Señores:

JUZGADO CIVIL CIRCUITO DE GACHETA

ATT: Dr. Henry Antonio Garcìa Gallego

E. S. D.

Ref. RESOLUCIÒN DE CONTRATO No 0004 de 2.021 (segunda instancia) proveniente del Juzgado Promiscuo Municipal de Guasca bajo el radicado No 041-19

DEMANDANTE: MERARDO RODRIGUEZ PRIETO

DEMANDADO: SAUL GARZON RODRIGUEZ

WILLIAM GARCIA UTSMAN abogado en ejercicio del poder otorgado por el demandante y con base en el auto al estado de 1º de julio de 2.021 , me permito presentar las siguientes aclaraciones y argumentación pertinente al recurso de APELACIÒN interpuesto por èsta parte:

1- Aclaramos que nos ocupa proceso de RESOLUCIÒN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA-VENTA (CON RADICADO No 041-19 EN EL JUZGADO DE ORIGEN) , mas no de PERTENENCIA No 0088-19 , como lo define ese despacho en el auto respectivo.
2- Observamos entonces que el superior jerárquico se encuentra en la misma confusión del inferior ya que da una connotación diferente y confusa a la acción y por la cual lo llevò a declarar prospera la excepción que el demandado denominò " PRESCRIPCION DE LA ACCIÒN"
3- La pretensión principal del actor consiste en obtener de la justicia objetiva , la RESOLUCIÒN DE PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito entre las partes . que se caracteriza claramente en que es un contrato preliminar , preparatorio , un precontrato (pactum de contrahendo o pactum de innendo contractu) el cual està ampliamente definido en la doctrina y jurisprudencia como una convención sometida a circunstancias de tiempo , modo y lugar sin las cuales es imposible definir su consumación o si se quiere , la exigencia integral de las obligaciones en el contenidas.
4- La confusión a la que aludimos , tiene que ver con el planteamiento del demandado cuando se deduce con dicha excepción de " PRESCRIPCIÒN DE LA ACCIÒN" que lo que esa parte pretende es que debido al transcurso del tiempo

por 17 años se declare la PRESCRIPCIÒN ADQUISITIVA DE DOMINIO del bien inmueble que es según esa interpretación , la base de la acción.

5- Nada màs equivocado. La intención clara de la demanda es exigir el cumplimiento de una promesa de contrato de compra-venta habida cuenta que se dio cumplimiento a las diferentes condiciones suspensivas y cuyas obligaciones estaban muy claras para las partes y sin las cuales el contrato no habria logrado la característica especial y esencial de EXIGIBILIDAD.

6- Los diferentes documentos aportados al libelo por el demandante , demuestran que las partes tenían toda la claridad al respecto. Basta observar el INTERROGATORIO DE PARTE absuelto por el señor SAUL GARZON en el cual afirma tener conocimiento que el señor MERARDO RODRIGUEZ no podía suscribir la escritura publica que protocolizara dicha venta , hasta tanto èste no lograra la respectiva SENTENCIA DE PERTENENCIA que debía promulgar el Juzgado Civil del Circuito de Chocontà , lo que efectivamente sucedió , o la misma entrega formal del predio que el demandado acepta no haberse consumado.

7- Llegado el resultado efectivo de estas condiciones que claramente determinaban la suspensión de las obligaciones mutuas , el demandante cumplió con el deber correspondiente y fue asì como cito en legal forma al prometiente comprador-demandado mediante AUDIENCIA DE CONCILIACIÒN a efectuarse ante la personería municipal de Guasca y para la cual el sr. Garzòn fuè notificado personalmente y a la cual no asistió , ni justifico su inasistencia por lo cual se determino que èste no tenia ànimo conciliatorio (prueba documental adjunta).

8- Como se puede observar en el plenario , el demandante cumpliò con todos y cada uno de los protocolos tendientes a informarle al demandado que las condiciones por las cuales no se había perfeccionado dicho contrato de compra-venta ya estaban cumplidos , mientras el demandado no se allano a definir el nuevo tiempo , modo y lugar para el cumplimiento de la obligación y mucho menos se allano al pago del precio , objeto principal y último del prometiente vendedor-demandante.

9- Volviendo al planteamiento mismo de la excepción " PRESCRIPCIÒN DE LA ACCIÒN" consideramos que no existe claridad alguna sobre lo que pretende con ella la pasiva. No se sabe a ciencia cierta si lo que pretende es la extinción o adquisición de una acción o derecho ya que de su pobre argumentación se desprende que el objeto del contrato se refiere a un inmueble cuya identificación , cabida , ubicación y linderos fue ofrecido en venta a su favor hace mas de 17 años y dado que el mismo no se ha consumado (por su misma culpa) , entonces merece que se le dicte la prescripción.

10- La regla general para que opere el fenómeno de la prescripción adquisitiva o extintiva , exige el transcurso del tiempo que obviamente comienza a correr a partir de la fecha o circunstancias en la que la respectiva obligación se haga exigible. El contrato de promesa de compraventa del que pretendemos su resolución esto es , el pago del precio por parte del prometiente comprador y su respectiva protocolización , se constituye en una obligación de HACER que se hizo exigible cuando el prometiente vendedor logró la respectiva sentencia de PERTENENCIA promulgada por el Juzgado Civil del Circuito de Choconta .

11- Lograda dicha condición , el prometiente vendedor-demandante procedió a informarle al prometiente comprador-demandado para que se definieran circunstancias de tiempo , modo y lugar que permitieran la consumación y/o perfeccionamiento –ahora sì- del contrato de compraventa , derivado de la promesa que a todas luces la pasiva se ha negado en cumplir.

12- El ad quem està llamado entonces a resolver el conflicto que dejo pendiente el a quo , y en todo caso debe evitar su concepto jurídico personal respecto a la eventual prescripción extintiva de la obligación contenida en el respectivo contrato de promesa de compraventa , ya que de ninguna manera fuè lo expresamente solicitado por la parte demandada y cuya declaratoria de manera oficiosa , està expresamente prohibida por la ley y reiterada por la jurisprudencia.

Cortèsmente,

WILLIAM GARCIA UTSMAN

TPA. 46,613 C.S.J.

CEL. 312-5563937

CORREO: williamgarciautsman@gmail.com

Carrera 6ª No 91-35 of. 308 Bogotà DC.