SANDRA VIZCAYA CARRANZA
Abogada Especialista

Señores
TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL
Sala Civil-Familia
Honorables magistrados
Ibague-Tolima
E.S.D.

RAD.: 2017-00140-01 (Resoluciòn Contrato)

DEMANDANTE: ARIEL JOSE LOZANO LOZANO

DEMANDANDADOS: JAIME HUMBERTO PINEDA BARRETO Y Otros.

SANDRA VIZCAYA CARRANZA, obrando en autos como apoderada Judicial de la parte Demandada, a través del presente escrito y dentro de la oportunidad indicada en auto de fecha 16 de junio del presente año, me permito precisar los reparos concretos a la Sentencia proferida el día 2 de octubre de 2019.

ANTECEDENTES.

La Sentencia recurrida determino la ***Nulidad absoluta de la promesa de compraventa de fecha 3 de junio de 2016*** suscrita entre **ARIEL JOSE LOZANO LOZANO y JAIME HUMBERTO PINEDA BARRETO** (quien actuó como apoderado conforme a poder general contenido en escritura Publica 408 de fecha 10 de abril de 2006 otorgada en la Notaria Única del Circulo de Melgar), por considerar que los predios objeto de la negociación no quedaron debidamente identificados, ya que no se citaron sus linderos y

áreas, desconociendo de esta manera los requisitos que establece el ***articulo 1611 del Codigo Civil, subrogado por el articulo 89 de la Ley 153 de 1887,*** los cuales deben ser concurrentes.

RAZONES DE DEFENSA.

La **PROMESA DE COMPRAVENTA** de fecha **Junio 3 de 2016** obrante a folio **40 a 42** del expediente reúne cada uno de los requisitos concurrentes que establece **el artículo 1611 del Código Civil**, subrogado por el **artículo 89 de la Ley 153 de 1887,** veamos:

Los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, son:

i. Que conste por escrito.

ii. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil.

iii. Que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

iv. Que se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Analizados cada uno de los requisitos, tenemos:

Frente al primero: La promesa de compraventa de junio 3 de 2016 consta por escrito y obra dentro del expediente a folios **40 a 42.**

Frente al segundo Requisito, es decir que se cumplan los requisitos del

articulo 1502 del C.C., quedo probado que quienes suscriben la promesa de compraventa de junio 3 de 2016 son personas con **capacidad para obligarse por sí mismo**, y el vendedor actuó conforme al poder otorgado mediante **Escritura Publica 408 del 10 de abril de 2006** otorgada en la Notaria Única de Melgar, la cual obra dentro del expediente; Los contratantes actuaron de manera libre, voluntaria, sin ningún tipo de coacción (incluso como lo manifestó el comprador en el interrogatorio que absolvió, se asesoro de abogados antes y durante la negociación, además de ser un hombre que con frecuencia realiza esta clase de negocios), el **negocio es Licito**, ya que se trata de la venta de diez (10)lotes, que hicieron parte del predio ***el oasis*** que son de dominio privado, que estaban dentro del comercio, ya que sobre ellos no pesaba ningún tipo de gravamen y la **causa es licita** ya que la Ley permite celebrar Contrato de Compraventa, incluso el comprador pudo conocerlos y recorrerlos antes de suscribir la promesa de compraventa.

Frente al tercer requisito, dentro de la promesa de compraventa de fecha 3 de junio de 2016 visible a folio **40 a 42** del expediente en **la clausula Cuarta** se indico que el otorgamiento de la Escritura Publica, se haría ante la **Notaría 5ª de Ibagué** el día **29 de julio de 2016 a las 9:00 a.m.**

Los inmuebles objeto de negociación, fueron debidamente identificados e individualizados, y en la promesa de compraventa de fecha 3 de junio

de 2016 visible a folio **40 a 42** del expediente, concretamente en la **clausula Primera**, se determino la extensión superficiaria de **27.409.46 M2,** se indico que **los linderos** se encontraban **contenidos** dentro de las **Escrituras Publicas Nos. 1177 del 22 de septiembre de 2006, No. 0177 del 11 de febrero de 2008, No. 330 del 10 de marzo de 2009 de la Notaria Única de Melgar Tolima, y la No. 00358 del 23 de febrero de 2016 de la Notaria 43 del Circulo de Bogota**; También se indico el numero matricula inmobiliaria de cada uno de los 10 Lotes (**366- 40967**, **366-40968, 366-40969, 366-42069, 366-42070, 366-42071,366-39877, 366-39878, 366-879 y 366-39880)** que fueron segregados del predio LOTE No. 6- "EL OASIS" identificado con matricula Inmobiliaria **366-39493,** también se citaron las fichas catastrales y como anexos de la promesa de compraventa reconocida ante Notario se aportaron en 10 folios útiles Certificados de tradición y libertad expedidos el día **1º de junio de 2016**, que de su lectura permiten conocer área, cabida y linderos, dirección cada inmueble, con base en que matricula fueron abiertos, que matriculas han salido de el, el tipo de inmueble y como si esta información fuera poca también se anexo copia de la Escritura Publica 1177 del 22 de septiembre de 2006.

Es de anotar que el demandante en su interrogatorio reconoció la promesa de compra venta y su contenido, también acepto que dicho documento fue reconocido ante notario, y dentro de los hechos de la demanda jamás manifestó desconocer los documentos que hicieron

parte integral de la Promesa de compraventa de Junio 3 de 2016, el demandante pudo conocer los lotes y para esta negociación estuvo asesorado por abogados, como lo dijo en su interrogatorio, y es una persona que por la actividad que desarrolla y el nivel profesional que ostenta, tuvo pleno conocimiento sobre la negociación que realizaba, y se mostro satisfecho con la misma, **hasta el día en que opto por no asistir** a la notaria en la fecha y hora pactada en la promesa de junio 3 de 2016 para suscribir la Escritura Publica, y de esta manera incumplir.

RAZONES DE INCONFORMIDAD CON EL FALLO.

No se comparte la decisión del ***A Quo***, toda vez que dentro del expediente obraban documentales a folio **46 al 71**-certificados de tradición y libertad de cada uno de los predios objeto de negociación, que respaldan y prueban que el objeto de la promesa de compraventa fueron **10 Lotes segregados del Lote No. 6 "EL OASIS"**, que al momento de subdivirse en esos 10 lotes agoto su area y que se cito en la promesa de junio 3 de 2016 por ser el **folio matriz**, ***documentos que no fueron valorados por el A quo***, muestra de ello es que si los hubiesen revisado y detallado **la decisión hubiese sido otra**, e incluso aunque no es de esta sede, hubiese advertido que dichos certificados expedidos el día **7 de noviembre de 2017**, **evidenciaban que los predios desde el 20 de septiembre de 2017** no eran de propiedad de los demandados y su dominio se

encontraba en cabeza de la señora **Luz Nidia Medina Brausin,** situación que hacia **inviable el Decreto de la Medida Cautelar (inscripción de la demanda)**; estas documentales no fueron estudiadas al menos para evidenciar que los folios de matricula inmobiliaria citados en la promesa de junio 3 de 2016 coincidían con los aportados en la solicitud de medias cautelares.

Si el **A Quo** hubiese analizado y valorado las documentales obrantes a folio **46 al 71**, hubiese podido establecer:

- Que la matricula inmobiliaria **366-39493** correspondió al Predio Rural Lote No. 6 "EL OASIS", ubicado en el Carmen de Apicala (Tol.), con **un área de 3 Has.**
- Que el lote **Rural Lote No. 6 "EL OASIS**", con matricula inmobiliaria **366-39493**, según Escritura Publica No. **1177** del 22 de septiembre de 2006 otorgada en la Notaria Unica de Melgar fue subdividido en 6 Lotes(**366-39875, 366-39876, 366-39877, 366-39878, 366-39879, 366-39880)**, cada uno de ellos con 5.000 M2, de los cuales los lotes con matricula inmobiliaria : **366-39875(se subdividió en 3 lotes)** y el lote con matricula inmobiliaria **366-39876 se subdividió en 3 lotes**), por ello la venta fueron 10 lotes).

Como puede demostrarse coincide la documental obrante en el proceso con la información contenida en la promesa de compraventa de junio 3 de 2016 , los Lotes fueron debidamente identificados y con el contenido

de los certificados de tradición y libertad de junio 1 de 2016 aportados en 10 folios y con los visibles a folio **4- a 71** de la demanda expedidos el día **7 de noviembre de 2017**, con la única diferencia que para la ultima fecha **los demandados ya no eran propietarios de los citados lotes. (**sobre la solicitud, decreto e inscripción de la medida cautelar sobre predios que no eran de propiedad de los demandados al momento de la presentación de la demanda, ha referido el señor JAIME HUMBERTO PINEDA BARRETO, demandado en este proceso, apoderado general de los demás demandados que instauró acción penal contra El demandante, ARIEL JOSE LOZANO LOZANO, su abogado Dr. CARLOS ALBERTO OROZCO DIAZ y la Registradora Seccional de Instrumentos Públicos de Melgar Tolima Dra. MARIA DEL CARMEN GOMEZ PATIÑO, por la manera irregular como han actuado dentro de la actuación adelantada dentro del proceso 2017-00140-00 Juzgado 2° Civil del Circuito y ahora ultimo ampliada contra la titular del Juzgado, actuación que conoce la Fiscalía 43 Seccional de Melgar Tolima, conforme a los radicados **73449609912520180058 8 – 73449609912520180057 4**. Igualmente que la Sala Disciplinaria del Consejo Seccional de la Judicatura de Ibagué Tolima, según radicado 640-18, conoce acción disciplinaria contra el Abogado CARLOS ALBERTO OROZCO DIAZ, por su proceder irregular dentro del mismo proceso.)

Si bien es cierto en la promesa de compraventa no se indico los linderos de cada uno de los predios objeto de compraventa, también es cierto que incluso para efectos de Registro o inscripción en el folio de matricula inmobiliaria, **El articulo 11 Decreto 1711 de julio 6 de 1984,** permite prescindir de la transcripción de los linderos y se tomará nota del documento que los contiene o de la escritura con la cual se protocolizaron

los planos.

La omisión en el escrito de promesa de Compraventa de junio 3 de 2016 de los linderos de los inmuebles prometidos, **no puede acarrear la nulidad**, pues para el caso de la compraventa, a voces del **artículo 1849 del Còdigo Civil** se reducen a la **cosa y al precio**, no hay para qué echar de menos los datos referentes a los linderos, cuando se indico, ***área, matricula inmobiliaria, ficha catastral y se anexo a la promesa los certificados de Libertad y tradición y copia de la escritura que los contiene, lo que permite individualizar y distinguir cada lote objeto de la negociación.***

Partiendo de la presunción de **buena fe y la lealtad** que debe acompañar a los contratantes, El operador jurídico debe buscar una interpretación del negocio que siendo lógica y jurídica, guarde una marcada tendencia por la **producción de efectos**, *aspecto que referido a la consignación de los linderos, permite aceptar que a pesar de que ellos no obren en la descripción del inmueble,* se tenga debidamente determinado si hay referencia expresa al título que los contiene y este forme parte el precontrato en una unidad documental-como ocurre en este caso que además de indicarse de manera expresa de junio 3 de 2016 en su clausula primera se dijo".. identificados y alinderados dentro de las escrituras publicas No. 1177 del 22 de septiembre de 2006, No. 0177 del 11 de febrero de 2008, No. 330 del 10 de marzo de 2009 de la Notaria Única del Circulo de Melgar; y 00358 del 23 de febrero de 2016 de la Notaria 43 del Circulo de Bogotá D.C. y con matriculas inmobiliarias **366-393493**, 366-

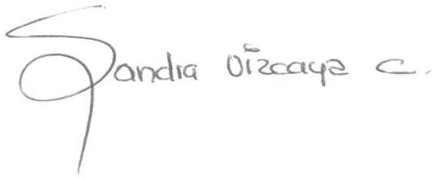
40967, 366-40968, 366-40969, 366-42069, 366-42070, 366-42071,366-39877, 366-39878, 366-879 y 366-39880 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Melgar Tolima y registros catastrales 148-00-02-0003-0658-000, 148-00-02-0003-0659-000, 148-00-02-0003-0660-000, 148-00-02-0003-0661-000, 148-00-02-0003-0662-000.

La acción Resolutoria o la pretensión de cumplimiento, requieren para su buen suceso que el reclamante haya honrado sus compromisos, según lo preceptuado en el articulo 1546 del Código Civil.(SC 2307-2018; 25/06/2018. En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecuto las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación que éste debía acatar de manera preliminar; mientras que de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntal con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores.

Por las anteriores razones de hecho y de derecho ***se solicita de los Honorables Magistrados*** revocar en su integridad la Sentencia de fecha **2 de octubre de 2019** y en su lugar Declarar probadas las excepciones formuladas por la parte demandada, en especial la **falta de legitimidad** para demandar la parte actora, ya que fue quien incumplió lo pactado en la promesa de compraventa

de junio 3 de 2016, al no asistir a la Notaria Quinta de Ibagué en la fecha y hora pactada, tampoco se allano a cumplir las demás obligaciones a su cargo.

Atentamente,



SANDRA VIZCAYA CARRANZA

C.C. No. 28.627.565

T.P. No. 195370 CSJ