

Dr. PABLO IGNACIO VILLATE MONROY

Magistrado Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca

Sala de Decisión Civil - Familia

E.S.D.

REF: Declarativo No 25386-31-03-001-2017-00208-01

ASUNTO: Sustentación Recurso de Apelación Sentencia Primera Instancia.

JAIME HURTADO MARTINEZ, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, identificado con la cedula de ciudadanía No 19.442.082 y tarjeta profesional No 111078 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico, jaimehurtadom@hotmail.com en mi condición de apoderado judicial de la señora KAREN CECILIA ALMONACID MARTINEZ, también mayor, con domicilio en Barranquilla identificada con la cedula de ciudadanía No 37.511.328, con correo electrónico k.c.almonacid@gmail.com , en los siguientes términos, de manera respetuosa, sustento el recurso de Apelación interpuesto contra la sentencia anticipada proferida el pasado 3 de agosto del 2023, por el Juzgado Civil del Circuito de la Mesa Cundinamarca , con la finalidad de que se revoque y se declaren probados los hechos fundantes de la demanda y se tomen las determinaciones que en derecho correspondan.

BREVE RESEÑA FACTICA Y JURIDICA.

El pasado 2 de Marzo del 2012, (en la promesa de compraventa se cometió un error y se fecho 2 de abril) el señor JAIME MUÑOZ PARRA, en nombre y representación de la Empresa PRODES SAS, celebra contrato de promesa de compraventa de bien inmueble con el Señor GUSTAVO EDUARDO RUSSI CASTELLANOS, sobre el predio denominado LOS NARANJOS, con matrícula inmobiliaria No 166-26672 de la Oficina de Instrumentos Públicos del Municipio de La Mesa, Cundinamarca , cuyo precio seria pagado, en parte, con " una franja de terreno de aproximadamente una hectárea " que se desmembraría del predio de mayor extensión de 35 mil metros aproximadamente denominado LA CAMPIÑA, con matrícula inmobiliaria No 166- 3897 de la oficina de Instrumentos Públicos del municipio de La Mesa Cundinamarca, La fecha para firmar la promesa de

compraventa se pactó para el día 5 de abril del 2012, en la Notaria 5 del círculo notarial de BOGOTÁ.

Al momento de la firma de la promesa de compraventa – 2 de abril de 2012- dicha franja no existía, ni se esperaba que existiera pues en la citada promesa de compraventa no se fijó fecha o plazo para que se adelantara los actos administrativos para la subdivisión del predio de mayor extensión llamado LA CAMPIÑA, ni se identificaron, ni se alindaron, ni siquiera se individualizaron ni el predio de mayor extensión llamado LA CAMPIÑA, ni la franja de menor extensión con la que se pagaría parte del precio de compra del terreno LOS NARANJOS, es decir que la promesa de compraventa de bien inmueble, base de este litigio, quedo absolutamente desprovista de objeto del contrato por indeterminación del mismo.

Además de lo anterior el día 5 de abril del 2012, fecha en la cual se deba firmar la escritura publica de compra del predio LOS NARANJOS, cayo un día festivo por ser semana santa, lo que hacia imposible para las partes suscribir la citada escritura publica de venta del predio haciendo nulo de pleno derecho el precontrato

La verdadera situación jurídica del predio LOS NARANJO, le fue ocultada al promitente comprador, como recaer sobre el predio hipoteca y la existencia de prohibición de enajenar inserta en la escritura publica de compra de LOS NARANJOS, así mismo el señor GUSTAVO EDUARDO RUSSI CASTELLANOS, se hizo pasar por dueño del predio LOS NARANJOS, sin serlo, lo que genera nulidad por objeto ilícito.

Mediante escritura pública No 3025 del 12 de diciembre del 2013, suscrita en la notaría única del Municipio de La Mesa Cundinamarca, se adelantó la subdivisión material del predio de mayor extensión llamado la CAMPIÑA, se aclaró áreas y se adelantó adjudicación en liquidación de la comunidad a KAREN CECILIA ALMONACID los lotes UNO y TRES, desmembrados de La CAMPIÑA., así las cosas el señor GUSTAVO EDUARDO RUSSI CASTELLANOS, quedo en posesión material contractual del actual predio LOTE UNO desmembrado del de mayor extensión LA CAMPIÑA, desde el, pasado 2 de abril del 2012, con su muerte se le transmitió a sus hijos MARIA ALEJANDRA y JULIAN RUSSI ESCOBAR, la posesión que ostentaba sobre el predio LOTE UNO,

A mediados del año 2014, El Señor GUSTAVO EDUARDO RUSSI CASTELLANOS, muta su posesión contractual por la irregular al reconocer a KAREN CECILIA ALMONACID, como propietaria del LOTE UNO, distinguido con matrícula inmobiliaria No 166-92381 llamándola a conciliar ante la Fiscalía 93 seccional de Bogotá, las diferencias contractuales suscritas con la Empresa PRODES SAS. Así mismo llama el señor JAIME MUÑOZ PARRA, pero ya no como representante legal de la Empresa PRODES S.A.S, sino como persona natural. La conciliación fracasa y el proceso penal se archiva por atipicidad de la supuesta conducta delictiva.

Desde la óptica jurídica, presenté, en nombre y representación de la señora KAEREN CECILIA ALMONACID MARTINEZ, , y de su menor hija MAYA MUÑOZ ALMONACID, declarativo de resolución de contrato y subsidiariamente nulidad del mismo, ya trabada la litis acontece el fenómeno jurídico de la sucesión procesal por la muerte del Señor GUSTAVO EDUARDO RUSSI CASTELLANOS, integrándose nuevamente con la vinculación de sus herederos y el Señor HERNAN TORRES RUSSI. La demanda que fue adversa a nuestros interés bajo los argumentos jurídicos de falta de legitimación en la causa y caducidad de la acción de nulidad.

SUSTENTACION DE LOS CARGOS FORMULADOS A LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA:

- 1. NO HABER RECONOCIDO A LAS DEMANDANTES LEGITIMADAS PARA SOLICITAR RESOLVER EL CONTRATO**
- 2. NO RECONOCER LAS NULIDADES POR INDETERMINACION DEL OBJETO CONTRATADO E INEXISTENCIA DEL MISMO AL MOMENTO DE CONTRATAR Y CARENCIA DE PLAZO Y FECHA CIERTA PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA**
- 3. HABER DECLARADO LA PRESCRIPCION Y CADUCIDAD DE LA ACCION DE NULIDAD FRENTE A UN MENOR DE EDAD DESCONOCIENDO ESTA CONDICION DE INOPERANCIA.**

PRIMER REPARO: NO HABER RECONOCIDO A LAS DEMANDANTES, LEGITIMADAS PARA DEMANDAR LA RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Se trata de resolver si la señora KAREN CECILIA ALMONACID MARTINEZ, y su menor hija, están o no legitimadas para solicitar se resuelva el precontrato de promesa de compraventa que suscribió su esposo y padre, respectivamente, JAIME MUÑOZ PARRA, en nombre y representación de PRODES SAS, con la persona natural Señor GUSTAVO EDUARDO RUSSI CASTELLANOS, en el que se acordó la compra del predio LOS NARANJOS, pues bien es cierto que de primera mano se podría afirmar que son las partes contratantes las llamadas a resolver el contrato entre ellas suscrito, cierto que es que esta norma no debe interpretarse dentro del concepto clásico de la relatividad de los contratos pues considero, con mi más profundo respeto, que el señor juez de primera instancia no debió enfocarse en este solo criterio vinculado a la sola titularidad por activa o por pasiva de la relación jurídica o derecho subjetivo que se debate en esta acción, si no que debió tener en cuenta a los terceros afectados conforme a los más recientes

pronunciamiento jurisprudenciales de la honorable Corte Suprema de Justicia en sede de casación.

Veamos el pronunciamiento de la Corte Suprema de justicia, sala de casación civil, en sentencia SC1182-2016, del 20 de octubre del 2015, proceso 54001-31-03-003-2008-00064-01 magistrado ponente Dr. ARIEL SALAZAR RAMÍREZ.

Se encuentran también los terceros que, sin ser titulares de la relación jurídica litigiosa, ni representantes de estos, obran en nombre propio, pero haciendo valer derechos ajenos o soportando obligaciones que no son suyas, tal es el caso del acreedor que ejercita una acción pauliana; el tenedor de la prenda que la reclama o defiende ante terceros y el accipiens que demanda la pertenencia de un bien, entre otras hipótesis previstas en la ley.

Por último, deben incluirse las situaciones en las que -ha apuntado la doctrina procesal más autorizada- «la existencia objetiva del derecho y de la acción y de su pertenencia subjetiva se ofrecen separadas al juez», lo que ocurre «cuando otras personas se presentan como posibles interesados activa o pasivamente en una acción».¹

Ejemplo de lo anterior es la presencia de «varios interesados respecto de un mismo objeto o patrimonio, o se haya privado de las acciones correspondientes a cierto patrimonio, al sujeto de este, y pueda discutirse si una acción corresponde a algunos de los interesados o al total de ellos o al patrimonio considerado como ente (comunidad, sociedad, dote, herencia yacente, etc.)».²

De modo que no es un único parámetro el que permite establecer si a las partes les asiste o no legitimatio ad causam, sino que es imperativo analizar un «conjunto de circunstancias, condiciones o cualidades de cierta categoría de sujetos, respecto a la relación o al estado jurídico objeto del proveimiento que reclama un determinado sujeto».³

El elemento común en los casos mencionados es el interés jurídico específico y concreto del sujeto en el objeto del litigio o de la decisión reclamada, pues tanto lo tiene el titular del derecho o relación sustancial discutida o de la obligación correlativa como el

¹ DEVIS ECHANDÍA, Hernando. Tratado de Derecho Procesal Civil. Tomo I. Bogotá: Temis, 1961, p. 490.

² Op.cit., p. 491.

³ ROCCO, Ugo. Tratado de Derecho Procesal Civil, citado en DEVIS ECHANDÍA, op. cit., p. 519.

que, en procura de obtener un beneficio propio, ejerce la defensa de derechos ajenos, y también el Ministerio Público, que resguarda el interés de la sociedad en las causas litigiosas en las que interviene, el cual se puede hallar implícito, incluso, cuando aboga por personas que se encuentran en determinadas condiciones (menores e interdictos), pues aun en ese evento se puede identificar el interés general que existe en la protección de los incapaces.

La conclusión de lo expuesto es que el interés en el litigio, factor que es determinante en la legitimación en la causa litigiosa, puede asistirle a varias personas por activa y por pasiva, aunque solo algunos de ellos sean los titulares de la relación jurídica material, de ahí que a unos y a otros les deba ser reconocida. (Itálica y negrillas fuera del texto original, son mías)

La señora Karen Cecilia ALMONACID y su menor HIJA MAYA MUÑOZ ALMONACID, se han visto afectadas por los efectos y las consecuencias nocivas que irradian en contra de ellas el contrato de promesa de compraventa celebrado entre PRODES SAS Y el fallecido GUSTAVO EDUARDO RUSSI CASTELLANOS, a tal punto que los actuales poseedores hermanos RUSSI ESCOBAR, están en camino de usucapir el inmueble LOTE UNO, desmembrado del de mayor extensión LA CAMPIÑA. Así mismo el hecho de que la señora KAREN CECILIA ALMONACID MARTINEZ, se este privada desde hace 12 años del goce, uso y disposición de su predio LOTE UNO, ha afectado gravemente sus intereses, personales, familiares y económicos y de toda índole, a tal punto que aquella y su menor hija tenga mejores oportunidades en especial para la educación, tal cual lo narro la demandante KAREN CECILIA, en la audiencia de trámite, que la juez debió tener en cuenta, junto con otras circunstancias, para legitimidad a las demandantes en esta acción, siendo deber supremos del juzgador por tratarse de los derechos de un menor de edad.

Recordemos que los señores JAIME MUÑOZ PARRA, representante legal de PRODES SAS, falleció el 26 de enero del 2015 y GUSTAVO EDUARDO RUSSI CASTEÑOS, el 12 de mayo del 2020, circunstancias estas que acentúan más el daño causado a las demandantes con la celebración de la multicitada promesa de compraventa, toda vez que perfila el camino de los hermanos RUSSI a ganar el predio por la prescripción adquisitiva de dominio y como es lógico ni a estos ni a su fallecido padre le conviene adelantar demanda alguna para resolver el contrato de promesa de compraventa suscrito entre GUSTAVO RUSSI y PRODES SAS, siendo la mera potencialidad de prosperar la usucapición en favor de los actuales poseedores causa suficiente para legitimar a KAREN CECILIA ALMONACID, a acudir a la administración de justicia, como tercero afectado, a solicitar la resolución

que, en procura de obtener un beneficio propio, ejerce la defensa de derechos ajenos, y también el Ministerio Público, que resguarda el interés de la sociedad en las causas litigiosas en las que interviene, el cual se puede hallar implícito, incluso, cuando aboga por personas que se encuentran en determinadas condiciones (menores e interdictos), pues aun en ese evento se puede identificar el interés general que existe en la protección de los incapaces.

La conclusión de lo expuesto es que el interés en el litigio, factor que es determinante en la legitimación en la causa litigiosa, puede asistirle a varias personas por activa y por pasiva, aunque solo algunos de ellos sean los titulares de la relación jurídica material, de ahí que a unos y a otros les deba ser reconocida. (Itálica y negrillas fuera del texto original, son mías)

La señora Karen Cecilia ALMONACID y su menor HIJA MAYA MUÑOZ ALMONACID, se han visto afectadas por los efectos y las consecuencias nocivas que irradian en contra de ellas el contrato de promesa de compraventa celebrado entre PRODES SAS Y el fallecido GUSTAVO EDUARDO RUSSI CASTELLANOS, a tal punto que los actuales poseedores hermanos RUSSI ESCOBAR, están en camino de usucapir el inmueble LOTE UNO, desmembrado del de mayor extensión LA CAMPIÑA. Así mismo el hecho de que la señora KAREN CECILIA ALMONACID MARTINEZ, se este privada desde hace 12 años del goce, uso y disposición de su predio LOTE UNO, ha afectado gravemente sus intereses, personales, familiares y económicos y de toda índole, a tal punto que aquella y su menor hija tenga mejores oportunidades en especial para la educación, tal cual lo narro la demandante KAREN CECILIA, en la audiencia de trámite, que la juez debió tener en cuenta, junto con otras circunstancias, para legitimidad a las demandantes en esta acción, siendo deber supremos del juzgador por tratarse de los derechos de un menor de edad.

Recordemos que los señores JAIME MUÑOZ PARRA, representante legal de PRODES SAS, falleció el 26 de enero del 2015 y GUSTAVO EDUARDO RUSSI CASTEÑOS, el 12 de mayo del 2020, circunstancias estas que acentúan más el daño causado a las demandantes con la celebración de la multitudinaria promesa de compraventa, toda vez que perfila el camino de los hermanos RUSSI a ganar el predio por la prescripción adquisitiva de dominio y como es lógico ni a estos ni a su fallecido padre le conviene adelantar demanda alguna para resolver el contrato de promesa de compraventa suscrito entre GUSTAVO RUSSI y PRODES SAS, siendo la mera potencialidad de prosperar la usucapión en favor de los actuales poseedores causa suficiente para legitimar a KAREN CECILIA ALMONACID, a acudir a la administración de justicia, como tercero afectado, a solicitar la resolución

del contrato en causa propia y en representación de su menor hija y heredera del fallecido MUÑOZ PARRA. Estas circunstancias no fueron tenidas en cuenta en la sentencia recurrida, de haberlo hecho el fallo necesariamente hubiese sido favorable a nuestros interés.

La errada interpretación del juzgado de primera instancia, conlleva una deficiencia analítica que a su vez ha incidido de forma grave en la parte resolutive de su sentencia, al declarar probadas las excepciones planteadas por la demandada, el fallo y sus efectos serían totalmente diferentes para mis representadas si se hubieren reconocido sus derechos fundamentales, contractuales, procesales, jurídicos y los efectos negativos por ellas sufridos, con un análisis ajustado a derecho, y a la ilegalidad del contrato de promesa de compraventa de LOS NARANJOS, contrato ajeno a los requisitos de eficacia y validez jurídica, toda vez que contradice los postulados del Art 1611 numeral 4 del Código civil interpretado de manera errónea en el fallo impugnado, tal como quedó demostrado con las pruebas aportadas con la demanda, documentos no repudiados ni censurados por la parte demandada, pero pasados por alto por el Señor Juez del Circuito de la Mesa Cundinamarca.

Con el interrogatorio de parte de KAREN CECILIA ALMONACID MARTINEZ y los documentos allegados al expediente, quedo demostrado el daño causado a mis pro hijadas con la celebración del precontrato de promesa de compraventa del predio LOS NARANJOS, circunstancias no tenidas en cuenta por el ad quem para determinar y reconocer que a ls demandantes si les asiste legitimación en la causa por activa.

SEGUNDO REPARO: NO RECONOCER LA NULIDAD POR INDETERMINACION DEL OBJETO CONTRATADO E INEXISTENCIA DEL MISMO AL MOMENTO DE LA FIRMA DEL COTRATO DE PROMESA DE COMP'RAVENTA DEL LOTE LOS NARANJOS:

No cabe duda de la nulidad que recae sobre el contrato de promesa de compraventa del bien inmueble LOS NARANJOS, por indeterminación del objeto contratado, toda vez que se viola los mandatos del numeral 4 del Art 2611 del Código Civil ya que la nulidad ocurre cuando el acto o contrato es contrario a la ley o porque carece de los requisitos o solemnidades que esta exige, esta nulidad debió ser declarada por el juez.

El Art 1740, del Código Civil, establece que **"Es nulo todo acto o contrato al que le falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo y la calidad o estado de las partes"**. A su vez, el numeral 4 del art 1611 dice **"Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarse solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales"** y el Art 1741 de la misma norma reza **"la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad**

producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes 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" (todas las negrillas fuera del texto original) en conclusión el juez que conozca del caso debe y puede declarar oficiosamente la nulidad absoluta oficiosamente en caso de advertirla.

En el precontrato de promesa de compraventa del predio LOS NARANJOS, están enunciados tres fundos, LOS NARANJOS, LA CAMPIÑA y un tercer predio indeterminado (hoy llamado LOTE UNO), consistente en una franja de terreno de aproximadamente una hectárea que se desmembrará del de mayor extensión llamado LA CAMPIÑA.

En el contrato de promesa de compraventa que nos atañe , ni LA CAMPIÑA, ni la franja de terreno que se desmembraría de este, están discriminados de manera inequívoca de tal suerte que nos permita individualizarlos, identificarlos y determinar a ciencia cierta de que predio se trata, no están alinderados, no figura ni siquiera el número de matrícula inmobiliaria de LA CAMPIÑA, ni el numero de su cedula catastral, no están enunciados los linderos generales ni los específicos, ni siquiera están insinuados ligeramente con las características propias de cada fundo. . Así mismo la franja de menor extensión de una hectárea aproximadamente, con la que se pagaría parte del precio de la negociación, no existía al momento de suscribir el acuerdo, ni mucho menos se esperaba que existiera, pues no se fija plazo, ni condición, ni fecha cierta para que se adelante la subdivisión de los inmuebles. Es decir el contrato es nulo de pleno derecho por la indeterminación e inexistencia del objeto contratado y es que no suficiente con que el predio LOS NARANJOS, si se encuentre individualizado e identificado al detalle, pues este requisito del numeral 4 del Art 1611 del Código Civil, se pregona de todos y cada uno de los inmuebles involucrados en los contratos de promesa de compraventa de tal suerte que solo falte la tradición de la cosa para perfeccionarse.

Como si fuera poco lo anterior, se suma el hecho de que la fecha pactada para la firma de la escritura publica de compra del predio LOS NARANJOS, se pacto para el 5 de abril, día que resulto festivo por las celebraciones de semana santa, tal cual reposa certificación en tal sentido proveniente de la respectiva notaria. Con posterioridad a este inconveniente las partes no buscaron nueva fecha, ni siquiera se suscribió otro si, que nos permita afirmar que estas estaban dispuestas a continuar con la celebración. En conclusión, esta nulidad absoluta por carecer de fecha cierta, capaz y real para la firma de la escritura publica de compraventa del predio LOS NARANJOS, No fue saneada por las partes configurándose otra nulidad que debió ser también declarada oficiosamente en la sentencia atacada.

Honorable magistrado, para mejor ilustración de la colegiatura, con profundo respeto cito apartes de la sentencia SC1964-2022 Radicación n.º 11001-31-03-006-2013-00359-01 (Aprobado en sesión de nueve de junio de dos mil veintidós)

proferida por la la Corte Suprema de Justicia, sala de casación civil, magistrado ponente Dr. LUIS ALONSO RICO PUERTA

3.2. "A lo anterior cabe agregar que ni en la promesa de permuta, ni en su otrosí, se describieron con precisión las propiedades raíces que constituirían el objeto del contrato prometido. En el primer acto solo se dijo que Metrosur transferiría al señor Vélez Duque «los módulos comerciales 103, 141, 164, 138, 142, 135, 136, 161, 144, 145, 160, 134, 133, 159 y siguientes hasta completar la cantidad de 175 metros cuadrados, ubicados en el plano de reforma del Centro Comercial Metrosur Ltda.», sin mencionar ningún otro dato que permitiera la cabal identificación de esos predios, como su dirección, o el folio de matrícula de cada unidad inmobiliaria.

Y en el segundo, solo se asignaron los módulos a ciertos locales comerciales, y se especificó —de manera un tanto ambivalente— que la transferencia versaba sobre una cuota de dominio, obviando de nuevo aportar cualquier información útil orientada a describir con la claridad debida el objeto de los pactos prometidos. Ello también comporta la nulidad del convenio que se analiza, al infringir la regla que prevé el artículo 1611-4 del Código Civil, que reza: «La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes: (...)4ª). Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales».

Para apuntalar esa conclusión es pertinente tener en cuenta lo que explicó la Sala en CSJ SC, 24 jun. 2005, rad. 1999-01213-01:

«[L]a Corte, en tomo al entendimiento del artículo 89 de la ley 153 de 1887, ha reiterado que "como en el contrato ajustado como promesa de compraventa no se dieron los linderos del inmueble objeto de ella, el bien quedó indeterminado y por ello la promesa no produce obligación alguna (...). En frente de lo preceptuado por la regla 4ª del precitado artículo 89 de esa ley 153, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro" (CLXXX - 2419 página 226).

Y en providencia posterior señaló: "(...) cuando el objeto del contrato es un bien inmueble la dirección del problema cambia de rumbo, **pues si su identificación por medio de linderos tiene que aparecer en el instrumento público también deben consignarse en la promesa**, porque al notarse su ausencia en ésta, simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no sólo al otorgamiento de la escritura pública —como es lo que dice el precepto—, sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue un inmueble

(...). **El alindamiento del inmueble objeto del contrato prometido ha de formar parte de la descripción que de dicho contrato se realice en la promesa a causa de que sin él ese contrato no podría ser perfeccionado.** Desde luego, otro podría ser el cariz de la cuestión si legalmente no se exigiera que en el contrato prometido, destinado a la enajenación de un inmueble, éste se especificara por medio de sus linderos porque, en tal hipótesis, por fuera de las solemnidades legales, no habría ninguna otra cosa que interfiriera con la efectución del contrato (...)" (CLXXXIV - 2423, página 396). Conclúyese que la especificación o singularización del bien prometido no queda sometida a la discrecionalidad de los promitentes pactantes, pues si de acuerdo con la ley, lo único que debe quedar pendiente es la tradición o la ejecución de las formalidades legales, es porque el contrato prometido está determinado a cabalidad».

Y más recientemente, se insistió en que

«(...) precisamente teniendo presente que una es la obligación adquirida en la promesa y otras las que emanan del contrato prometido, a la vez que procurando que la identificación del inmueble prometido no fuera talanquera para el cumplimiento, **la jurisprudencia de la Corporación ha exigido la inclusión en la promesa de su ubicación y alindamiento**, pues tal información constituye la forma natural de procurar la requerida precisión en la determinación del objeto que reclama el precepto en comento (...). A manera de aquilatamiento de su doctrina sobre la materia, parece útil memorar que en sentencia del 6 de noviembre de 1968, cuando regía entre nosotros un sistema registral mixto integrado por las normas del Código Civil y la Ley 40 de 1932, reiteró la Corporación, tomando pie en una ya establecida doctrina jurisprudencial suya: "La razón de ser de esta severidad acerca de la determinación del contrato futuro en el acto de su prometimiento, es obvia: porque si la obligación de los promitentes de un contrato futuro es, como ya se dijo, obligación de hacer o sea la de celebrarlo, y si, por lo mismo, el objeto de la promesa no es otro que la celebración del contrato prometido, resulta que para que la promesa de contrato pudiera lograr su finalidad en el comercio jurídico, sin quedar expuesta a incertidumbres y desvíos que la hicieran peligrosa y ocasionada a controversias, tenía el autor de la ley que exigir como requisito sine qua non de su eficacia, el que se determinase el contrato prometido en todos sus elementos estructurales hasta el punto de que para ser celebrado posteriormente, mediante el empleo de esos cabales elementos, sólo restase en orden a su perfeccionamiento la tradición de la cosa, cuando el contrato fuese real, o las formalidades legales, cuando éstas fuesen requeridas por el derecho, como en los contratos solemnes".

"Ahora bien: No podría hacerse en la convención promisoria la determinación del contrato prometido, en la forma exhaustiva reclamada por la ley, sin la especificación de las cosas objeto de este último. Así que, en tratándose de la promesa de compraventa de un bien inmueble, la singularización de éste en el acto mismo de la promesa, por su ubicación y linderos, se impone como uno de los factores indispensables para la determinación del contrato prometido.

Por la naturaleza de las cosas, la identidad de los predios depende de su situación y sus linderos, datos éstos cuya expresión precisamente exigen los artículos 2594, 2658 Y 2663 del Código Civil y 15 de la Ley 40 de 1932, para todos los instrumentos notariales y diligencias de registro que versen sobre bienes raíces, preceptiva en que se traduce el sistema de nuestra ley civil en la materia. Y si en la promesa ha de determinarse el contrato prometido de suerte que en la cabalidad de sus elementos constitutivos pueda pasar a integrar el acto de su perfeccionamiento, no queda así lugar a duda alguna de que en la convención promisorio de compraventa de inmuebles, **tienen éstos que ser individualizados de modo identificarte, esto es por su situación y linderos**" (CSJ SC 6 nov. 1968, G.J. CXXIV, págs. 359 y 260. Esta providencia se apoya además, en sentencias de la Corte del 10 de mar. de 1896, XI, 259; 2 de abr. de 1897, XII, 315; 12 de ago. de 1925, XXXI, 305; 24 de may. de 1934, XLI, 136).

Ya adoptado el estatuto de notariado contenido en el decreto 960 de 1970, reiteró su doctrina de antiguo cuño, explicando que "En frente a lo preceptuado por la regla 4ª del artículo 89 de la Ley 153, citada, la doctrina y la jurisprudencia han interpretado siempre esa disposición legal en el sentido de que, cuando la promesa verse sobre contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, **éste se debe determinar o especificar en ella por los linderos que los distinguen de cualquiera otro**, y cuando se refiera a una cuota o porción de otro de mayor extensión, debe también individualizarse éste en la misma forma, es decir, por sus alindaciones especiales. La razón de esta doctrina, que otrora se hacía estribar en el contenido del artículo 2594 del Código Civil, se encuentra hoy en las ordenaciones del Decreto 960 de 1970".

Doctrina que ha venido reiterando en providencias posteriores (por ej. CSJ SC 2 ag 1985, G.J. CLXXX, pág. 226) en las que el énfasis del requerimiento acerca de la determinación del inmueble que ha de enajenarse en virtud del contrato prometido, se pone en el alindamiento y ubicación del inmueble como forma cabal de identificarlo, sin que ello signifique, agrega ahora la Corte, que no existan hoy por hoy otros medios que, quedando expresados en el texto mismo de la promesa, logren la misma finalidad identificante, con lo cual se cumple el propósito de que el bien raíz sobre que versará la compraventa no pueda ser confundido con otro, sin que exista razón para exigir la mención concurrente a todos ellos en la promesa, junto con los que ha venido destacando como obligatorios la jurisprudencia de esta Sala» (CSJ SC004- 2015, 14 ene.). 3.3. En conclusión, no incurrió en error alguno el tribunal al declarar la nulidad de la promesa de permuta, porque como viene de verse, allí se supeditó la celebración del contrato prometido a una condición indeterminada, y como si fuera poco, los bienes objeto de la convención futura fueron descritos de forma muy imprecisa." (Itálica fuera del texto original"

TERCER REPARO:: HABER DECLARADO LA PRESCRIPCION DE LA ACCION DE NULIDAD FRENTE A UN MENOR DE EDAD DESCONOCIENDO ESTA CONDICION DE INOPERANCIA DE AQUEL FENOMENO

En la sentencia apelada el juzgador primario, niega la nulidad bajo el argumento de haber transcurrido mas de 4 años para solicitar la rescisión conforme le Art 1750 del Código Civil Colombiano, termino que opera para la nulidad relativa mas no para la nulidad absoluta, como ha quedado claro, la nulidad de la que afecta el precontrato es de carácter absoluta, y el termino para solicitarla no prescribe, y menos aun tratándose de un menor que amerita protección especial conforme al Art 44 de la Constitución Nacional en concordancia con los Art,1750, 1751, 2331 del Código Civil , veamos:

Art 44 C.N. Establece que : "... Los derechos de los niños prevalecen sobre los derechos de los demás"

Art 1750 C.C. " El plazo para pedir la rescisión durara 4 años....."

Art 1751 C.C. "Los herederos mayores de edad gozaran del cuatrienio entero si no hubieren comenzado acorrer; y gozaran del residuo, en caso contrario. A los herederos menores empieza a correr el cuatrienio o su residuo desde que hubieren llegado a la edad mayor

Pero en este caso no se podrá pedir la declaración de nulidad, pasados treinta años desde la celebración del acto o contrato"

Art 2530 C.C. "... La prescripción se suspende a favor de los incapaces y, en general, de quienes se encuentran bajo tutela o curaduría..."

Como quedo demostrado durante el proceso, por hechos fundantes de la demanda y la declaración de mi representada KAREN CECILIA ALMONACID MARTINEZ, no cabe duda que los efectos del contrato de promesa de compraventa base de esta acción, afecta directamente a la mi cliente y a su menor hija, lo que conlleva la obligatoriedad de reconocerlos como terceros afectados, ya en esta situación de terceros afectados, están legitimados para solicitar la resolución del contrato y las nulidades que este entraña, que las nulidades absolutas son insanables y que deben ser declaradas por el juez, cuando se soliciten o cuando las advierta, así mismo queda en claro que la solicitud e nulidad impetrada por un menor, no esta sujeta a la prescripción de los 4 años para solicitarla, que mientras tenga la minoría de edad, no correrán términos prescriptivos en su contra.

Pronunciamientos jurisprudenciales:

" Cabe recordar, además, que frente a la interpretación de la Ley procesal, el artículo 11 del Código General del Procesos prevé que " el juez deber tener en cuenta que el objeto de los procedimientos es la efectividad de los derechos reconocidos por la

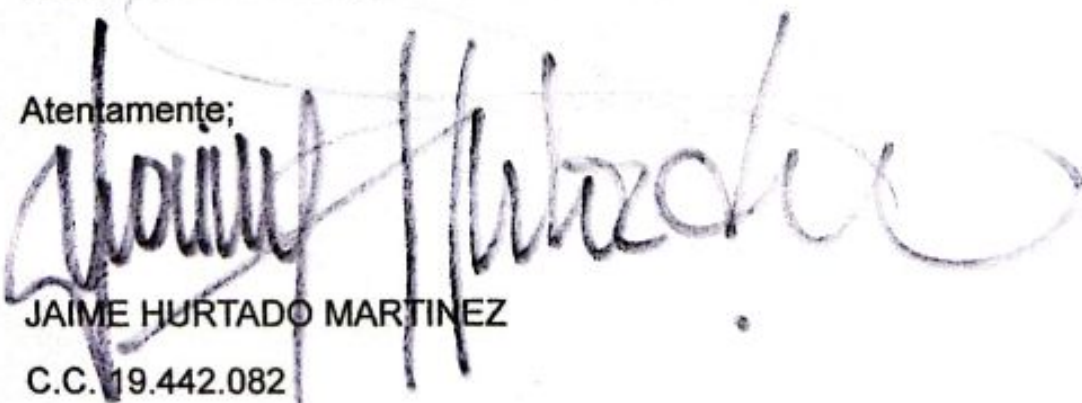
ley sustancial" y que las posibles dudas que surjan "deberán aclararse mediante la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho procesal garantizando en todo caso el debido proceso, el derecho de defensa, la igualdad de las partes y los demás derechos constitucionales"

" (...)Se avizora palmaria la vulneración de la prerrogativa fundamental al debido proceso del actor, por cuanto existe defecto sustantivo, al establecer el ad quem que si bien pudo fallar el asunto bajo estudio, como una petición de herencia, a la luz del artículo 281 del Código General del Proceso, ello no era procedente, pues dicha acción se encontraba prescrita, aun siendo el gestor menor de edad al momento de configurarse el acto demandado, argumento que contraria la jurisprudencia de esta Corte, teniendo en cuenta que frente a personas especialmente protegidas, no corre termino extintivo de la prescripción mientras estén en imposibilidad de hacer valer sus derechos (...)"

Señoría, conforme a lo expuesto soportado por los pronunciamientos jurisprudenciales, queda en claro que Karen y su menor hija si tienen legitimación en la causa por activa, que el contrato de promesa de compraventa del predio los naranjos, es nulo por la violación de los preceptos del Art 1611 en su numeral 4 por indeterminación del objeto contratado, nulo por la imposibilidad de fecha cierta para la firma de la escritura pública de compraventa y que a la menor hija de la señora Karen Cecilia Almonacid Martínez, MAYA Muñoz ALMONACID no se le puede exigir el plazo perentorio de la prescripción de la acción rescisoria, por ser menor de edad y gozar de protección Constitucional por su calidad de niño y huérfana.

Por lo anteriormente expuesto ruego a la honorable Sala de Decisión Civil del Tribunal Superior de Distrito Judicial de Cundinamarca, revocar el fallo apelado y proferir uno ajustado a derecho que protejan a mis prohijados, una viuda y una huérfana afectadas gravemente por los efectos nocivos de un contrato firmado por su esposo y padre en nombre y representación de una persona jurídica, acuerdo de voluntades afectado por nulidades inadvertidas en la sentencia recurrida.

Atentamente;



JAIME HURTADO MARTINEZ

C.C. 19.442.082

T.P. 111078 C.S. de la JUD.