

Manizales, octubre 11 de 2023

HONORABLE MAGISTRADO
JOSÉ HOOVER CARDONA MONTOYA
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL
SALA UNITARIA CIVIL FAMILIA
L.C.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN PROMESA DE
COMPRAVENTA
RADICADO: 2018-112-02
SUB-REFERENCIA: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN.

ALEJANDRA BOTERO RODRÍGUEZ, mayor de edad y vecina de esta ciudad, actuando en condición de apoderada judicial de los demandantes, por medio del presente y encontrándome en término para ello, me permito presentar sustentación al recurso de apelación parcial formulado contra la sentencia emitida por la Juez Quinta Civil del Circuito de esta ciudad en este asunto, así:

Con el mayor de los respetos, solicito y ruego ante esta honorable magistratura que, bajo los preceptos normativos contemplados para este tipo de situaciones, se ordene revocar parcialmente la sentencia de primera instancia respecto de la forma como deben ser devueltas las cosas a su estado inicial, esto es, no con la compensación dineraria del bien inmueble entregado como parte de pago por parte de mis representados, sino con la devolución material de dicho predio, en tanto la actual titular de derecho real de dominio (MARIA VICTORIA MARTINEZ RICAURTE) y vinculada en esta acción como litisconsorte necesario, debe entenderse como un tercero relativo al litigio y por tanto, debe soportar las consecuencias jurídicas de la resolución del contrato de promesa de compraventa objeto de esta acción, máxime cuando durante más de dos años guardo silencio dentro del proceso y su postura, aun a la fecha es completamente pasiva, pues el bien se entiende aun en la esfera patrimonial de los aquí demandados y bajo un ocultamiento en otra persona como lo es la ya citada.

Mediante sentencia recurrida, se argumenta lo respectivo a la relatividad de los contratos y las consecuencias asumidas por los terceros relativos y los terceros absolutos, calificándose a la señora MARIA VICTORIA MARTINEZ RICAURTE como tercera absoluta a la negociación atacada en el de marras; no obstante, es necesario advertir en esta instancia que, si bien la parte ya citada no participó en la negociación inicialmente efectuada entre los señores JOHN FREDY MARULANDA AGUDELO y JORGE EDWIN SALGADO SERNA, en calidad de vendedores y ALEJANDRO ORTIZ SERNA en calidad de comprador, mediante escritura pública No. 2013 del 28 de octubre de 2015 otorgada ante la Notaría Primera de Manizales, no es menos cierto que el bien inmueble que fue entregado como parte de pago por mis representados debe ser restituido por quien cuenta hoy con su titularidad, toda vez que la misma fue debidamente vinculada como litisconsorte necesaria y guardo completo silencio frente a los

diferentes requerimientos enviados para su debida notificación, quedando en conocimiento del proceso vía notificación por aviso.

Tanto la actitud pasiva de la señora MARIA VICTORIA MARTINEZ RICAURTE, como el valor por el cual adquirió dicho inmueble, son actitudes claras del desinterés que le asiste a la misma frente al bien inmueble objeto de discusión, aún más cuando de lo confesado por el liquidador de la sociedad MYCON S.A.S., se adujo que el señor ALEJANDRO ORTIZ es uno de los deudores de la sociedad que representa, por lo que es claro que la casa entregada como parte de pago por mis mandantes se encuentra aún en manos de los mismos intervinientes de la negociación inicial por la cual fue defraudado el patrimonio de los aquí accionantes.

En la sentencia recurrida, muy a pesar de ordenarse la restitución de lo pagado inicialmente por los señores DORA INES SALAZAR DE OCAMPO y MARIO AUGUSTO OCAMPO GOMEZ, mediante el ordenamiento de la compensación de la suma de \$115.000.000, ello no materializa la restitución de las cosas a su estado inicial, pues claramente no se cuenta con posibilidades reales de obtener el pago de dicha suma por todo lo confesado por el liquidador de la sociedad.

Ahora bien, nuestra Honorable Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, mediante sentencia SC1182-2016, con radicado Radicación n° 54001-31-03-003-2008-00064-01, Magistrado Ponente ARIEL SALAZAR RAMÍREZ, refiere frente a los terceros absolutos lo siguiente:

“Los aludidos pronunciamientos refieren al principio conforme al cual, generalmente, la lesión enorme en el contrato de compraventa solo perjudica al vendedor o al comprador del bien, y a que no puede adelantarse el proceso rescisorio contra terceros adquirentes de buena fe, pues no les es oponible el negocio antecedente en el que ocurrió ese menoscabo.

No obstante, dado que no solo los primeros pueden resultar afectados por el desequilibrio patrimonial, dicha regla admite excepciones, las cuales de ningún modo son incompatibles con que la rescisoria sea considerada como una acción personal, pues tal atributo únicamente indica que no responde «al hecho de ser el actor titular de derecho real sobre la cosa» (CSJ SC, 30 Ago 1955, LXXXI, 79; CSJ SC, 13 May 1987, G.J. 2427, p. 213), pero no la adscribe de manera exclusiva a los contratantes.

3.2. El asunto de la legitimación de las partes en la lesión de ultra dimidium no puede estar, tampoco, regido por la aplicación del principio de relatividad de los contratos en la forma restrictiva en que se le ha entendido, la cual conduce a una falsa idea acerca de los efectos de esos negocios que desconoce su proyección sobre la situación jurídica de personas que no han intervenido en el acto.

Ese postulado, conocido por el aforismo romano res inter alios acta tertio neque nocet neque prodest, en desarrollo del cual se ha afirmado que los acuerdos de voluntad no generan consecuencias sino entre los contratantes, lo que dimana de que siendo el acuerdo de voluntad una «ley» para las partes (art. 1602 C.C.) no puede éste imponerse a quienes no han manifestado su consentimiento para celebrarlo, no tiene hoy el carácter absoluto que antes se le atribuyó, e incluso su alcance ha sido morigerado (CSJ SC, 4 May 2009, Rad. 2002-00099-01).

Ha existido un mal entendimiento del aludido principio -explicó la jurisprudencia- «todo por echarse al olvido que en los alrededores del contrato hay personas que ciertamente no fueron sus celebrantes, pero a quienes no les es indiferente la suerte final del mismo. Dicho de otro modo, no sólo el patrimonio de los contratantes padece por la ejecución o inejecución del negocio jurídico; también otros patrimonios, de algunos terceros, están llamados a soportar las consecuencias de semejante comportamiento contractual» (CSJ SC, 28 Jul 2005, Rad. 1999-00449-01).

Y como ejemplo de lo anterior, señaló:

No hace mucho, por ejemplo, alegaba un recurrente que ante el impago de un cheque, el tenedor, así encontrase culpable al banco de ese hecho, necesariamente tenía que reclamarle al girador, pues al banco no podía demandar ya que ninguna relación contractual lo unía a él; y tampoco podía hacerlo extracontractualmente porque si aun así resultaba menester establecer el eventual incumplimiento por el banco del contrato de cuenta corriente, de todos modos sería permitir que la acción de un extraño terminara definiendo la suerte del contrato, y sin la comparecencia de todos sus celebrantes. A lo cual hubo de responder la Corte en los siguientes términos: Planteamiento semejante parecería encontrar apoyo en el citado principio [res inter alios acta]. “Se dirá, en efecto: el contrato no incumbe sino a sus celebrantes, y por consiguiente las acciones que allí se deriven no tienen más titular que ellos mismos; todo intento de los demás por penetrar en el contrato, ha de ser rehusado.

Ese argumento -sostuvo- «deja de ver que un hecho puede generar diversas proyecciones en el mundo jurídico; de aquí y de allá. (...) Los perjuicios de un comportamiento anti-contractual, verbigracia, podrían lesionar no sólo al co-contratante sino afectar a terceros, e incluso llegar a afectar no más que a terceros: el mismo hecho con roles jurídicos varios».

3.3. En la periferia del contrato, entonces, existen terceros a los cuales el incumplimiento, los vicios en su formación, el ocultamiento de la voluntad real de los contratantes y el desequilibrio en su contenido prestacional los alcanza y afecta patrimonialmente.

La distorsión de que ha sido objeto el axioma res inter alios acta ha representado, en no pocos casos, la imposición de un obstáculo o blindaje del convenio frente a las personas que, aunque ostentan un interés jurídico serio en virtud de los efectos que le reporta ese negocio jurídico, no concurren a su celebración, cuando su genuino alcance excluye únicamente a quienes son enteramente ajenos a la relación contractual, también llamados terceros absolutos o penitus extranei.

Son ellos los sujetos totalmente extraños al contrato y que no tienen vinculación alguna con las partes, por lo que aquel ni les perjudica ni les aprovecha.

En el grupo de los no celebrantes del convenio, sin embargo, también se encuentran los terceros relativos, quienes sí guardan una vinculación jurídica con los contratantes por cuanto dicho pacto les irradia derechos y obligaciones.

En ese sentido «-puede suceder -anota Morales Molina- que un tercero se halle jurídicamente vinculado a una de las partes principales o a la pretensión que se debate, y que por ello pueda resultar afectado por la sentencia que llegue a

proferirse. A éste se le denomina tercero interesado, y por razón de su interés jurídico la ley le brinda los medios de intervenir en el proceso para hacerlo parte».

Dentro de esa categoría están los «cesionarios, o los herederos o causahabientes a título universal o singular» y también los deudores solidarios o de obligación con objeto indivisible, los coherederos, los comuneros, los titulares de derechos reales principales cuando la propiedad se halla desmembrada, el cónyuge respecto a bienes sociales, el adquirente de cosa litigiosa, o el propietario del bien gravado con garantía real.»

Por lo expuesto, solicito respetuosamente ordenar la revocatoria parcial de la sentencia atacada, conforme lo expuesto y sustentado en recurso de apelación.

De la honorable sala,



ALEJANDRA BOTERO RODRÍGUEZ

T.P. No. 202.732 del C.S de la J.