JORGE OMAR VALENCIA ARIAS
Abogado- Consultor – Especialista
Universidad de Manizales- Universidad de Caldas
Manizales, caldas, diciembre 07 de 2022.

Señores:
HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR DISTRITO JUDICIAL
SALA CIVIL FAMILIA.
Atte. H.M., Dr. JOSE HOOVER CARDONA MONTOYA
Ciudad.

| | |
|---|---|
| REF: | DEMANDA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO OBLIGATORIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. |
| DEMANDANTE: | LUZ MARINA PARRA ZAPATA |
| DEMANDADO: | CONSTRUCTORA EL RUIZ S.A.S., representada legalmente por el señor CESAR RAMIREZ BOTERO o quien haga sus veces. |
| Rad No. | **17-001-31-03-003-2021-000-76-00** |
| ASUNTO: | SUSTENTANDO EL RECURSO DE APELACION EN FRENTE DEL FALLO PROFERIDO POR EL DESPCHO EL DIA MARTES 15 DE NOVIEMBRE DE 2022, MISMO QUE DENEGO LAS PRETENSIONES. |

JORGE OMAR VALENCIA ARIAS, mayor de edad con domicilio y vecindad en esta ciudad, identificado con C.C. No. 15.906.523 de Chinchiná, caldas, Abogado titulado y en ejercicio con T.P. No. 228.113 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderado judicial de la señora LUZ MARINA PARRA ZAPATA, mayor de edad con domicilio y vecindad en esta ciudad, identificada con C.C. No. 24.326.969 de Manizales, caldas, conforme con la providencia librada por su despacho de fecha seis (6) de diciembre de 2022, en el cual concede el RECURSO DE APELACION, en frente del fallo de primera instancia proferido por el Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Manizales, y estando dentro del término legal, a través de este escrito me permito SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACION, con relación al FALLO proferido por el despacho el día martes 15 de noviembre de 2022, se sustenta así:

El despacho en su motivación para dictar la respectiva SENTENCIA en el proceso que nos ocupa, manifestó que las pretensiones de la demanda, deberían ser negadas, habida cuenta que dentro del CONTRATO OBLIGATORIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, que sirvió de base para el negocio jurídico entre la parte DEMANDANTE, señora LUZ MARIA PARRA ZAPATA y la parte DEMANDADA, CONSTRUCTORA EL RUIZ S.A.S., identificada con NIT No.900.235.350-7 representada legalmente por el señor CESAR RAMIREZ BOTERO, identificado con C.C. No. 75.092.822, esto es en relación a la compraventa del lote donde se iba realizar por cuenta de la CONSTRUCTORA EL RUIZ S.A.S. un proyecto de vivienda PROPIEDAD HORIZONTAL, que hoy es denominado EDIFICIO REGATTA, ubicado en la CALLE 11 No. 10-28 de la ciudad de Manizales, caldas.

En una de sus cláusulas del referido CONTRATO OBLIGATORIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, propiamente en la CLAUSULA CUARTA, que a la letra dice: *"...PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio prometido en venta es la suma de DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS ($230.000.000.00), el promitente comprador pagara dicha suma así: A) la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS m/te ($80.000.000.00) en tres pagos*

*discriminados de la siguiente forma: 1) La suma de VEINTE MILLONES DE PSOS M/TE ($20.000.000.00)en efectivo a la firma de la presente promesa de compraventa. 2) La suma de VEINTE MILLONES DE PSOS M/TE ($20.000.000.00) en efectivo el día 30 de diciembre de 2014. 3) La suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/TE ($40.000.000.00) en efectivo el día 30 de mayo de 2015. B) La suma de CIENTO CINCEUNTA MILLONES DE PESOS M/TE ($150.000.000.00), representados en un apartamento de tres (3) alcobas con sala comedor, cocina integral y dos (2) baños, el cual será construido por el promitente comprador* ***en el predio prometido en venta,*** *este apartamento tendrá un área de 70 m2; el cual se entregara totalmente terminado con su respectivo parqueadero aproximadamente en el mes de diciembre de 2016;* de lo anterior, se puede colegir entonces que se trataba de un negocio regido por la ritualidad del ARTICULO 1602 del Código Civil, que lo convierte en ley para las partes; a pesar que como es sabido un contrato de promesa de compraventa, NUNCA GENERA LA OBLIGACION DE TRASMISION DE DERECHO DE DOMINIO; es claro entonces que, al estar debidamente suscrito el CONTRATO OBLIGATORIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA entre ambas partes, lo que lo convierte en un CONTRATO NETAMENTE BILATERAL.

En igual sentido en la cláusula sexta, del mismo contrato **obligatorio** de promesa de compraventa, se dijo como estipulación inter partes: *"...ESCRITURACION: la escritura pública del bien inmueble objeto de venta se suscribirá en la NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE MANIZALES, el día 31 de diciembre del año 2014 a las 5:00 p.m....".*

El respectivo trámite de escrituración, o sea ya para perfeccionar el NEGOCIO JURIDICO DE TRASNEFERENCIA DE DOMINIO, entre las partes que hoy son demandantes y demandada, y transferir ya el dominio a mi cliente señora LUZ MARINA PARRA ZAPATA, tanto del apartamento No.201, al cual le asignaron los folios **de matrícula inmobiliaria Nos. 100-219798 apartamento 201 Y 100-219783 parqueadero No. 12,** la misma escritura pública nunca se firmó, y por lo tanto nunca nació a la vida jurídica, a pesar de las diferentes citas o convocatorias para realizar entre PROMITENTE VENDEDOR y PROMITENTE COMPRADORA la firma de tal acto escritural.

El despacho, en su motivación, ha indicado que se trató de un contrato de PERMUTA**, más no** de UN CONTRATO OBLIGATORIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, y además cito el artículo 89 de la ley 153 de 1987, esto en cuanto a las OBLIGACIONES se trata, y que se citan de forma respetuosa a la misma ley así:

> *IV. OBLIGACIONES.*
> *1. PROMESA DE CELEBRAR CONTRATOS*
> *ARTÍCULO 89. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*
> *1a. Que la promesa conste por escrito;*
> *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;*
> *3a. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;*

*4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales.*
*Los términos de un contrato prometido, sólo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.*
*Queda derogado el artículo 1611 del Código Civil.*

En virtud a lo anterior, para el tema que nos ocupa, el CONTRATO OBLIGATORIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, suscrito entre mi cliente y la CONSTRUCTORA EL RUIZ S.A.S., tiene la ritualidad no solo de llevar a cabo la promesa en sí, lo que refiere en su esencia a la TRANSFERENCIA DEL DOMINIO sobre lo contenido en la CLASULA No. 4, del respetivo documento que ES LEY PARA LAS PARTES, sin embargo, en lo que toca con el referido Artículo 1511 del Código Civil Colombiano, este refiere al error en la calidad del objeto, pero nótese que en su interpretación, o hermenéutica, el error en el respectivo CONTRATO OBLIGATORIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA,**NO** vicia el consentimiento de la sustancia del acto, menos aún su misma esencia.

Se dice en comentario que hace parte de la norma en cita lo siguiente: *"....Que debe entenderse por error en la sustancia: Diversas posiciones ha asumido la doctrina en punto a señalar si el Art. 1511 consagro la teoría objetiva o subjetiva del error en la sustancia sobre el bien objeto de contrato. En efecto, hay quienes sostienen, como Alberto Tamayo Lombana, que el citado artículo ofrece respaldo a la teoría subjetiva conforme a la cual el concepto de sustancia y error sustancial se extiende no solo a la equivocación sobre la materia componente de la cosa sino a sus "cualidades sustanciales", vale decir, a su origen antigüedad, utilidad y en general de cualquier cualidad de la cosa que ejerza influencia sobre el consentimiento, de suerte que es en la "intención", de las partes y en las circunstancias que rodean la convención donde debe buscarse la cualidad sustancial. De otra parte, autores como Guillermo Ospina Fernández y Eduardo Ospina Acosta, sostienen que al haber el art. 1511 inidentificado la sustancia del objeto con sus calidades esenciales, el código consagro una teoría evidentemente objetiva del error in substantia conforme a la cual se entiende por sustancia del objeto el conjunto de calidades materiales e inmateriales esenciales, que determinen su naturaleza específica y que para distinguirlo de otros objetos o que determinen su finalidad o destinación esencial. En consecuencia, conforme a esta última teoría no admite nuestro código, como lo hace la teoría subjetiva prohijada por Pothier, trasladar la noción de sustancia del objeto al terreno subjetivo donde dicha noción deja de corresponder a ciertas calidades o atributos del objeto estables e idénticos, cualquiera que sean los contratantes, para convertirse en los móviles de la voluntad de estos..."*

De lo anterior, Honorable Magistrado, se puede entonces inferir que, entre las partes ACTIVA Y PASIVA, dentro del proceso que nos ocupa, no existió entre ellos como PROMITENTE VENDEDOR y PROMITENTE COMPRADOR, sobre el objeto al que se referían en el mismo cuerpo y estipulaciones del mismo, que al final, solo le faltó a la parte compradora, una vez terminado el PROYECTO DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL EDIFICIO REGATTA la transferencia del dominio del APARTAMENTO No. 201 y del PARQUEADERO No. 12, para así mi cliente gozar de la titularidad de los mismos bienes inmuebles, y convertirse en quien detentara el DEREHO REAL DE DOMINIO, pues esa fue la PRETENSION PRINCIPAL, en la demanda que hoy se ataca en frente de la decisión del Juez ad-quo.

En igual sentido, el ad quo, Juzgado Tercero Civil del Circuito, en su motivación a la decisión final, cito artículos del código civil como el 1740, 1741 y 1742, normas que hablan de la nulidad de los contratos, ya que al citar el artículo 1740, para el caso de marras, este presupuesto legal **NO SE PUEDE APLICAR** al caso en concreto, pues ya lo ha dicho, la Jurisprudencia, que cito: *"...**Actos susceptibles de ser afectados de nulidad.** "De manera que dentro de los diversos actos jurídicos que pueden ser invalidados por nulidad, se encuentran en primer término y por fuera de toda discusión, el contrato, es decir, el "'...acuerdo libre de voluntades destinado a crear obligaciones, en cuya formación necesariamente deben concurrir dos partes contratantes, pues es imposible concebirlo como el acto de una sola persona. (C.C., art, 1495602 del Código Civil, pues alli se prevé que ") (Sent. De 10 de octubre de 1947, LXIII, 57), celebrado en la forma contemplada en el artículo 1602 del Código Civil, pues alli se prevé que "todo acto legalmente celebrado es una ley para los contratantes y no puede ser invalidado por su consentimiento mutuo o por causas legales", entre las que se cuenta, desde luego, la nulidad, al tenor de los ordenamientos antes citados; y en segundo lugar, el "acto", o sea, todos los demas negocios jurídicos voluntarios, sean estos convenciones o declaraciones unilaterales de voluntad, aunque si bien es cierto que no es dable aplicarle a las diversas convenciones que no son contratos la regla de la nulidad por analogía, ello es posible debido a las variadas disposiciones legales en las cuales se preceptúa que la omisión de un determinado requisito acarrea la nulidad del acto, como acontece con la tradicion, cuya validez depende del cumplimiento de los requisitos señalados en los artículos 742 a 745 del Código Civil, o la ausencia de error sobre los aspectos contemplados en los artículos 746 y 747 ibídem". (CSJ Cas, Civil, Sent. Sep. 30-94, Exp No. 4165 M.P. Rafael Romero Sierra) ",* de lo anterior entonces Honorable Magistrado, se colige que el **CONTRATO OBLIGATORIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA,** fue un acuerdo de voluntades como en precedencia lo indique, y nadie o mejor, ninguno de ellos promitente vendedor y promitente comprador, realizaron actos de no seguir con el negocio jurídico, y menos aún, que unilateralmente, alguno de ellos, haya dado pie para que el contrato en si se diera por nulo; aunado a lo anterior, en la jurisprudencia en cita, se hace referencia al Artículo 742 del Código Civil, *"...para que la tradicion sea válida, deberá ser hecha por voluntariamente por el tradente o por su representante...,.... Una tradicion que al principio fue invalida por haberse hecho sin voluntad del tradente o de su representante, se valida retroactivamente por la ratificación del que tiene la facultad de enajenar la cosa como dueño o como representante del dueño...",* en relación con el artículo en cita, es claro que, MI CLIENTE, la aquí demandante señora LUZ MARINA PARRA ZAPATA, prese haber adquirido el cien por ciento (100%) del bien inmueble que entrego a la promitente compradora, esto es el LOTE PARA REALIZAR alli la obra civil, y que termino en la realización del PROYECTO EDIFICIO REGATTA, esta, la vendedora, vendió dicho lote, lo enajeno al COMPRADOR CONSTRUCTORA EL RUIZ S.A.S., prueba de ello está consignado en la E.P. No. 10145 de fecha 29-12-2014 corrida en la Notaria Segunda del Circulo de Manizales, caldas.

Además, en la motivación de la decisión del Juez ad-quo, que aquí se acude en RECURSO DE APELACION, es que el Ad-quo, señala que el CONTRATO OBLIGATORIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, está configurado Un CONTRATO DE PERMUTA, permuta que no se avizora en el mismo cuerpo del CONTRATO OBLIGATORIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, al que se acudió para dar inicio a esta acción legal, pues en ultimas, lo que se PRETENDE, es simplemente que a traves de SENTENCIA JUDICIAL, se ordene a la

parte DEMANDADA, CONSTRUCTORA EL RUIZ S.A.S., identificada con NIT No.900.235.350-7 representada legalmente por el señor CESAR RAMIREZ BOTERO, identificado con C.C. No. 75.092.822, firme la respectiva ESCRITURA PUBLICA DE TRANSFERENCIA DE DOMINIO a favor de mi representada, referida a los dos bienes inmuebles identificados con folio **de matrícula inmobiliaria Nos. 100-219798 apartamento 201 Y 100-219783 parqueadero No. 12, ubicado en** la CALLE 11 No. 10-28 de la ciudad de Manizales, caldas, EDIFICIO REGATTA, en la ciudad de Manizales, caldas.

Se precisa, que según argumento en su momento la parte compradora y aquí demandada, no realizado la transferencia de dominio, por cuanto el bien inmueble al que se comprometió a entregar el bien inmueble, esto es el APARTAMENTO 201 mismo que identificaron y matricularon con el F.M.I. No. 100-219798, y el parqueadero No.12, el que identificaron y matricularon con el F.M.I. No. 100-219783; pero que se salía de su órbita la TRADICION, por cuanto estaría pendiente la firma de BANCOLOMBIA, por ser acreedor hipotecario de la CONSTRUCTORA EL RUIZ, S.A.S., MODALIDAD CREDITO CONSTRUCTOR.

Es de precisar que mi cliente ante el incumplimiento de lo que estipularon en la CLAUSULA SEXTA del CONTRATO OBLIGATORIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, suscrito entre mi cliente y sus otros hermanos el día 03 de octubre de 2014, esto es la ESCRITURACION, en ultimas tener la condición de ser amo, señor y dueño, de los bienes referidos en precedencia, pues manifiesta mi cliente, como es obvio que ella **nunca tuvo negociaciones con BANCOLOMBIA,** puesto que **la negociación o el negocio jurídico** fue directa entre LA CONSTRUCTORA EL RUIZ S.A.S., representada legalmente por el señor CESAR RAMIREZ BOTERO, actuando como PROMITENTE COMPRADORA, y la parte vendedora señora LUZ MARINA PARRA ZAPATA.

Honorable Magistrado, solicito entonces, ACCEDER A LAS PRETESNSIONES DE LA DEMANDA, y sea revocado EN SU INTEGEIDAD el fallo que en primera instancia profirió el JUZGADO TERCERO (3) CIVIL DEL CIRCUITO DE MANIZALES de fecha 15 de noviembre de 2022, para que se ordene a la parte PASIVA, la firma de la ESCRITURA PUBLICA DE TRASNFERENCIA DE DOMNIO DE LOS BIENES INMUEBLES identificados con FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA Nos. F.M.I. No. 100-219798, y el parqueadero No.12, el que identificaron y matricularon con el F.M.I. No. 100-219783, darle el término legal a la parte pasiva para tal acto, y en su defecto, que sea el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Manizales, caldas, que proceda a la firma del documento público (ESCRITURA) que TRANSFIERA EL DOMINIO de los bienes referidos en precedencia en favor de mi prohijada.

Honorable Magistrado, con todo respeto,

Atentamente,

**JORGE OMAR VALENCIA ARIAS**
**C.C. No. 15.906.523 de Chinchina, caldas.**
**T.P. No. 228.113 del C.S. de la J.**

Edificio Guacaica, Calle 22 No.23-33, Oficina 501, abonado celular No. 310-4428869,
email: jvalenciaarias05@gmail.com.