

*Juan E. Gallego Soto*

*Abogado Especialista en Derecho Privado*

## APELACIÓN DE SENTENCIA JUDICIAL

Itagüí, 24 de junio de 2021

Señores

**JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE RIOSUCIO**

**E.S.D.**

*Ref:*

*Asunto: Recurso de Apelación*

*Accionante: Roberto de Jesús Escobar Gaviria*

*Accionada: Luisa Fernanda Marín Londoño*

**JUAN ESTEBAN GALLEGO SOTO**, mayor y domiciliado en esta ciudad, abogado inscrito bajo el número 188.368 del C.S.J y cedula de ciudadanía No. 15.370.746 expedida en Medellín, en ejercicio del poder especial que me ha conferido el señor **ROBERTO DE JESÚS ESCOBAR GAVIRIA**, persona mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.282.741 y vecino de esta ciudad, con todo respeto y de conformidad con lo reglado al interior de los Art. 320, 321 y 322, numeral primero del Código General del Proceso, manifiesta a usted que por medio del presente escrito **ELEVEO RECURSO DE ALZADA (APELACIÓN)** a la decisión proferida por el **DESPACHO**, el pasado 21 de Junio Hogaño, por medio del cual denegó nuestras pretensiones en su totalidad, resultando avante las excepciones propuestas por la contraparte, señora **LUISA FERNANDA MARÍN LONDOÑO**, para que sea revocada o reformada por su superior en su oportunidad.

Es de advertir y de conformidad con lo prescrito en los incisos 2 y 3 del numeral tercero del artículo 322 del C.G.P. al indicar: *“Cuando se apele una sentencia, el apelante, al momento de interponer el recurso en la audiencia, si hubiere sido proferida en ella, o dentro de los tres (3) días siguientes a su finalización o a la notificación de la que hubiere sido dictada por fuera de audiencia, deberá precisar, de manera breve, los reparos concretos que le hace a la decisión, sobre los cuales versará la sustentación que hará ante el superior. Para la sustentación del recurso será suficiente que el recurrente exprese las razones de su inconformidad con la providencia apelada”* (negrillas intencionales), nos permitimos referir que

*Juan E. Gallego Soto*

*Abogado Especialista en Derecho Privado*

nos hallamos dentro del término aducido para interponer el recurso de alzada, toda vez que fuimos notificados por estrados el pasado 21 de Junio hogaño, contando hasta el día 24 de junio para su interposición.

Dicho lo anterior, procederemos a exponer los motivos de nuestra inconformidad con el fallo censurado.

En la parte motiva de la sentencia, si bien la enjuiciadora de turno realiza un estudio sesudo de cara a los elementos esenciales de los contratos (Vease Art. 1501 y 1502 del C.C.), analizando cada uno los requisitos de validez de los negocios jurídicos, como lo es la capacidad, el consentimiento libre de vicios, es decir la ausencia de error, fuerza y dolo, el objeto lícito y causa lícita, cierto es también, que en su análisis, carece de fuerza de cara al elemento de la voluntad, hecho principal y debatido al interior del pleito, tal y como fue ratificado al interior de los alegatos de conclusión, pues de conformidad con lo reglado al interior del Art. 1510 del C.C. el cual dispone: *"El error de hecho vicia el consentimiento cuando recae sobre la especie de acto o contrato que se ejecuta o celebra, como si una de las partes entendiese empréstito y la otra donación; o sobre la identidad de la cosa específica de que se trata, como si en el contrato de venta el vendedor entendiese vender cierta cosa determinada, y el comprador entendiese comprar otra"*, (negrillas intencionales), estando en presencia de un error que impide la formación del acto o negocio Jurídico, por cuanto este tipo de errores impiden u obstaculizan la formación del consentimiento, pues recaen sobre la naturaleza óntica del acto jurídico. Dicho precepto contiene dos tipos de errores: a) *error in negotio* y b) *error ipso iure*, refiriéndose el primero al error en el negocio, en el que las partes contratantes no coinciden en la naturaleza del negocio que están celebrando; entre ellas no surge a la vida jurídica el consentimiento, pues como lo refiere el mismo artículo *"como si una de las partes entendiese empréstito y la otra donación"*, pudiéndose inferir en forma lógica que en tal evento no hay consentimiento, adentrándonos en el mundo de la nulidad absoluta por carencia de un elemento de existencia, tal y como lo refiere el Art. 1740 del C.C. al indicar: *"Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa"*, confrontado con el Art. 1741 *ibidem*, al referir: *"La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes*

*Juan E. Gallego Soto*

*Abogado Especialista en Derecho Privado*

prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas. Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces. Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato" (Negrillas intencionales).

En el caso en marras, tenemos que al señor Roberto fue conducido a la Notaría única de Supía (Caldas), bajo el convencimiento de celebrar un contrato de arrendamiento de potrero al interior de su propiedad denominada "Trocajero o Santa Elena", ubicado en la Vereda Obispo denominada Piedras, ambos predios ubicados en el municipio de Supía, donde asaltado en su buena fe y valiéndose de su incapacidad de escucha y vista tal y como se acreditó al interior del plenario con dictámenes periciales, se le hizo creer que celebraba un contrato de arrendamiento, cuando en el fondo se consumaba un contrato de compraventa.

Es de iterar en este punto, que no reposa al interior de la Escritura Pública No. 171 constancia en la cual se plasme en forma clara y completa las advertencias de Ley, tal y como lo refiere los Art. 36 y 70 del Decreto 960 de 1970, el cual ordena: "(...) Artículo 36. **LECTURA PARA DISCAPACITADOS**>. Si se tratare de personas sordas, la lectura será hecha por ellas mismas, y si de ciegas, únicamente por el Notario (...) Artículo 70. **FIRMA DE PERSONAS IMPEDIDAS**>. Si se tratare de personas ciegas, el Notario leerá de viva voz el documento, y si fuere consentido por el declarante, anotará esta circunstancia. Si entre los comparecientes hubiere sordos, ellos mismos leerán el documento y expresarán su conformidad, y si no supieren leer manifestarán al Notario su intención para que establezca su concordancia con lo escrito y se cerciore del asentimiento de ellos tanto para obligarse en los términos del documento como para reconocer su contenido y rogar su firma. De otra manera el Notario no practicará la diligencia (...)", pues si bien las partes advierten haberle leído el contenido del contrato al demandante, cierto es que el contenido del activo no fue el colocado a consideración suya, transgrediendo el concepto de voluntad, quien resultó vulnerado en su derecho patrimonial, pues creyó que el documento colocado para la firma era un arrendamiento, mas no un contrato de compraventa.

*Juan E. Gallego Soto*

*Abogado Especialista en Derecho Privado*

Es de iterar, que en la actualidad el demandante es quien ocupa en forma pacífica y constante el bien, cancelando todas las mejoras necesarias y útiles que genere y requiera el mismo, apropiándose de los frutos naturales y civiles que produzca la cosa sin existir restricción o limitación alguna, tal y como fue confesado por la parte demandada, no existiendo violencia ni fuerza por parte del activo en su ejecución, pues nunca le ha sido reclamado el bien por los presuntos compradores, demostrándose más allá de cualquier duda la real intención al momento de celebrar el negocio aludido, que era la consumación de un contrato de arrendamiento.

Es de iterar, que el legislador patrio fijó parámetros a los falladores de instancia de cara a los pasos para interpretar los contratos, significando la real importancia de la voluntad sobre el tenor de las palabras, tal y como lo refiere el Art. 1618 del C.C., al indicar: *"Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras"*, pues lo que se busca es honrar la voluntad y el consentimiento de los contratantes, tal y como se demostró al interior del plenario, pues denótese señor Juez *Ad Quem*, tal y como lo refirió la señora Juez en su sentencia las diversas inconsistencias en las declaraciones vertidas por la demandada y sus testigos, en las que se observan contradicciones insubsanables, también es de referir que si bien la Notaria encargada, señora Dalia Malely Rodríguez Zapata, manifiesta que leyó la Escritura Pública 171 al señor Roberto, cierto es también que el mismo presenta una disminución en su vista y audición, tal y como quedó referido al interior del dossier y en el registro filmico y sonoro de la audiencia de Juzgamiento, no reposando prueba al interior del plenario ni de la misma escritura, constancias que infieran más allá de cualquier duda la exteriorización de la voluntad plena del demandante de cara al contrato aludido. De igual forma, el demandante no iba acompañado con alguien de confianza o cercano a sus intereses que estuviera al tanto del negocio que se estaba celebrando y pudiera brindar asesoría o acompañamiento. Si bien se infiere el acompañamiento de un jurisperito, este no contaba con poder para actuar ni se tiene prueba de su comparecencia al interior de la Notaria, como quedó plasmado en la sentencia.

De igual forma, se incurre en un desacierto de apreciación por parte de los declarantes Delia Mayely y Arnulfo Echeverri Soto, en considerar al demandante en pleno uso de sus facultades por el solo hecho de firmar, pues

*Juan E. Gallego Soto*

*Abogado Especialista en Derecho Privado*

como se indicó en la audiencia, el solo hecho de hacer una rúbrica, no significa que la persona entienda y comprenda el alcance del negocio jurídico que celebra, pues en la actualidad hay personas que solo han cursado la primaria o algunas que no tuvieron la oportunidad de estudiar, sabiendo en única forma plasmar su firma de cara a las necesidades diarias, no indicando ello que conozcan el cuerpo del contrato o sus alcances o que sepan leer.

Aunado a lo anterior y que fue un elemento de conocimiento decisivo al momento de proferir el fallo que hoy se censura, fue una circunstancia referida por todos los declarantes y en especial la demandada en el proceso, tal y como se ve reflejado de cara a la emisión de los impuestos de catastro a nombre de una tercera persona y no el señor Roberto, circunstancia que carece de relevancia jurídica, pues el Art. 43 del Decreto 960 de 1970, ordena que: *"Los comprobantes fiscales serán presentados por los interesados en el momento de solicitar el servicio notarial. Prohibase a los Notarios extender instrumentos sin que previamente se hayan presentado los certificados y comprobantes fiscales exigidos por la Ley para la prestación de servicios notariales. Aunque dichos instrumentos no sean numerados, fechados ni autorizados inmediatamente con la firma del notario"*, más aun cuando no se pretendía realizar la transferencia de la propiedad, situación que al ser conocida por el demandante procede a subsanarla ante la entidad correspondiente, no pudiendo inferir que de esto se demostrase la real intención que ostentaba el activo de vender el inmueble.

De igual forma, es de iterar de cara al elemento precio, el cual afecta el objeto del contrato de compraventa, pues yerra al *A Quo*, al considerar de poca monta tal elemento y pasamos a explicar el porqué. Con base en lo prescrito en el Art. 1849 del C.C., el cual dispone: *"La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio"*, en consonancia con el Art. 1864 *ibidem*, al referir: *"El precio de la venta debe ser determinado por los contratantes. Podrá hacerse esta determinación por cualesquiera medios o indicaciones que lo fijen. Si se trata de cosas fungibles y se vende al corriente de plaza, se entenderá el del día de la entrega, a menos de expresarse otra cosa"*, el cual no fue cancelado por los pasivos tal y como se demostró al interior del plenario y reconocido por la Juez, pues este hace parte intrínseca de los elementos del contrato, tal y como lo refiere el Art. 1518 *ejusdem*, al referir: *No sólo las cosas que existen pueden ser objeto de una declaración de voluntad,*

*Juan E. Gallego Soto*

*Abogado Especialista en Derecho Privado*

*sino las que se espera que existan; pero es menester que las unas y las otras sean comerciales y que estén determinadas, a lo menos, en cuanto a su género. La cantidad puede ser incierta con tal que el acto o contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla. Si el objeto es un hecho, es necesario que sea física y moralmente posible. Es físicamente imposible el que es contrario a la naturaleza, y moralmente imposible el prohibido por las leyes, o contrario a las buenas costumbres o al orden público”, pues se hace imperante que el precio cumpla con ciertas características, tales como: Cierto, Real, Justo, Serio. Con ocasión al elemento de Justo, tenemos que no puede existir un desajuste prestacional, un marcado desequilibrio prestacional y como elemento de seriedad, tiene que ver con que debe conllevar un concepto de contraprestación, el precio debe remitir a un concepto de contraprestación y no debe tener un mero valor simbólico, porque se configuraría el llamado precio vil o irrisorio que torna el contrato como inexistente por la falta de un elemento de la esencia como lo es el precio.*

Como viene de anotarse, se avizora, que el precio por el cual se realizó la venta hoy censurada es un precio irrisorio, pues dicho lotes esta avaluados en más de cinco mil millones de pesos y no como quedo consignado en la Escritura Publica 171, demostrándose la carencia del elemento objeto al interior de los contratos, entrándonos en el campo de la nulidad absoluta.

Sin el ánimo de ser redundantes, pero si claro en nuestra disertación, queremos exponer el deber probatorio que ostenta la señora Juez en analizar de manera conjunta, aplicando la razón lógica y la sana crítica, dándoles su valor legal, pues no aplica en Colombia la figura de la tarifa legal, debiendo exponer el valor de cada una de ellas al momento de proferir su decisión, tal y como lo enuncia el Art. 280 del C.G.P., situación que no se presentó, pues afincó su decisión en la declaración de la señora Dalia Malely, sin considerar los demás medios probatorios arrojados al plenario.

De igual forma, se observa una inadecuada valoración probatoria de cara a interpretar el examen de pérdida de capacidad del demandante quien obtuvo un total de 75 % de pérdida de capacidad laboral, afirmando sin existir prueba media que lo acreditare que el demandante puede ver y oír, partiendo de ese hecho que el mismo dio su consentimiento, cuando los elementos probatorios fueron claros y conducentes a demostrar todo lo contrario.

*Juan E. Gallego Soto*

*Abogado Especialista en Derecho Privado*

De igual forma y pese a que fue solicitado por ambas partes el decreto de las prácticas de prueba de oficio, para un mejor proveer, a lo que la *A Quo* omitió, transgrediendo el principio inquisitivo y los deberes del Juez con el fin de obtener elementos de conocimiento para un mejor proveer.

Bajo estas premisas, y con base en lo prescrito en el Art. 1742 del C.C., el cual ordena: *"La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria"*, era imperante que el Juez de instancia procediera en su decisión a decretar la nulidad absoluta del contrato de compraventa, ya fuere por faltar la voluntad del vendedor por ausencia de consentimiento o en su defecto por estar en presencia de un objeto ilícito, dado que faltan los elementos de su consumación como lo es que sea justo y serio, por cuanto nos hallamos en presencia de un precio irrisorio el cual nunca fue cancelado por los demandados.

Con base en lo anterior solicitamos

### PETICIONES

1. Revocar la decisión proferida por el JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDA DE RIOSUCIO, el pasado 21 de Junio hogañ, en contra el cual se denegaron las pretensiones del señor Roberto de Jesús Escobar Gaviria, acogiendo las excepciones impetradas por la señora Luisa Fernanda Marín Londoño y en su lugar proceda a dictar la sentencia que en derecho corresponda, decretando la nulidad absoluta del contrato de compraventa contenido al interior de la Escritura Pública 171 emitida por la Notaria Única de Supia (Caldas).
2. En consecuencia, solicitamos se de aplicación a lo prescrito en el Art. 1746 del C.C., realizando las restituciones mutuas a que hubiere lugar a los contratantes.
3. Solicitamos se revoquen las agencias en derecho declaradas en primera instancia y se condene a los pasivo al pago de las mismas.

*Juan E. Gallego Soto*

*Abogado Especialista en Derecho Privado*

Respetuosamente.



---

**JUAN ESTEBAN GALLEGOSOTO**

T.P. 188.368 del C.S.J

C.C. 15370746