

Señora
JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO ESCRITURAL DE VALLEDUPAR
E.S.D.

REF.-Proceso ejecutivo seguido del proceso VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO

RAD.-N° 20001-31-03-005-2015-00213-00

DEMANDANTE.-ENILDA CANDELARIA GONT PEREZ

DEMANDADO.-SILVIA IBETH-TORRES PINTO

ASUNTO.- ACCION DE NULIDAD (violación al debido proceso ART 29 C.P y al artículo 281 del C.G.P.)

CARLOS FERNANDO BAUTE FREITE, mayor d edad, vecino y residente en la ciudad de Valledupar, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firmas, atentamente me dirijo a su Despacho para solicitar se sirva declarar la NULIDAD de todo lo actuado en el presente proceso, por violación flagrante el artículo (281) del Código General del Proceso y de contera violación al debido proceso (ART 29) CONSTITUCION POLITICA DE COLOMBIA por incongruencia de la sentencia proferida en el presente proceso tanto en la primera como en segunda instancia (mandamiento ejecutivo) por las siguientes consideraciones que a continuación expongo:

Dice textualmente el artículo 281 del Código general del Proceso lo siguiente:

“ARTÍCULO 281.-CONGRUENCIAS.-Las sentencias deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley. No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en ésta.

Si lo pedido por el demandante excede de lo se le reconocerá solamente lo último.

En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio.

Parágrafo primero.-En los asuntos de familia, el juez podrá fallar ultra-petita y extra -petita, cuando sea necesario para brindarle protección adecuada a la pareja, al niño, la niña o adolescente, a la persona con discapacidad mental o de la tercera edad, y prevenir controversias futuras de la misma índole.

Parágrafo segundo.-En los proceso agrarios, los jueces aplicaran la ley sustancial teniendo en cuenta que el objeto de este tipo de procesos es conseguir la plena realización de la justicia en el campo en consonancia de los fines y principios generales del derecho agrario, especialmente el relativo a la protección del más débil en las relaciones de tenencia de tierra y producción agraria.

En los procesos agrarios, cuando unas de las parte goce del amparo de pobreza, el juez de primera o única instancia podrá, en su beneficio,

decidir sobre lo controvertido o probarlo aunque la demanda sea defectuosa, siempre que esté relacionado con el objeto del litigio. Por consiguiente, está facultado para reconocer u ordenar el pago de derechos e indemnizaciones extra o ultra petita, siempre que los hechos que lo originan y sustenten y probados estén debidamente controvertido

En la interpretación de las disposiciones jurídicas, el juez tendrá en cuenta que el derecho agrario tiene por finalidad tutelar los derechos de los campesinos, de los resguardos o parcialidades indígenas y de los miembros integrantes de comunidades civiles indígenas.”.

En ese mismo sentido La sala civil de la honorable Corte Suprema de Justicia, recordó los tres defectos en que puede incurrir un juez al momento de la actividad decisoria y hacen incongruente una sentencia:

-EL MINIMA PETIT: Se configura cuando el operador judicial deja de resolver alguno de los extremos del litigio.

-EL EXTRA PETIT.-Se vislumbra cuando se pronuncia sobre cuestiones que no fueron materia de la controversia y que no podían contemplarse de oficio.

-EL ULTRA PETITA.-ocurre cuando pese a que el fallo está centrado en los aspectos que integran el debate litigioso excede de los límites de que ellos fijaron las partes o la ley.

De esta individualización, el alto tribunal concluyó que la inconsonancia acaece cuando el juzgador desconoce los linderos trazados por la partes en la demanda y en la contestación al dictar la sentencia.

Aunque, también, pueden ser delimitados por la ley, sobre todo en materia de excepciones meritorias, ya sea porque no resuelve lo que dentro de esos márgenes está o porque se pronuncia más allá o por fuera de los que ellos delimitan (Magistrado ponente.- Álvaro Fernando García.) Corte Suprema de Justicia sala civil sentencia SC-30852017)(0800131030042070023301)marz,7-17

Teniendo en cuanto EL TENOR DEL ARTICULO 281 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO y el anterior concepto y precedente jurisprudencial, de la CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, aplicaremos en los hechos que nos ocupan los cuales sintetizaremos así:

1.-La señora ENIT CANDELARIA GONT PEREZ, firmó contrato de compra venta de una casa descrita en el cuerpo de la demanda (ampliamente identificada) con la señora SILVIA IBETH TORRES PINTO.

2.-El precio acordado por la compraventa fue por la suma de \$ 105.000.000.00 ciento cinco millones de pesos que la compradora prometió pagar de la siguiente manera:

a.)Al momento de la firma del contrato de compraventa la compradora cancelaría la suma de \$ 20.000.000.00 veinte millones de pesos y b) el saldo o sea la suma de \$ 85.000.000.00 ochenta y cinco millones de pesos sería cancelado al momento del otorgamiento de la escritura pública correspondiente.

3.-Como podemos apreciar en el contrato de compraventa se pactaron unas arras por incumplimiento por valor de \$ 20.000.000.00 millones de pesos.

4.-Como quiera que el negocio no pudo finalizar con éxito, por defecto del contrato de promesa de compraventa, la compradora ENILDA CANDELARIA GONT PEREZ, a través de apoderado judicial presentó demanda DE NULIDAD POR INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LEY DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA,(no resolución de compraventa por incumplimiento de las partes) con el propósito de que se le hiciera la devolución de lo anticipado como parte del precio acordado.

5.-Podemos observar que en el cuerpo de la demanda en el acápite de las pretensiones la demanda dijo:

"PRETENSIONES"

Teniendo en cuenta la narración de los hechos, solicito a su Despacho hacer las siguientes declaraciones y condenas:

1.-Declarar nulo por ausencia de requisito de ley el contrato de promesa de compraventa celebrado en la ciudad de Valledupar el día 29 de julio de 2014 entre la demandada señora SILVIA IBEHT TORRES PINTO, como promitente vendedora y la señora ENILDA GONT PEREZ como promitente compradora sobre el bien inmueble descrito en el hecho primero de esta demanda.

2.-Que se condene a la demandada a hacer la devolución de los 20.000.000.00 veinte millones entregados como parte del precio con sus intereses legales vigentes e indexados.

6.-Es concluyente que dentro de las pretensiones de la demanda ni en los alegatos de esta misma, por ningún lado aparece el hecho de que la demandante a través de su apoderado hubiese hecho la petición de que se le pague o reconociere arras, o que se declarase incumplimiento de lo contratado, el petitum lo que solicitó únicamente fue la devolución de los 20 millones que había entregado como parte del precio y estos deberían hacerse con sus intereses legales y debidamente indexados era una petición extra que había solicitado como consecuencia de la declaratoria de nulidad por falta de requisitos legales del documento contractual, mas no se está solicitando que se resuelva por incumplimiento o retracto de las partes como lo hizo la operadora judicial sin haberse pedido con la demanda.

7.-Se insiste que la demanda fue presentada para que se decretara la NULIDAD POR FALTA DE LOS REQUISITOS QUE LA ESTABLECE Y QUE SE OMITIERON, (no como lo adecuó la operadora judicial de resolución de contrato por eso acudieron a la permanente central de policía con la finalidad de conciliar, en la que establecieron las partes que el acto para otorgamiento de la escritura pública de compraventa, se llevaría a cabo en la notaria segunda del circulo de Valledupar en donde igualmente se cancelaría el pago de la suma de dinero restante del valor del precio, dentro de los 15 días siguientes a partir de la fecha anunciada o sea 4 de septiembre de 2014, pero en esta oportunidad tampoco se estableció la hora en que deberían comparecer las partes contratantes a la notaria.(así quedó manifestado en los hechos de la demanda).

8.-Dice el demandante en el artículo quinto de las pretensiones del libelo, "que en la promesa de compraventa de contrato, no se fija la forma clara de la fecha y la

hora en que las partes habían de concurrir para elaborar la escritura de compraventa. De conformidad al artículo 1611 del código Civil que establece los requisitos de la promesa de compraventa en su numeral 3 establece " que la promesa contenga un plazo o condición que fije época en que ha de celebrarse el contrato."

La Corte Suprema de Justicia en casación civil el 1 de diciembre de 1.981, ha insistido en su doctrina sentar en la sentencia de 19 de enero de 1979, respecto de la necesidad de que la promesa de compraventa del inmueble debe contener con precisión la notaría, fecha y hora donde ha de otorgarse la escritura pública, so pena que el objeto de la promesa quede indeterminado, por ende no produzca efecto alguno. Por esta razón la clausula TERCERA del contrato de promesa de compraventa y la propuesta segunda de la conciliación no reúne las condiciones ya que en ningún momento se está determinando el plazo y la hora en forma clara y precisa para correr le escritura"

9.- De la redacción del hecho transcrito se desprende que la intención de la demandante era que se declarara LA NULIDAD del contrato de promesa de compraventa por falta de las requisitos formales que la ley exige para la existencia legal del contrato y que en virtud de esa declaración volviera a su estado original el contrato de compraventa es decir, que no hubiese consecuencias salvo la de la nulidad del contrato y que se le devolviera su dinero que dio como anticipo y el vendedor se quedara con el inmueble prometido en venta. Reitero esto porque el contrato adolecía de los requisitos exigidos por la ley para su validez, aquellos establecidos en el artículo (1611) del código civil, y así lo ha determinado la jurisprudencia como es el caso de la omisión de la notaría y fecha para correr la escritura y como quiera que estos requisitos se omitieron en la promesa de venta esta debió declararse nula sin las consecuencia a que llegó la juez de conocimiento del negocio. Reitero, LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA IBAN DIRIGIDA UNICAMENTE A CONSEGUIR LA DECLARATORIA DE NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA POR FALTA DE LOS REQUISITOS LEGALES DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, en este estado no hubo retractación de las partes si no se impetro la nulidad por falta de los requisitos legales y en esas condiciones no produciría efecto alguno, eso era exactamente lo deseado por la parte demandante y no llegar a las conclusiones y condenas en que equivocadamente aterrizó la operadora judicial, en una franca demostración de extralimitación de poder.

10.-Hemos de observar que la operadora judicial desbordó excedió los limites de sus funciones en la sustanciación del presente negocio desvirtuó totalmente las pretensiones de las partes, que perseguían simplemente la nulidad del contrato para que volviera a su estado original, es esta la razón por ese desbordamiento de funciones y de declaraciones que no fueron materia de controversia y que no le es dable controvertirlo de oficio, por las potísimas razón se está solicitando se declare la incongruencia de la sentencia, reitero por qué aplicó facultades que no le son inherentes a los jueces civiles como son la de ultra y extra petita es decir, otorgando más de lo pedido con la demanda sin dimensionar los perjuicios ocasionados a la parte en este caso demandada. Recordemos con un ligero repaso ligero repaso en consiste el principio de congruencia:

11.-¿Qué se entiende por Principio de Congruencia?
Es la regla del derecho procesal, por medio de la cual el juez se obliga a que sus decisiones sean concordantes con los hechos y las peticiones que se hacen en el escrito de demanda.

12.-En materia del Principio de Congruencia ¿Qué reglas establece el artículo 281 CGP a la hora de proferir sentencias?

El inciso 2º del artículo 281 del CGP contempla tres preceptos a seguir por el juez dentro de sus sentencias: No es válido, es proscrito emitir fallos ultra petita, es decir sentencias en las que se condene al demandado por una cantidad superior a la solicitada en la demanda, o sentencias que se conceden más cuestiones de las pedidas. No se pueden emitir fallos extra petita, o sea, sentencias en donde se condena al demandado con base a pretensiones distintas a las previstas en la demanda. No se puede proferir sentencias por causas distintas a las invocadas en la demanda.

Teniendo en cuenta las anteriores conclusiones señora juez con todo respeto solicito se declare la NULIDAD de toda la actuación procesal desde el momento que dictó sentencia de primera instancia por la flagrante violación a la norma procesal y de contera al debido proceso (artículo 14 C.G.P.) de obligatorio cumplimiento y aplicación en todas las actuaciones previstas en el Código General del Proceso y al (Art. 281) específicamente que establece la congruencia de la sentencia.

Itero, es inadmisibile la extralimitación de la operadora de justicia en sus funciones al interpretar erróneamente de la manera que lo dejó plasmado en la sentencia las pretensiones de una demanda que lo único que buscaba por solicitud de parte la nulidad del contrato de promesa de compraventa por falta de los requisitos legales del contrato (no por incumplimiento de las obligaciones contractuales de las partes) por lo tanto, que volvieran las cosas a su estado original, a la normalidad, esto es, devolución de los dineros dados como anticipo por parte de la vendedora y por parte de ésta quedarse con el inmueble prometido en venta, sin que hubiese habido vencedores ni vencidos, no como lo declaró la juez en una aplicación errónea y violatoria de la Constitución y la ley.

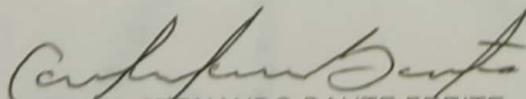
Por las anteriores consideraciones apegadas a la normatividad jurídica vigente es que se está solicitando la NULIDAD de todo lo actuado hasta el momento que se profirió la sentencia de primera instancia, teniendo en cuenta que el recurso de apelación ante el superior no fue resuelto al haber sido declarado desierto por falta de sustentación.

Para que se tengan como pruebas de lo solicitado es decir, la NULIDAD DEPRECADADA, la demanda, contestación de demanda y la sentencia obrantes en el proceso.

Es importante manifestarle que por desconocer el E-MAIL de la demandante y de su apoderado no fue posible enviarle como mensaje de datos el presente escrito de nulidad.

El E-MAIL de mi poderdante es esnit0510@hotmail.com

Atentamente,



CARLOS FERNANDO BAUTE FREITE

C.C. 12.643.987

T.P. 176.095 C.S.J.



SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

FORMATO DE CALIFICACION

ESCRITURA PÚBLICA No: 1342

MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y DOS

FECHA: DIECIOCHO (18) DE OCTUBRE

DEL AÑO DOS MIL CATORCE (2.014)

CLASE DE ACTO:

522 - PODER GENERAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO

De: SILVIA IBETH TORRES PINTO C. C. No. 49.775.911

A: ENELBA MARIA PINTO DAZA C. C. No. 42.487.330

—ANTONIO JOSE BAUTE FREITE C. C. No. 19.469.395

En la ciudad de Valledupar, Capital del Departamento del Cesar, República de Colombia, a DIECIOCHO (18), días del mes de OCTUBRE del año dos mil Catorce (2014) en la Notaria Tercera del Círculo de Valledupar, (Cesar), cuyo titular es el doctor: JOSE MANUEL BAUTE FERNANDEZ DE CASTRO -

Compareció: SILVIA IBETH TORRES PINTO, de nacionalidad colombiana, mayor de edad, vecina y residente en Valledupar - Cesar, de estado civil, soltera, sin unión marital de hecho, identificada con la cedula de ciudadanía numero 49.775.911, expedida Valledupar; quien en pleno uso y goce de sus facultades mentales, manifestó:- PRIMERO: Por medio del presente instrumento público, otorgo y confiero poder general, amplio y suficiente, a ENELBA MARIA PINTO DAZA y a ANTONIO JOSÉ BAUTE FREITE, ciudadanos colombianos, mayores de edad vecinos y residentes en Valledupar - Cesar, identificados con las cédulas de ciudadanía números 42.487.330 y 19.469.395, expedidas en Valledupar - Cesar y Bogotá, D. C, para que, en mi nombre y representación, en el momento oportuno, realicen las siguientes acciones y actos relacionados con mis derechos y obligaciones:

- 1.- ENELBA MARIA PINTO DAZA.- Para firmar cualquier negociación con respecto del siguiente bien inmueble Casa - lote, distinguido con el No. 8 de la manzana K. Urbanización: LA CEIBA - Cédula Catastral: 010603440007000. Linderos: NORTE, en 15.00 metros con el lote 9 de la misma manzana. SUR, en



Este material para uso exclusivo en la escritura pública. No tiene...

15.00 metros con el lote No. 7 de la misma manzana. ESTE, en 7.00 metros, carrera en medio, predio de la manzana L de la misma urbanización. OESTE, en 7.00 metros con el lote 19 de la misma manzana. Inmueble adquirido conforme a la escritura 2305 del 03/07/1997, de la Notaría Segunda de: Valledupar - Cesar, con folio de matrícula Inmobiliaria No. 190 - 79481, de la oficina de Registro de Instrumentos públicos de Valledupar - Cesar.

1- a.- Para que recaude sus productos y celebre toda clase de contratos relativos a la administración de dicho inmueble, para que sea hipotecado, firme la correspondiente escritura pública, para que lo permute, lo dé en comodato o lo arriende, general para que lo administre

1-b.- Para que si en caso de consolidarse la venta pactada con la señora ENILDA CANDELARIA GONT PEREZ, según consta en la promesa de compra venta de fecha 29/07/2014, pueda firmar la escritura pública, que legalice dicha promesa, ante la Notaría que elijan y/o cualquier otra persona natural o jurídica.

2.- ANTONIO JOSE BAUTE FREITE queda ampliamente facultado para acudir a los estrados judiciales y atender cualquier pleito jurídico que se presente con el inmueble determinado anteriormente o en cualquier otra eventualidad jurídica que se presente.

2-a.- Para que me represente ante cualesquiera corporaciones, funcionarios o empleados del orden judicial o del administrativo, en cualesquiera juicios, actuaciones, actos diligencias o gestiones en que EL (LA LOS) PODERDANTE (S)

3.- ENELBA MARIA PINTO DAZA Y ANTONIO JOSE BAUTE FREITE, quedan ampliamente facultados para recibir el valor total de la venta del inmueble referenciado, el cual dividirán en partes iguales (50% a cada uno - al momento de esta escritura, el inmueble tiene como precio de venta \$105.000.000. Igual pueden pactar precio de común acuerdo). PARAGRAFO.- Una vez liquidado los valores para cada apoderado, la señora ENELBA MARIA PINTO DAZA, cancelará al señor ANTONIO JOSE BAUTE FREITE la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000,000), suma ésta que se le adeuda por derecho de la venta.

4.- OTRAS ACCIONES: Para que en mi nombre y representación actúen en todos y cada una de las actuaciones administrativas y etapas procesales, de

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario

República de Colombia



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



43081355196

Escrituras Públicas



Aa018398439

conformidad con lo establecido en el Art. 65 - Modificado por el Decreto 2282 de 1989, art. 1º. mod 23, vale decir, con todas las facultades consagradas, entre ellas las de notificarse, recibir, transigir, inclusive de recibir títulos, conciliar, interponer los recursos de ley, tachar de falsos, documentos que sea oponibles, y todas las demás que sean necesarias para el ejercicio del cargo.

En general, para que asuman la personería de El (LA LOS) PODERDANTE (S), siempre que lo estime conveniente de manera que en ningún caso quede sin representación, en negocios o acciones que le interesen. Que se entenderá vigente el presente poder general en tanto no sea revocado expresamente por mí o no se den las causales que la ley establece para su terminación. - SE PRESENTARON LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS. A) Copia auténtica de la cédula de ciudadanía del otorgante, b) Copia de la cédula de ciudadanía y la Tarjeta profesional de la apoderada. En consecuencia el notario declara protocolizados los anteriores documentos bajo el número que corresponda a esta escritura para insertar su contenido en las copias que se expidan. - OTORGAMIENTO Y AUTORIZACION - LEIDO, APROBADO Y FIRMADO, por el otorgante este instrumento, que se elaboro conforme a su voluntad, sus declaraciones e instrucciones, se le hizo las advertencias de ley, lo aprueba y firma ante este despacho Notarial. NOTA: Se advirtió al otorgante de esta escritura la obligación que tiene de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados, la firma de la misma demuestra su aprobación total del texto. El Notario no asume responsabilidad por errores e inexactitudes. Los errores de una escritura pública solo pueden salvarse, mediante otro instrumento público de aclaración, firmado por los mismos otorgantes (Art. 102 Decreto 960/70). El Notario responde de la regularidad formal de los instrumentos que autoriza, pero no de la veracidad de las declaraciones de los interesados, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de éstos para celebrar el acto o contrato respectivo (Art. 9º. Decreto 960/70). Se utilizó el sello de papel notarial Nos. Aa018398438 - 439 - DERECHOS NOTARIALES: \$47.300- HOJAS \$ 6.000. COPIAS \$9.000- IVA \$ 9.960, Superintendencia: \$ 4.600.- Fondo Nacional de Notariado y Registro; \$ 4.600.- Resolución 0088 de 08/01/2014. El compareciente imprime huella dactilar del dedo índice de su mano derecha.-



Sello notarial para uso exclusivo en la escritura pública

República de Colombia

Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Trámite poder general código 32

LA PODERDANTE,



Silvia IBETH TORRES PINTO
 SILVIA IBETH TORRES PINTO - nombre propio - código 27
 C. C. # 49375911 Dirección: *Café cerrado M² Isabel MZA*
 Tel. # 5843711 Profesión: *Técnico en Informática y Finanzas*
 Correo electrónico *ASDH0618@Hot.com*



LOS APODERADOS:

Enelba María Pinto Daza
 ENELBA MARIA PINTO DAZA
 C. C. No. 42.487.330
 Dirección: *MZ A-C-8 Manía Lokella*
 Tel. # 5843711-3004352636
 Profesión: *Empresaria*
 Correo electrónico *EnelbaPinto@Hot.com*



Antonio José Baute Freite
 ANTONIO JOSE BAUTE FREITE
 C. C. No. 19.469.395
 Dirección: *MZ-K # 8 LA CEIBA*
 Tel. # 3126602498
 Profesión: *AGRICULTOR*
 Correo electrónico *ESNIT0510@Hotmail.com.co*



EL NOTARIO TERCERO,

JOSE MANUEL BAUTE FERNANDEZ DE CASTRO



Papel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



República de Colombia

Verificar autenticidad para sus solicitudes de cambio de nombre de nacimiento, certificados y documentos del registro civil



2

TRIBUNAL DE JUSTICIA
 DEPARTAMENTO DE VALLE DEL CAUCA
 BOGOTÁ, D. C. 1904
 Tercera (3)
 FAMILIA MARTIN
 PINTO DAZA

[Handwritten signature]

ESPACIO EN BLANCO

NOTARIA TERCERA DEL CIRCULO DE VALLEDUPAR CN-716



8
43

Escaneado con CamScanner