que no existió constancia notarial que indicara la presencia de las partes provenientes de la Notaría Única del Círculo de Guateque como de la Notaría situada en la ciudad de Bogotá D.C.

En su respectivo interrogatorio demandante y demandado indicaron sin dejar lugar a duda que por acuerdo anterior se reunieron en las citadas notarías; que en ambas ocasiones no fue posible suscribir la escritura pública de compraventa porque el promitente vendedor no había cumplido con su carga de tener la documentación necesaria para tal acto jurídico. Entonces:

- ¿La palabra bajo juramento de las partes sobre su presencia en las notarías no tiene validez probatoria?

- ¿El demandante como promitente comprador incumplió su carga contractual en las oportunidades que estuvo presto a suscribir en calidad de tal la escritura pública de transferencia de dominio porque no aportó unas constancias notariales de su comparecencia pese a que el demandado indica que sí estuvo junto con él en ambas notarías?

A juicio del suscrito el despacho en su fallo respecto al recíproco incumplimiento utilizó el viejo sistema de tarifa legal ya que le otorgó

**CALLE 8 N° 7-19 Guateque
3148770477 - 3183623670
jairotrillos@gmail.com - jairotrillos@yahoo.es**

JAIRO SAUL TRILLOS GUALTEROS ABOGADO

mayor valor a la falta de un documento que se repite no era necesario ya que la asistencia a las notarías por parte del demandante no fue controvertida por el demandado y mucho menor valor a la declaración bajo juramento del demandado señor Fula Carranza quien verificó la presencia del demandado junto a él en la misma fecha y al misma hora en las notarías de Guateque y Bogotá D.C.

Al exigir una certificación notarial de comparecencia y no valorar la declaración del demandado es hacer prevalecer lo formal sobre lo sustancial y dicha primacía de parte del fallador configura un defecto procedimental de acuerdo con lo indicado en múltiples ocasiones por la honorable Corte Constitucional de Colombia. Solo a manera de base a mi argumento cita las sentencias T-268 de 2010 y T-34 de 2017.

IV. INDEBIDA INTERPRETACION DEL DESPACHO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA PARA EL PAGO DE LAS MEJORAS.

El contrato es Ley para las partes así lo indica el artículo 1602 del C.C. y el demandado no podía aumentar a su arbitrio el valor a pagar por su cuota parte del bien prometido en venta denominado San Carlos. De hecho, si el demandado consideraba que con el precio de venta se lesionaba su patrimonio sencillamente hubiera podido manifestárselo al demandante y no esperar por una parte, que se realizará la construcción en el predio prometido en venta de una infraestructura que supera el valor de \$1.000.000.000.00 y por la otra parte, a que se surtiera la audiencia de juzgamiento en este asunto para expresar el aumento del precio de venta del inmueble prometido en venta.

Es evidente que el demandado actuó de forma desleal frente al demandante ya que supo desde un comienzo (se encuentra consignado en el audio de la audiencia de juzgamiento) que el predio en general iba a ser destinado a la explotación comercial por parte del demandante y que su

**CALLE 8 N° 7-19 Guateque
3148770477 - 3183623670
jairotrillos@gmail.com - jairotrillos@yahoo.es**

JAIRO SAUL TRILLOS GUALTEROS ABOGADO

cuota parte equivalente al 30% del bien denominado San Carlos para el año 2015 estaba siendo objeto de mejoras. Sin embargo, solo hasta después de haberse realizado las inversiones altísimas en infraestructura por parte de mi cliente el demandado decidió no transferir el bien sino cobrar solo al momento de celebrarse la primera audiencia de este proceso la suma de \$120.000.000.00. Es decir, un precio de venta 6.66 veces mayor al estipulado en la promesa de compraventa.

Es pertinente el pago de las mejoras realizadas por mi cliente en el predio prometido en venta ya que la cláusula cuarta de la promesa de compraventa en su parte final indico "*en caso de destrata por ambas partes no se aceptan mejoras*" (comillas y cursiva fuera de texto). En primer lugar, destrata no es sinónimo de resolución de contrato ya que destrata se conoce comúnmente como un pago que las partes de un contrato se comprometen a realizar para garantizar el cumplimiento del acuerdo y, por otra parte, mi cliente no concluyó con el pago del bien porque el demandado se lo impidió. Entonces al no existir el destrata al menos de parte de mi cliente procede el pago de las mejoras realizadas al bien prometido en venta.

No condenar al demandado al pago de las mejoras realizadas por mi cliente al bien prometido en venta es darle una interpretación al contrato diferente del querer de los contratantes. Cuando la norma es clara, y el contrato es norma para las partes, no debe desatenderse su sentido literal según el artículo 27 del C.C. Adicionalmente, los artículos 1618 al 1621 del C.C. indican la forma de interpretación de un contrato y el señor Juez se ha apartado de dichas normas.

V. PROCEDENCIA DE LA CONDENA RESPECTO AL PAGO DE LAS MEJORAS REALIZADAS AL PREDIO DENOMINADO SAN CARLOS

Debe tenerse en cuenta que el demandado no objetó en la contestación a la

**CALLE 8 N° 7-19 Guateque
3148770477 - 3183623670
jairotrillos@gmail.com - jairotrillos@yahoo.es**

JAIRO SAUL TRILLOS GUALTEROS
ABOGADO

demanda ni en otra etapa del presente proceso la afirmación documentada de mi cliente en cuanto a la realización de mejoras en el predio prometido en venta como tampoco se opuso al juramento estimatorio prestado en la demanda respecto a dichas mejoras. De igual forma, el despacho aun cuando no se presentó objeción de parte del demandado no consideró que la estimación pecuniaria de las mejoras realizadas al predio era notoriamente injusta o ilegal y por ello no decretó de oficio como se lo permite el artículo 206 del C.G. del P. las pruebas que considerara necesarias para tasar el valor pretendido.

Entonces, un asunto es que el despacho negara la petición de nombrar un perito para realizar el avalúo a las mejoras realizadas por mi cliente y que tampoco utilizara su facultad para decretar de oficio que se realizara un peritazgo o por lo menos una inspección al bien objeto de la promesa de compra venta tal y como lo permiten los artículos 169 y 170 del C.G. del P. como el hecho que dichas mejoras no fueran controvertidas por el demandado al igual que su valor; y otro asunto totalmente diferente es que dichas mejoras no se encuentren en el predio de propiedad del demandado, que esas mejoras no tengan un valor económico y que no estén probadas. En el expediente se encuentran imágenes de las mejoras realizadas las que repito no fueron refutadas por el demandado.

El demandado tuvo conocimiento de la realización de las mejoras en el predio denominado San Carlos, tuvo plena conciencia de la magnitud de las obras realizadas y en ningún momento se opuso a ellas. Al permitir el demandado señor Fula Carranza que el promitente comprador ejecutara obras en el predio prometido en venta y no informarle de su decisión de no vender por estar inconforme con el precio de venta es una conducta de total deslealtad contractual y debe ser sancionada.

CALLE 8 N° 7-19 Guateque
3148770477 - 3183623670
jairotrillos@gmail.com - jairotrillos@yahoo.es

JAIRO SAUL TRILLOS GUALTEROS
ABOGADO

Solicito a los Honorables Magistrados de la Sala de Decisión Civil Familia revocar los ordinales indicados en el acápite de pretensiones plasmado en el presente escrito y en consecuencia acceder a lo solicitado.

Atentamente,



Jairo Saúl Trillos Gualteros
C.C. 79.116.057 de Bogotá
T.P. 129.178 del C.S. de la J.

CALLE 8 N° 7-19 Guateque
3148770477 - 3183623670
jairotrillos@gmail.com - jairotrillos@yahoo.es