

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
Magistrado Sustanciador

AUTO DE SUSTANCIACIÓN CIVIL

23 de agosto de 2022

“TRASLADO AL NO RECURRENTE DE LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACION”

TRASLADO AL NO RECURRENTE DE LA SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACION” RAD: 20-001-31-03-004-2016-00033-01 Proceso Verbal – promovido por LUZ MARINA VIDES CANO Y OTROS contra RUBEN ANDRES GONZALEZ SOCARRAS

Atendiendo a lo reglado en la ley 2213 del 13 de junio 2022¹, por medio de la cual se establece la vigencia permanente del decreto legislativo 806 de 2020 y se adoptan medidas para implementar las tecnologías de la información y las comunicaciones en las actuaciones judiciales, agilizar los procesos judiciales y flexibilizar la atención a los usuarios del servicio de justicia y se dictan otras disposiciones, se tiene que:

Mediante auto del 04 de agosto de 2022, notificado por estado electrónico Nro. 111 del día 05 de agosto de 2022, se corrió traslado por el termino de 5 días a la parte recurrente, para sustentar el recurso de apelación, realizándolo en debida forma de conformidad con la constancia secretarial de 22 de agosto de 2022, escrito que se anexa al presente auto para conocimiento del no recurrente.

En razón de lo anterior, se hace procedente dar aplicación al artículo 12 de la ley 2213 del 13 de junio de 2022

Artículo 12 Apelación de sentencias en materia Civil y Familia. El recurso de apelación contra sentencia en los procesos civiles y de familia se tramitará así:

(...)

Ejecutoriado el auto que admite el recurso o el que niega la solicitud de pruebas, el apelante deberá sustentar el recurso a más tardar dentro de los cinco (5) días siguientes. De la sustentación se correrá traslado a la parte contraria por el término de cinco (5) días. Vencido el término de traslado se proferirá sentencia escrita que se notificará por estado. Si no se sustenta oportunamente el recurso, se declarará desierto

Así las cosas, el despacho:

RESUELVE:

PRIMERO: CORRER TRASLADO del escrito de sustentación del recurso de apelación presentado por la parte recurrente por el término de cinco (5) días contados a partir del día siguiente de la notificación por estado del presente proveído.

SEGUNDO: En caso de existir pronunciamiento respecto de la sustentación deberá allegarse por escrito, dentro del término señalado, al correo electrónico de la Secretaría de la Sala Civil, Familia, Laboral del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Valledupar, Cesar secscftsvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co. se entenderán presentados oportunamente si son recibidos antes del cierre de la Secretaría del día en que vence el término, es decir, antes de las seis de la tarde (6:00 p.m.) de conformidad con el inciso 4º del artículo 109 del CGP aplicable por remisión normativa en materia laboral.

TERCERO: PONGASE A DISPOSICIÓN de los apoderados la página web <http://www.tsvalledupar.com/procesos/notificados/> a través del módulo procesos, encontrará adicional a las providencias proferidas en esta instancia los estados correspondientes, además del proceso digitalizado y los audios de las audiencias surtidas en primera instancia; para obtener clave de acceso comunicarse vía WhatsApp al número 3233572911

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

SIN NECESIDAD DE FIRMAS

(Art. 7, Ley 527 de 1999, Arts. 2 Inc. 2,

Ley 2213 de 2022; Art 28;

Acuerdo PCSJA20-11567 CSJ)

JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH

Magistrado Ponente

RAD. 2016-033-01 MEMORIAL SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

Wilson Gomez <wgomez@gomezhigueraasociados.com>

Vie 12/08/2022 16:25

Para: Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Seccional Valledupar <secscftsvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: wgomez@gomezhigueraasociados.com <wgomez@gomezhigueraasociados.com>; Coordinador GH
<coordinador@gomezhigueraasociados.com>; Erika Amaya <auxiliarjuridico@ngsoabogados.com>

Señores:

**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL
Dr. JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
E. S. D.**

Ref. Proceso: Declarativo verbal

Demandante: LUZ MARINA VIDAL CANO Y OTROS

Demandados: RUBEN ANDRES GONZALEZ SOCARRAS Y OTROS

Radicación: 20-001-31-03-004-2016-00033-01

Asunto: Sustenta Recurso de Apelación

WILSON GÓMEZ FERNÁNDEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pide de mi firma, actuando como apoderado judicial de la demandante, procedo a sustentar el recurso de apelación propuesto por el suscrito en contra de la sentencia de primera instancia, solicitando la revocatoria de lo decidido mediante numeral 2 del fallo, en los términos que relaciono en escrito adjunto.

Del señor Magistrado,

WILSON GÓMEZ FERNÁNDEZ
C. C. 17178903
T. P. 10747 del C. S. de la J.

Señores:

**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL
Dr. JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**

Ref. Proceso: Declarativo verbal
Demandante: LUZ MARINA VIDAL CANO Y OTROS
Demandados: **RUBEN ANDRES GONZALEZ SOCARRAS Y OTROS**
Radicación: 20-001-31-03-004-2016-00033-01
Asunto: Sustenta Recurso de Apelación

WILSON GÓMEZ FERNANDEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pide de mi firma, actuando como apoderado judicial de la demandante, procedo a sustentar el recurso de apelación propuesto por el suscrito en contra de la sentencia de primera instancia, solicitando la revocatoria de lo decidido mediante numeral 2 del fallo, en los términos que relaciono a continuación:

I. Oportunidad

Sea pertinente señalar que el presente escrito se presenta de manera oportuna, teniendo en cuenta que el despacho profirió el auto el 4 de agosto de 2022, y compartió el link del expediente digital el día 10 de agosto de 2022.

II. Antecedentes

1. La Señora Luz Marina Vides Cano, acudió a la justicia civil, en nombre y representación de su hija menor Isabel Linero Vives, para que mediante los trámites del proceso declarativo verbal presentado contra Rubén Andrés González Socarrás, menor de edad, representado por su señora madre Leonor Ivet Socarrás Galindo, Laura Leonor González Socarrás, Lina Cristina y Rubén Darío González Garizao y Altamira Rosa González González, se declarara plenamente válida y eficaz la escritura pública 3431 del 26 de noviembre de 2013, otorgada en la notaría segunda del círculo notarial de Valledupar y el contrato de compraventa que en ella se hizo constar, relacionado con el inmueble casa de habitación junto con el lote en que se encuentra construido, ubicada en la calle 14 número 4-61 de la ciudad de Valledupar, identificado con matrícula inmobiliaria número 190-10154.

2. Se surtió el trámite de notificaciones a los demandados, quienes dentro del término legal de traslado guardaron silencio, sin oponerse a la prosperidad de las pretensiones de la demanda, ni proponer mecanismos exceptivos. A pesar de lo anterior, lo cual quedó evidenciado mediante auto de fecha 20 de abril de 2017, el despacho en lugar de acudir a los reglado en el numeral 2 del artículo 278 del C.G.P., citó a las partes audiencia de qué trata el artículo 372 del C.G.P., señalando para ello las 9 de la mañana del 11 de mayo de 2017

3. En audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el 11 de mayo de 2017, los demandados que asistieron no aceptaron los hechos de la demanda.

4. En audiencia celebrada el 11 de agosto de 2017 se resolvió declarar la validez y eficacia de la escritura pública 3431 del 26 de noviembre de 2013, otorgada en la notaría segunda del círculo notarial de Valledupar y el contrato de compraventa que en ella se hizo constar y no declaró que esa validez y eficacia se extienda al proceso que curso en el juzgado segundo de familia de Valledupar el cual finalizó con sentencia del 16 de diciembre de 2015.

III. Fundamentos de Derecho

Considera el suscrito con el mayor de los respetos, que la decisión proferida por el Aquo es contradictoria y el numeral 2 viola la Ley, si se tiene en cuenta que conforme a lo establecido en el artículo 1602 del Código Civil:

"Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legles".

A su turno, el artículo 665 Ibidem, referente a los derechos reales señala:

"Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.

Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales".*

Ahora bien, el despacho de primera instancia no ha considerado que la demandante adquirió el inmueble, como comprador, tercero de buena fe. El comprador de buena fe es quien adquiere un bien pensando que el vendedor es el legítimo propietario porque así figura en el Registro de la Propiedad.

Para entender qué es un comprador de buena fe, hay que acudir a comprender el concepto de buena fe, al menos en lo que en derecho se refiere. La buena fe es un principio general del derecho que consiste en la presunción de que una persona actúa con un comportamiento adecuado en el tráfico jurídico.

La Corte Constitucional ha señalado que la buena fe es un principio que de conformidad con el artículo 83 de la Carta Política se presume y conforme con este (i) las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deben estar gobernadas por el principio de buena fe y; (ii) ella se presume en las actuaciones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, es decir en las relaciones jurídico administrativas, pero dicha presunción solamente se desvirtúa con los mecanismos consagrados por el ordenamiento jurídico vigente, luego es simplemente legal y por tanto admite prueba en contrario.

La Corte Constitucional ha considerado que en tanto la buena fe ha pasado de ser un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado, y en tanto postulado constitucional, irradia las relaciones jurídicas entre particulares, y por ello la ley también pueda establecer, en casos específicos, esta presunción en las relaciones que entre ellos se desarrollen.

La buena fe "constituye una regla de conducta, a la que ha de adaptarse el comportamiento jurídico de los hombres". Adicionalmente manifiesta que la buena fe tiene reconocimiento constitucional y legal y actúa como herramienta auxiliar de interpretación, como límite para el ejercicio de los derechos y como una verdadera garantía."

Ahora bien, otro tópico que no tuvo en cuenta el despacho al proferir el fallo de primera instancia, es lo relativo a que el Registro de la Propiedad es una institución jurídica que fortalece la seguridad jurídica inmobiliaria. La inscripción de todas las actuaciones vinculadas a un bien inmueble es una publicación oficial que ofrece seguridad. De esta forma, se inscriben y organizan todas las constituciones, modificaciones, transmisiones y extinciones de los derechos reales sobre los bienes. Además, se registran aquellas resoluciones judiciales que afectan a la capacidad de las personas.

La función principal del Registro de la Propiedad es la de ofrecer seguridad jurídica a todas las operaciones inmobiliarias. La regulación y publicación de los derechos y cargas es una forma de proteger tanto al titular inscrito como a terceros.

El mismo despacho asevera el perfeccionamiento del acto jurídico de compraventa. Indica que se agotó dicho perfeccionamiento por el registro de la misma, una vez elevada escritura pública, conforme a las solemnidades establecidas para tal efecto, y, como consecuencia tiene plena eficacia y genera plenos efectos jurídicos y resulta vinculante para las partes que lo suscriben y por tanto otorga vocación estimatoria a las pretensiones de la demanda; no así respecto de los hermanos González Socarrás y González Garizao. Sin embargo, se pregunta el suscrito apoderado cómo se puede manifestar que un acto o contrato jurídico es válido frente a algunas personas y no lo es frente a otras?, Que pasará frente a terceros y el registro público del inmueble?

Con este recurso se persigue que el Honorable Tribunal revoque el numeral segundo de la sentencia recurrida, por cuanto lo ahí resuelto viola de manera flagrante la Ley, ya que no existe ninguna providencia o decisión judicial mediante la cual se haya declarado la invalidez e ineficacia del acto contenido en la escritura pública 3431 de 26 de noviembre de 2013, cuya validez y eficacia no solo emanan del propio acto, sino que fue declarada en forma tajante en el numeral primero de la sentencia motivo de alzada, según lo establece el artículo 1602 del Código Civil.

Así las cosas, la decisión de primera instancia contiene un contrasentido si se tiene en cuenta que un acto jurídico no puede ser válido e inválido a la vez.

Mediante la escritura pública en mención la demandante adquirió el dominio del inmueble descrito, que, como derecho real que es, debe ser respetado por toda persona, lo que equivale a decir que el derecho de la accionante en este proceso le es oponible a todos.

Además, cuenta el señor Magistrado con argumentos suficientes que acreditan que mi representada es una compradora de buena fe exenta de culpa, cuyos derechos merecen especial protección,

Dejo así sustentado el recurso.

Del señor Magistrado,

WILSON GÓMEZ FERNÁNDEZ

C. C. 17178903

T. P. 10747 del C. S. de la J.

FW: RAD. 2016-033-01 MEMORIAL SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

Wilson Gomez <wgomez@gomezhigueraasociados.com>

Mar 16/08/2022 10:41

Para: Secretaria Sala Civil Familia Tribunal Superior - Seccional Valledupar <seccsftsvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Coordinador GH <coordinador@gomezhigueraasociados.com>; wgomez@gomezhigueraasociados.com <wgomez@gomezhigueraasociados.com>; Erika Amaya <auxiliarjuridico@ngsoabogados.com>

Señores:**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR****SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL****Dr. JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH****E. S. D.****Ref. Proceso: Declarativo verbal****Demandante: LUZ MARINA VIDAL CANO Y OTROS****Demandados: RUBEN ANDRES GONZALEZ SOCARRAS Y OTROS****Radicación: 20-001-31-03-004-2016-00033-01****Asunto: Sustenta Recurso de Apelación**

WILSON GÓMEZ FERNÁNDEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pide de mi firma, actuando como apoderado judicial de la demandante, procedo a sustentar el recurso de apelación propuesto por el suscrito en contra de la sentencia de primera instancia, solicitando la revocatoria de lo decidido mediante numeral 2 del fallo, en los términos que relaciono en escrito adjunto.

Manifiesto a este despacho que se desconoce la dirección electrónica de la pasiva y su apoderada.

Del señor Magistrado,

WILSON GÓMEZ FERNÁNDEZ

C. C. 17178903

T. P. 10747 del C. S. de la J.

From: Wilson Gomez**Sent:** Friday, August 12, 2022 5:21 PM**To:** seccsftsvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co**Cc:** Wilson Gomez <wgomez@gomezhigueraasociados.com>; Coordinador GH <coordinador@gomezhigueraasociados.com>**Subject:** FW: RAD. 2016-033-01 MEMORIAL SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN**Señores:****TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR****SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL****Dr. JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH****E. S. D.****Ref. Proceso: Declarativo verbal****Demandante: LUZ MARINA VIDAL CANO Y OTROS****Demandados: RUBEN ANDRES GONZALEZ SOCARRAS Y OTROS****Radicación: 20-001-31-03-004-2016-00033-01****Asunto: Sustenta Recurso de Apelación**

WILSON GÓMEZ FERNÁNDEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pide de mi firma, actuando como apoderado judicial de la demandante, procedo a sustentar el recurso de apelación propuesto por el suscrito en contra de la sentencia de primera instancia, solicitando la revocatoria de lo decidido mediante numeral 2 del fallo, en los términos que relaciono en escrito adjunto.

Manifiesto a este despacho que se desconoce la dirección electrónica de la pasiva y su apoderada.

Del señor Magistrado,

WILSON GÓMEZ FERNÁNDEZ
C. C. 17178903
T. P. 10747 del C. S. de la J.

From: Wilson Gomez
Sent: Friday, August 12, 2022 4:25 PM
To: 'secscftsvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co' <secscftsvpar@cendoj.ramajudicial.gov.co>
Cc: Wilson Gomez <wgomez@gomezhigueraasociados.com>; Coordinador GH <coordinador@gomezhigueraasociados.com>; Erika Amaya <auxiliarjuridico@ngsoabogados.com>
Subject: RAD. 2016-033-01 MEMORIAL SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN

Señores:

TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL
Dr. JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH
E. S. D.

Ref. Proceso: Declarativo verbal
Demandante: LUZ MARINA VIDAL CANO Y OTROS
Demandados: RUBEN ANDRES GONZALEZ SOCARRAS Y OTROS
Radicación: 20-001-31-03-004-2016-00033-01

Asunto: Sustenta Recurso de Apelación

WILSON GÓMEZ FERNÁNDEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pide de mi firma, actuando como apoderado judicial de la demandante, procedo a sustentar el recurso de apelación propuesto por el suscrito en contra de la sentencia de primera instancia, solicitando la revocatoria de lo decidido mediante numeral 2 del fallo, en los términos que relaciono en escrito adjunto.

Del señor Magistrado,

WILSON GÓMEZ FERNÁNDEZ
C. C. 17178903
T. P. 10747 del C. S. de la J.

Señores:

**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE VALLEDUPAR
SALA DE DECISIÓN CIVIL-FAMILIA-LABORAL
Dr. JHON RUSBER NOREÑA BETANCOURTH**

Ref. Proceso:	Declarativo verbal
Demandante:	LUZ MARINA VIDAL CANO Y OTROS
Demandados:	RUBEN ANDRES GONZALEZ SOCARRAS Y OTROS
Radicación:	20-001-31-03-004-2016-00033-01
Asunto:	Sustenta Recurso de Apelación

WILSON GÓMEZ FERNÁNDEZ, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado civil y profesionalmente como aparece al pide de mi firma, actuando como apoderado judicial de la demandante, procedo a sustentar el recurso de apelación propuesto por el suscrito en contra de la sentencia de primera instancia, solicitando la revocatoria de lo decidido mediante numeral 2 del fallo, en los términos que relaciono a continuación.

I. Oportunidad

Sea pertinente señalar que el presente escrito se presenta de manera oportuna, teniendo en cuenta que el despacho profirió el auto el 4 de agosto de 2022, y compartió el link del expediente digital el día 10 de agosto de 2022.

II. Antecedentes

1. La Señora Luz Marina Vides Cano, acudió a la justicia civil, en nombre y representación de su hija menor Isabel Linero Vives, para que mediante los trámites del proceso declarativo verbal presentado contra Rubén Andrés González Socarrás, menor de edad, representado por su señora madre Leonor Ivet Socarrás Galindo, Laura Leonor González Socarrás, Lina Cristina y Rubén Darío González Garizao y Altamira Rosa González González, se declarara plenamente válida y eficaz la escritura pública 3431 del 26 de noviembre de 2013, otorgada en la notaría segunda del círculo notarial de Valledupar y el contrato de compraventa que en ella se hizo constar, relacionado con el inmueble casa de habitación junto con el lote en que se encuentra construido, ubicada en la calle 14 número 4-61 de la ciudad de Valledupar, identificado con matrícula inmobiliaria número 190-10154.
2. Se surtió el trámite de notificaciones a los demandados, quienes dentro del término legal de traslado guardaron silencio, sin oponerse a la prosperidad de las pretensiones de la demanda, ni proponer mecanismos exceptivos. A pesar de lo anterior, lo cual quedó evidenciado mediante auto de fecha 20 de abril de 2017, el despacho en lugar de acudir a los reglado en el numeral 2 del artículo 278 del C.G.P., citó a las partes audiencia de qué trata el artículo 372 del C.G.P., señalando para ello las 9 de la mañana del 11 de mayo de 2017
3. En audiencia de instrucción y juzgamiento celebrada el 11 de mayo de 2017, los demandados que asistieron no aceptaron los hechos de la demanda.
4. En audiencia celebrada el 11 de agosto de 2017 se resolvió declarar la validez y eficacia de la escritura pública 3431 del 26 de noviembre de 2013, otorgada en la notaría segunda del círculo notarial de Valledupar y el contrato de compraventa que en ella se hizo constar y no declaró que esa validez y eficacia se extienda al proceso que curso en el juzgado segundo de familia de Valledupar el cual finalizó con sentencia del 16 de diciembre de 2015

III. Fundamentos de Derecho

Considera el suscrito con el mayor de los respetos, que la decisión proferida por el Aquo es contradictoria y el numeral 2 viola la Ley, si se tiene en cuenta que conforme a lo establecido en el artículo 1602 del Código Civil:

“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales”.

A su turno, el artículo 665 *Ibidem*, referente a los derechos reales señala:

“Derecho real es el que tenemos sobre una cosa sin respecto a determinada persona.

Son derechos reales el de dominio, el de herencia, los de usufructo, uso o habitación, los de servidumbres activas, el de prenda y el de hipoteca. De estos derechos nacen las acciones reales”.*

Ahora bien, el despacho de primera instancia no ha considerado que la demandante adquirió el inmueble, como comprador, tercero de buena fe. El comprador de buena fe es quien adquiere un bien pensando que el vendedor es el legítimo propietario porque así figura en el Registro de la Propiedad.

Para entender qué es un comprador de buena fe, hay que acudir a comprender el concepto de buena fe, al menos en lo que en derecho se refiere. La buena fe es un principio general del derecho que consiste en la presunción de que una persona actúa con un comportamiento adecuado en el tráfico jurídico.

La Corte Constitucional ha señalado que la buena fe es un principio que de conformidad con el artículo 83 de la Carta Política se presume y conforme con este (i) las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deben estar gobernadas por el principio de buena fe y; (ii) ella se presume en las actuaciones que los particulares adelanten ante las autoridades públicas, es decir en las relaciones jurídico administrativas, pero dicha presunción solamente se desvirtúa con los mecanismos consagrados por el ordenamiento jurídico vigente, luego es simplemente legal y por tanto admite prueba en contrario.

La Corte Constitucional ha considerado que en tanto la buena fe ha pasado de ser un principio general de derecho para transformarse en un postulado constitucional, su aplicación y proyección ha adquirido nuevas implicaciones, en cuanto a su función integradora del ordenamiento y reguladora de las relaciones entre los particulares y entre estos y el Estado, y en tanto postulado constitucional, irradia las relaciones jurídicas entre particulares, y por ello la ley también pueda establecer, en casos específicos, esta presunción en las relaciones que entre ellos se desarrollen.

La buena fe “constituye una regla de conducta, a la que ha de adaptarse el comportamiento jurídico de los hombres”. Adicionalmente manifiesta que la buena fe tiene reconocimiento constitucional y legal y actúa como herramienta auxiliar de interpretación, como límite para el ejercicio de los derechos y como una verdadera garantía.”

Ahora bien, otro tópico que no tuvo en cuenta el despacho al proferir el fallo de primera instancia, es lo relativo a que el Registro de la Propiedad es una institución jurídica que fortalece la seguridad jurídica inmobiliaria. La inscripción de todas las actuaciones vinculadas a un bien inmueble es una publicación oficial que ofrece seguridad. De esta forma, se inscriben y organizan todas las constituciones, modificaciones, transmisiones y extinciones de los derechos reales sobre los bienes. Además, se registran aquellas resoluciones judiciales que afectan a la capacidad de las personas.

La función principal del Registro de la Propiedad es la de ofrecer seguridad jurídica a todas las operaciones inmobiliarias. La regulación y publicación de los derechos y cargas es una forma de proteger tanto al titular inscrito como a terceros.

El mismo despacho asevera el perfeccionamiento del acto jurídico de compraventa. Indica que se agotó dicho perfeccionamiento por el registro de la misma, una vez elevada escritura pública, conforme a las solemnidades establecidas para tal efecto, y, como consecuencia tiene plena eficacia y genera plenos efectos jurídicos y resulta vinculante para las partes que lo suscriben y por tanto otorga vocación estimatoria a las pretensiones de la demanda; no así respecto de los hermanos González Socarrás y González Garizao. Sin embargo, se pregunta el suscrito apoderado cómo se puede manifestar que un acto o contrato jurídico es válido frente a algunas personas y no lo es frente a otras?, Que pasará frente a terceros y el registro público del inmueble?

Con este recurso se persigue que el Honorable Tribunal revoque el numeral segundo de la sentencia recurrida, por cuanto lo ahí resuelto viola de manera flagrante la Ley, ya que no existe ninguna providencia o decisión judicial mediante la cual se haya declarado la invalidez e ineficacia del acto contenido en la escritura pública 3431 de 26 de noviembre de 2013, cuya validez y eficacia no solo emanan del propio acto, sino que fue declarada en forma tajante en el numeral primero de la sentencia motivo de alzada, según lo establece el artículo 1602 del Código Civil.

Así las cosas, la decisión de primera instancia contiene un contrasentido si se tiene en cuenta que un acto jurídico no puede ser válido e inválido a la vez.

Mediante la escritura pública en mención la demandante adquirió el dominio del inmueble descrito, que, como derecho real que es, debe ser respetado por toda persona, lo que equivale a decir que el derecho de la accionante en este proceso le es oponible a todos.

Además, cuenta el señor Magistrado con argumentos suficientes que acreditan que mi representada es una compradora de buena fe exenta de culpa, cuyos derechos merecen especial protección,

Dejo así sustentado el recurso.

Del señor Magistrado,



WILSON GÓMEZ FERNANDEZ
C. C. 17178903
T. P. 10747 del C. S. de la J.