

Señores

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE IBAGUÉ  
SECRETARIA SALA CIVIL FAMILIA**

**ofmy01scrcsftsupiba@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**ofmy02scrcsftsupiba@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**sscftribsupiba@cendoj.ramajudicial.gov.co**

**E. S. D.**

**Ref.: PROCESO VERBAL DE BERNEY YURI RODRÍGUEZ CARDOZO contra RAMÍREZ CARDOSO SOCIEDAD EN COMANDITA SIMPLE "RAMÍREZ CARDOSO S. EN C".**

**Radicado No. 2017-00057-00**

**ASUNTO: Artículos 322.3 CGP**

**LUIS ISAAC GOMEZ MORALES**, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, respetuosamente manifiesto que conforme al artículo 322 del Código General del Proceso (CGP) ya se elevaron los reparos concretos contra la sentencia emitida el 1º de marzo de 2021 dentro de la audiencia donde se emitió la misma, reparos sobre los cuales versa la siguiente sustentación ante el Tribunal Superior.

**I. SUSTENTACIÓN ORAL DENTRO DE LA AUDIENCIA:**

Se expresó en la audiencia que los argumentos están guiados de manera breve a observar que como dijo el despacho todo contrato es una ley para las partes, en este específico caso se evidencia que hubo un contrato de promesa de compraventa modificado varias veces, se evidencia que el propósito básicamente en ese contrato era el poder adquirir un predio, ante esas evidencias no se puede, en mi criterio respetuoso ante el despacho, determinar que cuestiones como las informadas por el juez en el sentido de combinar ciertas adecuaciones contractuales que hicieron las partes que no modifican el interés primigenio y único que siempre han tenido, relacionando contratos de arrendamiento o relacionando ciertas obligaciones, que si bien se pueden adelantar por medio de la promesa de venta ello no disminuyen las intenciones propias de los negociantes o contratantes. Respecto a ciertos ítems que, aunque no tienen fuerza por el fallo, por la decisión misma que toma el juzgado no estoy de acuerdo con algunas consideraciones que hace el despacho con el tema de las inundaciones, con el tema de las talas, porque si bien en el mismo discurso se evidencia que son afirmaciones no debidamente probadas sino solamente inferencias que se hacen en las que obviamente no estoy de acuerdo, también serán parte de la ampliación o la sustentación del recurso de apelación. Por otro lado, se evidencia que efectivamente para el suscrito que la decisión mutua de dar por

terminado el contrato de promesa de venta si se efectuó, en la misma declaración de la parte demandada se expresó vulgarmente que a él ser del abogado del sombrero recibirlo porque si lo había dejado votado ya para que, y no considero que las apreciaciones propias para este evento estén dirigidas a tomar en cuenta que también había un contrato de arrendamiento y que precisamente por esto fue que se hizo la entrega, la comunicación que hace el demandante si bien leída por el despacho está dirigida con ocasión al contrato de arrendamiento, no hay que olvidar que este contrato no disminuye el interés o la intención de las partes, como se evidencio se colocó en criterio del demandado o posiblemente en criterio de ambos en una garantía para que no se presentara una posesión sobre el predio, pero ello no desdibuja para nada el contrato de promesa de compraventa. Otro ítem que el despacho, y de manera respetuosa lo digo, considera muchos hechos probados conforme a una documental aportada al proceso sin, en mi criterio, sin hacer caso más atento a que precisamente la documental fue recaudada con posterioridad a las informaciones y los eventos que le fueron informados a la parte demandante, estos documentos fueron con ocasión de un esfuerzo para buscar las mismas pruebas desconocidas por él momentos antes de la demanda y antes de él como se evidencio, intentar demostrar que el predio no le era de su interés. Hay otras acotaciones también respecto a los argumentos que toma el despacho cuando afirma enfáticamente que mi poderdante tiene experiencia alta respecto a los temas de agricultura cuando él mismo aclara que sus temas más frecuentes se han dado desde 4 años y no especifica, obviamente sobre el arroz era una cuestión, una actividad que él quería implementar pues con este interés suscribió la promesa de compraventa. Pero aunado a esto me debo apartar al fallo porque vulgarmente hablando no puede haber el sentido común como una persona no tenga la intención primigenia de adquirir el bien y sin embargo si hace unos pagos y unas entregas y unas inversiones considerables, probadas en el proceso, eso no tiene cabida o por lo menos en una mente normalmente tranquila. Otras consideraciones, el demandado en su declaración manifestó claramente que se dio una inundación en el 2006, que posteriormente si bien se dieron otras no afectaban el predio prometido en venta y en el proceso se evidencio que el predio fue inundado, se dieron fotos donde se demuestran los cultivos, se mostraron fotos y videos a que altura estaban las mismas inundaciones, se expresó por parte de un testigo y además por la parte demandante también que eso parecía un mar, son consideraciones probadas en el proceso que tienen que tener en mi criterio otra interpretación. La entrega correspondiente al predio quedo muy clara para el suscrito en las pruebas recaudadas, que la entrega se hacía conforme a lo que ya se dijo de la firma del contrato de arrendamiento se hacía en calidad de tenedor, claro pues esa era una promesa de venta, lo que pasa es que dentro de la promesa de venta se permitió dar esta obligación para efectos de que el prometiente comprador efectivamente pudiera darle utilidad al predio con la prevención obviamente en garantía de las mismas partes y específicamente del demandado, para efectos de que no se diera una posesión sobre el mismo. La misma condición para terminar, y serán otros obviamente los argumentos que, serán más amplios los argumentos que se darán,

las otras pruebas que nos permiten concluir que debemos apartarnos del fallo están relacionadas con que efectivamente al evidenciar el despliegue que ha tenido la parte demandante respecto a ese predio prometido en venta y las decisiones o las demoras en las decisiones por parte del prometiente comprador (sic) para efectos de darle solución a las problemáticas manifestadas por el prometiente vendedor (sic) evidencian claramente que ante la situación presentada al prometiente comprador no hubo un interés de intentar arreglar o mantener la palabra respecto a las condiciones por las cuales se dio la promesa de venta. Esos básicamente serian mis breves argumentos para efectos de la concesión del recurso que elevo y que posteriormente conforme a las normas ampliare y sustentare en la respectiva instancia.

## **II. SUSTENTACIÓN ESCRITA CONFORME AL TRASLADO OTORGADO POR EL DESPACHO:**

1. Se debe precisar que en la constancia de conciliación del 26 de abril de 2017 se expresa que la razón de la misma, entre otras, es conciliar todo lo concerniente a las obligaciones económicas y de hacer o no hacer adquiridas por las partes en el contrato de promesa. Es decir que a esta altura temporal esta ya era una pretensión del aquí hoy demandante.
2. Por ello en la demanda y reforma de la misma desde el inicio de la primera se invoca que las pretensiones están dirigidas entre otras a lograr la nulidad del contrato y sus modificaciones, su resolución con sus respectivas indemnizaciones y restituciones y reivindicaciones.
3. De esta manera al precisar sus pretensiones no se indicó causal o motivación alguna que sustentara las mismas, únicamente se elevaron de esta manera amplia, aunque posteriormente en la reforma de la demanda se indicara que la razón de la nulidad era por falta de los requisitos de ley del contrato de promesa y a los vicios que presentaba el bien objeto de la promesa, vicios que desconocía el demandante y que le fueron ocultado por el demandado.
4. Es decir que no se estaba haciendo ninguna controversia al momento de elevar las pretensiones relacionadas con el fundamento normativo de las mismas ni indicando la naturaleza de la nulidad ni fundamentando la razón por la cual se debía resolver el contrato.
5. En este sentido la sentencia debía estar atenta a observar si para estas declaraciones en el trascurso del proceso se evidencio y probó alguna o varias situaciones respaldadas por el derecho para efectos de determinar si las pretensiones conforme fueron elevadas tendrían prosperidad.

6. Si bien en la demanda se fundamenta la acción elevada con situaciones relacionadas con hechos anteriores y posteriores a la suscripción de la promesa, los mismos nos permiten colegir que la demanda se estructuró para lograr finiquitar el negocio logrando su terminación sin el cumplimiento del mismo. Se observa lo siguiente en la demanda y su reforma:
  - a. Al referirse al contrato de arrendamiento expresa: "para ser destinado al cultivo que venía siendo explotado en tiempos atrás y que fuera el motivo de la compraventa", indicando dos situaciones, una que se sabía que sobre el predio se había cultivado arroz y, segunda que este era el motivo que había llevado a suscribir el negocio. En la reforma "Mi poderdante negoció este inmueble con el objetivo de explotar los distintos lotes de arroz que la sociedad le manifestó habían sido objeto de este uso y este era su exclusivo objeto para comprar el inmueble."
  - b. No sabía el demandante que "el predio era propenso a inundaciones" indicando los casos de lluvias y lo relacionado con las represas.
  - c. Indico que la anterior información "se lo oculto el comprador, de mala fe". En la reforma de la demanda se expresó: "la sociedad vendedora, quien le negó los hechos de la venta de la franja de terreno y las inundaciones".
  - d. Que el demandante ejercía actividades comerciales de fabricación y comercialización de muebles.
  - e. Se expresa que también se le oculto otras informaciones respecto del predio relacionadas con la venta de una franja de terreno del predio prometido en venta e inundaciones originadas en años anteriores.
  - f. Define que se constituye en "un vicio oculto que afecta la validez y eficacia del acto contractual, por haber comprado un inmueble forrado de una causa ilícita", debido al ocultamiento de la venta de la franja citada y a las inundaciones.
  - g. Considera que las anteriores circunstancias son "una causal de nulidad absoluta y una causal de incumplimiento por parte del vendedor demandando"
  - h. Realizo gestiones para efectos de probar que el vendedor la había mentido de mala fe, al ocultarle esta información "a pesar de

habérsela solicitado, antes y después de haber suscrito el acto jurídico de compraventa”.

- i. Considera que de los hechos narrados y ocultados se constituyen “en una causa oculta ilícita que afecta su comerciabilidad, causa ilícita que genera de una parte la nulidad del negocio bilateral de la compraventa, y/o en subsidio, la resolución del contrato, en ambas con las restituciones mutuas integrales que genera estas decisiones.
  - j. Por último, se expresó todo lo relacionado con las inundaciones presentadas durante la tenencia del predio por la parte demandante.
  - k. En la reforma de la demanda se indicó que el demandante “le aviso al vendedor que ya no estaba interesado en los contratos sobre el predio prometido en venta, pues deslealmente el vendedor le había ocultado todos los hechos que habían ocurrido en la finca, lo que hacía que este predio no fuera apto para el objeto principal por el cual había sido comprado y en varias oportunidades le pidió le recibiera la finca, a lo cual el vendedor tomó posesión nuevamente de este predio.”
7. Lo anterior nos permite definir que la preocupación implícita en el debate está guiada a disolver el negocio celebrado de conformidad con las condiciones en que estaba el negocio para la época de presentación de la demanda, y como lo expresa el apoderado de la parte demandada y en “gracia de discusión, y en caso que la realidad material llegue a superar la formalidad legal”; el operador judicial determinar las consecuencias propias para zanjar y dar solución a la misma.
8. Situación que no está truncada por nuestro ordenamiento jurídico, como podemos observarlo al analizar nuestra Constitución Política y nuestras normas adjetivas. Lo primero por lo regulado en los artículos 2, 4, 29 y especialmente los siguientes:

**“ARTICULO 228.** La Administración de Justicia es función pública. Sus decisiones son independientes. Las actuaciones serán públicas y permanentes con las excepciones que establezca la ley y en ellas prevalecerá el derecho sustancial. Los términos procesales se observarán con diligencia y su incumplimiento será sancionado. Su funcionamiento será desconcentrado y autónomo.

**ARTICULO 230.** Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley.

La **equidad**, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial.” (Negrilla fuera del texto)

Donde se evidencia la necesidad de proteger los derechos sustanciales de los ciudadanos con fundamento en la ley y la equidad y principios generales de la ley como no permitir el abuso del derecho.

9. Por otro lado, en consonancia con la Constitución el artículo 4, 11, 12 y 13 del CGP nos permiten definir brevemente que las normas adjetivas siempre busquen que en sus aplicaciones se logre la igualdad de las partes, la efectividad de los derechos reconocidos por la ley sustancial, la aplicación de los principios constitucionales y generales del derecho y ante cualquier vacío de esta codificación el juez procurará hacer efectivo el derecho sustancial.
10. El artículo 280 del CGP nos indica que la motivación de la sentencia deberá limitarse al examen crítico de las pruebas con la explicación razonada de las conclusiones sobre ellas, y a los razonamientos constitucionales, legales, de **equidad** y doctrinarios estrictamente necesarios para fundamentar las conclusiones, dentro de este análisis se debe, por parte del juez, calificar siempre la conducta procesal de las partes y de ser el caso deducir indicios de ella. Lo anterior debe ser complementado con lo expresado por el artículo 281 del CGP en el sentido que en la sentencia, agrega la norma citada que en la parte resolutive "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."
11. En el desarrollo del proceso se demostró que las partes habían decidido conforme a sus comportamientos dentro del negocio de promesa de compraventa que ya no estaban interesados en darle cumplimiento al contrato suscrito; y de allí se deduce que este hecho modificativo de las relaciones contractuales da origen al mutuo disenso tácito, al ser este un acuerdo de las partes en un negocio jurídico encaminado a su terminación. La voluntad de deshacer los efectos del acto no es expresa, sino que se deduce de hechos inequívocos de las partes que sean claramente indicativos de tal voluntad. Terminación que se percibe desde que habiéndose logrado la entrega en calidad de tenencia pues la promesa no otorga otra calidad, con posterioridad se evidencia que por una parte restituye el predio y por la otra lo toma y dispone del mismo arrendándolo y en últimas disponiendo la administración a favor de un hijo del representante legal de la demandada. Situaciones presentadas antes de impetrar la demanda.
12. Por último, para este punto, no debemos olvidar lo expresado en el artículo 196 del CGP en relación con las confesiones de las partes, que en

sus declaraciones fueron muy próximos en sus relatos al referirse a la entrega del predio y a las circunstancias de que el prometiende comprador ya no quería continuar con el negocio celebrado, y los hechos relacionados con la posesión material y disposición del predio por parte del prometiende vendedor y propietario.

13. Siendo así la situación planteada, y evidenciándose por el despacho que dentro de la negociación se dieron ciertos actos y pagos por parte del prometiende comprador que quedaba en el limbo, y reitero, evidenciándose la falta de interés para culminar o materializar la promesa de venta, el operador judicial atendiendo a que lo solicitado en la demanda se direcciona a dar por terminado el contrato con ocasión entre otras razones, no simplemente por qué la información ocultada constituya un vicio redhibitorio o se debe cumplir con los requisitos normativos y doctrinales para lograr la resolución del contrato, sino que desde la demanda y especialmente en su reforma se expresó que: "le aviso al vendedor que ya no estaba interesado en los contratos sobre el predio prometido en venta, pues deslealmente el vendedor le había ocultado todos los hechos que habían ocurrido en la finca, lo que hacía que este predio no fuera apto para el objeto principal por el cual había sido comprado y en varias oportunidades le pidió le recibiera la finca, a lo cual el vendedor tomó posesión nuevamente de este predio."; y este hecho probado dentro del proceso lo pueda el juez de oficio valorar y tomar las determinaciones para la protección de los derechos sustanciales de las partes involucradas en el debate, y no declarar situaciones que solamente permiten que las situaciones probadas continúen beneficiando a una parte y perjudicando a la otra.

14. En Sentencia CSJ SC2307 del 25 de junio de 2018, se analizó lo referente a la voluntad de las partes de resolver el contrato, y se expresó lo siguiente:

*(...) como en pretéritas oportunidades lo ha explicado la Corte, el simple incumplimiento no traduce, sin más, intención de disolver el pacto (SC de 7 dic. 1982), pues habrán casos en que dicha infracción obedecerá a circunstancias especiales, muchas de las veces consentidas o auspiciadas por los mismos contratantes.*

*Sin embargo, en cada caso la prueba de los hechos que rodearon la contravención será la determinante a fin de establecer si el incumplimiento estuvo acompañado de la voluntad de desistir del negocio o no.*

*Ciertamente, la jurisprudencia relativa este tema tiene dicho:*

*Ha venido aplicando la jurisprudencia colombiana la institución del mutuo disenso tácito como un remedio, por demás justo, a la situación de hecho que se presentaba cuando un contrato bilateral era*

*incumplido simultáneamente por ambos contratantes, para evitar el estancamiento del contrato a que daba lugar la aplicación del artículo 1609 del Código Civil con la interpretación que desde el siglo pasado vino dando la Corte a esa norma, según la cual, el contratante que ha incumplido no tiene derecho para deprecar la resolución ni la ejecución.*

*Sea lo primero advertir cómo tal interpretación conduce necesariamente a un estancamiento en las relaciones contractuales, pues si ambos contratantes incumplieron, ninguno puede incoar la resolución ni el cumplimiento, es decir el contrato queda estancado, pese a su recíproco incumplimiento. En la medida en que se mantenía la aludida interpretación del artículo 1609, la tesis del mutuo disenso tácito como modo de disolver el contrato fue indudablemente una forma justiciera de evitar el estancamiento de los contratos, evento que daba lugar a serias injusticias. Empero, la aplicación de esa doctrina pugna generalmente con la realidad. Si ambas partes estuvieran ciertamente de acuerdo en deshacer el contrato, lo resuelven de mutuo acuerdo, con fundamento en el inciso primero del ya citado artículo 1625 del Código Civil, y obviamente sobra la intervención de la rama jurisdiccional del poder público. Es posible, nadie podrá negarlo, que las partes hubieran llegado a un acuerdo en tal sentido pero luego una de ellas quisiera desconocerlo. En tal evento sí habría que deprecar del juzgador que de por probada esa circunstancia fáctica y como consecuencia la disolución del contrato. Pero como en todo proceso, la prosperidad de la pretensión recabada depende de la prueba. Lo que no es aceptable es que al simple incumplimiento, sin ningún acuerdo expreso o tácito, el juzgador le dé connotación de negocio jurídico específicamente encaminado a disolver el contrato incumplido. Una cosa es el incumplimiento y otra muy distinta el acuerdo de los contratantes para disolver un contrato. El incumplimiento, aisladamente considerado, no tiene connotación en relación con la posible voluntad de resolver el contrato. Para que tal connotación surja, es menester que junto con el incumplimiento hayan hechos que inequívocamente demuestren que además de la voluntad de incumplir hubo la de resolver. (CSJ SC de 7 dic. 1982).*

15. Como ya se expresado en el presente debate quedo demostrado que la disposición del bien objeto de la promesa de venta no estuvo en consonancia con el interés que llevo a celebrar el negocio jurídico, y que, todo lo contrario el mismo está en poder de disposición del prometiende vendedor; lo que nos indica que respecto al contrato celebrado las partes han definido que el mismo no va a producir los efectos jurídicos allí plasmados.

16. Lo anterior conlleva a que se deba disolver el contrato para evitar una injusticia relacionada con las obligaciones que se hubieran efectuado por

uno o todos los contratantes y de esta manera esta situación "apareja, como regla de principio, por aplicación del artículo 1544 del Código Civil, el regreso de los contratantes a la situación precedente a la celebración del convenio, lo que impone la restitución material y jurídica –si a esto hubiera lugar- de todo lo que las partes han recibido o percibido con motivo del acuerdo." (Sentencia CSJ SC2307 del 25 de junio de 2018)

17. Y en la misma sentencia citada anteriormente se expresa que "tratándose de restituciones mutuas sobrevenidas de la declaratoria de resolución de un contrato, incluso por mutuo disenso, que las cosas vuelvan al estado en que se encontraban para el momento de su celebración o, dicho con otras palabras, que se provea para que los contratantes se vean restituidos al estado en que se hallarían de no haber realizado la negociación disuelta.

"En este camino debe predicarse, como regla general respecto de contratos de promesa de venta, que nace como obligación para el prometiende enajenante devolver las sumas de dinero recibidas como consecuencia del negocio jurídico que habrá de disolverse; mientras que al prometiende adquirente corresponde restituir el bien que se le entrego, con los frutos percibidos."

18. En el presente debate quedo claramente demostrados que el bien prometido en venta está en poder del prometiende vendedor, mientras que los dineros entregados y el predio Miro lindo, ya escriturado, entregados por el prometiende comprador, no han sido restituidos. Sumas de dinero que deberán entregarse con su respectiva indexación toda vez que así ha sido reconocido doctrinariamente, y respecto al predio citado se debe restituir los frutos percibidos.

19. Ha expresado la Corte Suprema que: "[L]a disolución del contrato por mutuo disenso puede provenir de un consentimiento expreso o también tácito. La primera forma no requiere de la intervención judicial, como quiera que la disolución se produce por el acuerdo expreso, en cambio la segunda si requiere de decisión judicial. Esta última manera de disolverse el contrato se da ante la recíproca y simultánea inexecución o incumplimiento de las partes en sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones, solo puede considerarse y, por ende, traducirse, como una manifestación clara de anotar el vínculo contractual. Por todo lo dicho, el mutuo disenso mantiene toda su vigencia como mecanismo para disolver un contrato que se ha incumplido por

ambas partes y ante la inculcable posición de no permanecer atado al negocio; la intervención, pues, del juez se impone para declarar lo que las partes en una u otra forma han reflejado: desatar el vínculo para volver las cosas al estado que existía al momento de su celebración” (CSJ SC de 15 de jul. de 1985).

El artículo 1602 del Código Civil prevé que todo contrato legalmente suscrito es una ley para los contratantes, por lo cual, su invalidación no puede surgir sino por su consentimiento recíproco (resciliación o mutuo disenso) o por las causas establecidas en la ley, entre ellas, la resolución.

“[N]o se debe confundir la disolución del contrato por resolución, con la disolución del contrato por mutuo disenso. Se reitera que la primera se produce por el cumplimiento de una condición resolutoria, o sea, por una causa legal (C.C. art. 1546) y la segunda, por el mutuo consenso de las partes (C.C. art. 1602). De suerte que siendo diferentes la resolución del contrato y la resciliación o mutuo disenso, es impropio hablar de la resolución del negocio jurídico por mutuo disenso, pues en el primer evento el aniquilamiento de la convención se produce como efecto del cumplimiento de la condición resolutoria por la inejecución por parte de uno de los contratantes de las obligaciones de su cargo y, en el segundo, se produce por el acuerdo mutuo para dejarlo sin efecto. Por demás, la resolución originada en la condición resolutoria tácita la regula el artículo 1546 del Código Civil y el mutuo disenso el artículo 1602 *ibídem*” (CSJ SC de 5 nov. de 1979).

20. “A través del primero [incumplimiento resolutorio] se pide de manera unilateral por el contratante libre de culpa que el negocio se resuelva con restituciones e indemnización por daños a su favor, mientras que en el segundo lo solicitado ha de ser que, sobre la base insustituible de rendir prueba de aquella convención extintiva en cualquiera de las dos modalidades en que pueda ofrecer [mutuo disenso expreso y tácito], el acto jurídico primigenio se tenga por desistido sin que haya lugar, desde luego, a resarcimiento de ninguna clase...” (CSJ SC de 1° de diciembre de 1993, Rad. 4022, reiterada CSJ SC de 12 de febrero de 2007, Rad. 2000-00492-01).

21. “Enfrentados los interesados al mutuo incumplimiento de sus obligaciones, es factible que acudan, para restar efectos al compromiso negocial recíproco, a la institución denominada mutuo disenso, la cual, por no contener una regulación específica en la codificación civil, la doctrina de la Sala se ha encargado de explicar que surge del irrefutable proceder de los contratantes (actos u omisiones) dirigido tácita o expresamente a desistir del convenio, sin que haya lugar a resarcimiento o condena

ninguna y esté ausente de condicionamiento para que el otro extremo satisfaga alguna de las prestaciones a que se comprometió (CSJ SC de 20 de septiembre de 1978).

22. "Ahora bien, es preciso indicar que en un evento en el que el juez esté en presencia del *"incumplimiento de ambos contratantes"*, la deducción segura e indiscutida no es, necesariamente, la aplicación de la mentada forma de invalidar lo pactado, ya que como lo ha postulado la Corte en múltiples ocasiones, *"[N]o siempre que medie el incumplimiento de ambos contratantes y por consiguiente que el artículo 1546 del Código Civil no sea el pertinente para regir una hipótesis fáctica de tal índole, es permitido echar mano de la mencionada figura [pues] '... es menester que los actos u omisiones en que consiste la inejecución, sean expresivos, tácita o explícitamente, de voluntad conjunta o separada que apunte a desistir del contrato..."* (CLVIII, 217), *ya que 'entre la disolución de un contrato bilateral por efecto del llamado incumplimiento resolutorio y lo que acontece como consecuencia de la convención extintiva derivada del mutuo disenso, existen radicales diferencias que nunca pueden ignorar los jueces de instancia para, a su talante, modificar pretensiones deducidas en juicio que con la claridad necesaria aparecen fundadas en uno u otro instituto. A través del primero y dada su naturaleza estudiada de vieja data por los doctrinantes, se pide de manera unilateral por el contratante cumplido que el negocio se resuelva con restituciones e indemnización por daños a su favor, mientras que en el segundo lo solicitado ha de ser que, sobre la base insustituible de rendir la prueba de aquella convención extintiva en cualquiera de las dos modalidades en que puede ofrecerse, el acto jurídico primigenio se tenga por desistido sin que haya lugar, desde luego, a resarcimiento de ninguna clase ya que, como es bien sabido, este tipo de prestaciones indemnizatorias requieren de la mora (artículo 1615 del Código Civil) y en el supuesto de incumplimiento recíproco objeto de análisis, esa situación antijurídica no puede configurarse para ninguno de los contratantes de conformidad con el artículo 1609 ibídem"* (CSJ SC de 7 de marzo de 2000, Rad. 5319, CSJ SC de 1º de diciembre de 1993, Rad 4022, CSJ SC de 17 de febrero de 2007, Rad. 0492-01, CSJ SC de 18 de diciembre de 2009, Rad. 1996-09616-01 y CSJ SC de 28 de febrero de 2012, Rad. 2007-00131-01).

## **RESPECTO AL ANALISIS DEL DESPACHO SOBRE CIERTAS SITUACIONES PRESENTADAS EN EL PROCESO:**

1. Se precisó en los análisis y argumentos del juzgado de primera instancia, que aunque consideramos no son relevantes para la decisión de fondo, si pueden tener transcendencia en la medida que (i) no fueron hechos debidamente probados dentro del proceso; y (ii) se evidencia con los

anterior que solo son apreciaciones del despacho alejadas del contenido de las pruebas recaudadas y su análisis conjunto, el cual no está llamado a pronunciarse en este sentido conforme lo indica el artículo 176 de CGP por no ser valoradas en conjunto y elevar apreciaciones de algunas sin tener en cuenta el tiempo histórico de las mismas o de los hechos expresado en ellas.

2. La primera está relacionada con sus consideraciones cuando expresa que "es factible pensar también que las inundaciones para el 2017 fueron provocadas o por lo menos facilitadas con la tala de árboles en la zona de la ribera del río". Lo anterior por que la probanza no indica que (i) existiera la zona de árboles citada; (ii) existen documental que denota que no existía para fecha anterior a la inundación del año 2017; y (iii) no hay prueba que defina que se dio una tala de los árboles: Se debe precisar que en la experticia aportada en la contestación de la demanda se pretendía denotar la existencia de esos árboles, pero la misma "no merece mayor credibilidad desde que se basa en apreciaciones carentes de solido sustento científico y probatorio" como lo expreso claramente el juez. Pero al hacer el análisis con otros medios probatorios lo equipara como cierto, como cuando conforme a la sanción impuesta por la tala de 4 árboles para el año 2016 infiere que la otra tala pudo ser efectuada y da la autoría a mi poderdante.
3. La segunda cuando expresa que "las inundaciones pudieron ser mitigadas o incluso ser evitadas por la barrera de árboles que protegía el área cultivable o el monte que se encontraba ahí, (...) la eficacia de esa barrera natural es algo sobre lo que no hay prueba alguna eso es cierto, pero también es cierto que dada la cambiante naturaleza (...) también era posible que esa situación, esas adecuaciones hubiesen aumentado las posibilidades del aumento del caudal de los ríos, como efectivamente sucedió produjera la inundación del predio." Manifestaciones realizadas que no están debidamente probadas en lo relacionado, se reitera, con la existencia de los árboles y su tala.
4. Otra refiere a que "nada demuestre que las inundaciones tuvieran el alcance para hacer inservible la cosa, en eso coinciden las partes de que luego de entregado el predio por parte del demandante de la sociedad el lote fue arrendado nuevamente transcurrido un lapso no superior a dos meses, escenario que deja ver que inclusive ubicado el lote en una zona con cierto riesgo de inundaciones y a falta de la zona que podía mitigar las corrientes del río Magdalena (...) el inmueble nunca perdió su vocación agrícola y utilidad para la siembra de arroz, algo para lo que servía plenamente antes de la negociación sobre la que se discute (...)". Lo anterior por que el debate se centra en las inundaciones ya probadas del

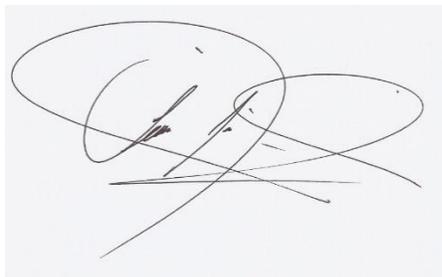
año 2017 y anteriores, y no si pudo ser utilizado el predio con posterioridad a su entrega o disposición del mismo por parte del demandado, en el cual le haya ido bien por falta, precisamente de situaciones de inundaciones que ya no competen al asunto debatido, y no comprueba nada respecto a las situaciones probadas referentes a la inundación durante la vigencia de la promesa de venta o por lo menos durante la tenencia del prometiente comprador aquí demandante.

5. Igualmente sucedió que el despacho considera como hecho notorio el relacionado con que el predio prometido en venta se inundaba, cuando el demandante manifestó que no conocía la zona y agrego que en su criterio por estar el predio colindando con ríos no permite definir que todos los predios obligatoriamente se inunden. El despacho realizo estas consideraciones omitiendo las dos variables informadas por el demandante y de total cabida para el análisis crítico de las pruebas.
6. Respecto a lo afirmado por el despacho en que el demandante tenía una carga mínima de diligencia en la verificación sobre las condiciones mínimas del predio, se debe solamente indicar que precisamente fue la observación del predio prometido en venta, antes y para la suscripción del negocio, y los diálogos efectuados con el prometiente vendedor aunado a que sobre el mismo se efectuaba cultivos lo que determino su decisión de negociar, sin que estos hechos le precisaran que las circunstancias después conocidas y acontecidas fueran posibles evidenciarlas, circunstancias que precisamente lo obligaron a indagar sobre las mismas y que le permitieron definir su falta de interés para materializar el negocio ante lo cual, como se expresó en la reforma de la demanda, "ya no estaba interesado en los contratos sobre el predio prometido en venta, pues deslealmente el vendedor le había ocultado todos los hechos que habían ocurrido en la finca, lo que hacía que este predio no fuera apto para el objeto principal por el cual había sido comprado y en varias oportunidades le pidió le recibiera la finca, a lo cual el vendedor tomó posesión nuevamente de este predio." Fueron los anteriores motivos precisamente lo que le permite dar inicio a esta demanda donde previamente reúne una documental que le permite soportar la información dejada de suministrar por su contratante, que desconocía, y que lo obligaron a no materializar la promesa de venta en la medida que con esta venta precisamente se evidenciaba que sus perjuicios serían mayores a los ya causados con la entrega de dineros, enajenación de un predio y dineros invertidos en el predio.

## **SOLICITUD ANTE EL SUPERIOR JERARQUICO**

Conforme a los argumentos anteriores donde se precisan los reparos concretos a la decisión soportada en la sentencia se solicita al Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Ibagué - Sala Civil - Familia, que se revoque la sentencia dictada el primero (1º) de marzo del año 2021 emitida dentro del proceso de la referencia y se declare la prosperidad de las pretensiones relacionadas con la necesidad de disolver el contrato de promesa de venta y se ordenen las restituciones mutuas con ocasión a esta declaración.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Luis Isaac Gómez Morales', is written over a light gray rectangular background.

**LUIS ISAAC GÓMEZ MORALES**  
**C.C. No. 17.345.772**  
**T.P. No. 90.768 del C. S. de la J.**  
**luisisaacg@hotmail.com**  
**Celular: 3102028957**

**CC: mmgomez5@gmail.com**