



VICTOR RICARDO MARTÍNEZ GONZÁLEZ

ABOGADO

Calle 39 No. 43-123 Piso 11 Ofic. J-7

e-mail: victormartinez10@gmail.com

Tel: 3403177 - Cel: 310-6266378

Barranquilla - Colombia

Señor:

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO EN ORALIDAD DE SOLEDAD.

E. S. D.

REFERENCIA: ACCIÓN REIVINDICATORIA.

DEMANDANTE: ELSI GALINDO

DEMANDADO: EDELIS JOSEFINA FONSECA CRESPO

RADICACION ACTUAL: 08758311200220210035501

RADICACION DE ORIGEN: 08-758-40-03-003-2018-00419-00

VÍCTOR RICARDO MARTÍNEZ GONZÁLEZ, varón, mayor de edad, vecino y domiciliado en Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía No. 7.439.985 de Barranquilla, Abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 10.417 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico **victormartinez10@gmail.com**, hablando en calidad de apoderado de la parte demandante señora **ELSI GALINDO**, mujer, mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía No. 22.393.348 de Barranquilla, y hoy con correo electrónico **abogadogustavolopezgalindo@hotmail.com**, con todo respeto me dirijo a usted con el fin de sustentar **EN SEGUNDA INSTANCIA EL RECURSO DE APELACION**, ampliando las consideraciones jurídicas, concretando los reparos a la sentencia apelada proferida por el **JUEZ A QUO** dentro de la audiencia celebrada el día 8 de Julio de 2021, habiéndome acogido a la oportunidad procesal que señala el inciso segundo (2) del numeral tercero (3) del artículo 322 del C.G.P.

AMPLIACION EN SEGUNDA INSTANCIA DE LA SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION.

FUENTES DE LAS OBLIGACIONES.

El artículo 1494 del C.C., establece cuales son las fuentes de las obligaciones, y determina que las mismas nacen del acuerdo de voluntades que se denominan responsabilidad civil contractual, por cuanto su fuente es el contrato.

Pero además la misma norma habla de la responsabilidad civil extracontractual, que es la que nace del acto unilateral ya sea lícito o ilícito.

Además la ley hace nacer otro tipo de responsabilidad que es la legal que crea la ley.

La doctrina y la jurisprudencia ha creado otra fuente de obligaciones llamada enriquecimiento sin causa.

Por otra parte los acuerdos de voluntades pueden materializarse en contratos consensuales y contratos solemnes.

Los primeros requieren del solo consentimiento respetando la capacidad, el consentimiento libre de vicios además del objeto y causa lícita.

Los segundos deben cumplir con las solemnidades de ley que le son esenciales y sin los cuales no existen porque son requisitos que la Ley sustancial exige para su validez.



VICTOR RICARDO MARTÍNEZ GONZÁLEZ

ABOGADO

Calle 39 No. 43-123 Piso 11 Ofic. J-7

e-mail: victormartinez10@gmail.com

Tel: 3403177 - Cel: 310-6266378

Barranquilla - Colombia

Entre los últimos se encuentra la **PROMESA DE CONTRATO**, concretamente la promesa de contrato de compraventa.

RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.

En este orden de idea el artículo 1495 del Estatuto Sustancial Civil define el contrato como un acuerdo de voluntades por la cual las partes una o ambas se obligan entre sí a dar, hacer o no hacer una cosa o prestación.

Además los artículos 1496 hasta el artículo 1500 del C.C. hace una clasificación legal de los contratos, a los cuales se agregan otra clase de contratos, que la doctrina y jurisprudencia ha creado, y a los cuales se les ha dado los efectos jurídicos a los señalados por la ley.

Sobre las clases de contratos, es necesario referirnos a los contratos solemnes, que son aquellos que para su validez deben obligatoriamente observarse ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellos no producen efecto alguno.

Dentro de estos últimos se encuentran el contrato de compra venta de bienes raíces, servidumbres y herenciales, que no se reputan perfectos ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

Igualmente agregamos como solemne la promesa de contrato, que por señalamiento del artículo 89 de la ley 153 de 1887, establece unos requisitos sustanciales sin los cuales la promesa de contrato es inexistente, como lo ratifica el artículo 1611 del C.C.

REQUISITOS DE LA PROMESA DE CONTRATO.

La Ley establece los siguientes:

1. Constar por escrito.
2. La capacidad jurídica para suscribir la promesa por parte de los promitentes.
3. El plazo, término o de fecha en que debe perfeccionarse o cumplirse el contrato prometido.
4. Plena identificación de la obligación prometida.
5. El precio, fecha y forma de pago.

Sin el cumplimiento de algunos de esos requisitos la promesa no existe, y por lo tanto es nula, y no se podrá alegar por parte del promitente incumplido de una calidad que se derive de la promesa de contrato.

En el presente proceso está demostrado lo siguiente:

1. Que la relación existente entre la demandante señora **ELSI GALINDO** y la demandada señora **EDELIS JOSEFINA FONSECA CRESPO**, radica su objeto en la adquisición por la segunda de un bien inmueble o raíz.
2. Que el bien objeto de esa relación lo ocupa ejerciendo actos de aparente posesión la demandada señora **EDELIS JOSEFINA FONSECA CRESPO**.
3. Que formalmente entre la demandante y la demandada no existe ninguna promesa de contrato de compraventa por no existir ninguno de los requisitos del artículo 1611 del C.C. exige para su existencia y validez como son que conste por escrito, contener un plazo o condición para su perfeccionamiento, y que señale el precio y forma de pago.



VICTOR RICARDO MARTÍNEZ GONZÁLEZ

ABOGADO

Calle 39 No. 43-123 Piso 11 Ofic. J-7

e-mail: victormartinez10@gmail.com

Tel: 3403177 - Cel: 310-6266378

Barranquilla - Colombia

4. Tampoco entre los extremos procesales la demandante señora **ELSI GALINDO** y la demandada señora **EDELIS JOSEFINA FONSECA CRESPO**, tampoco existe formalmente una escritura pública de compraventa cuyo objeto sea el inmueble materia del presente litigio.

Pero si está probado dentro del proceso que el inmueble materia de la controversia judicial, viene siendo ocupado por la demandada señora **EDELIS JOSEFINA FONSECA CRESPO**, ejerciendo actos que pretenden ser de poseedora como lo afirma ella cuando declara que ha pagado el impuesto predial de diferentes años fiscales causados sobre el inmueble de la controversia.

La doctrina y la jurisprudencia ha sostenido que el promitente comprador a quien se le entrega el bien objeto de la Promesa de contrato de compraventa adquiere la calidad de tenedor, es decir su calidad es efecto de la Promesa, por lo cual no existiendo esa Promesa por ser nula por falta de los requisitos esenciales. desaparece el efecto jurídico de la misma.

Todo lo anterior significa que la demandada ha despojado de la posesión a la demandante, sin tener un título formal que justifique ese despojo de la posesión, por lo cual está legitimada para ser demandada.

Igualmente, en su calidad de propietaria que ha sido despojada de la posesión, tiene legitimación sustancial y procesal para solicitar que la actual poseedora sea condenada a restituir dicho bien.

En resumen, existe legitimación en causa activa por parte de la demandante y legitimación en causa pasiva en la demandada e igualmente la acción **REIVINDICATORIA** incoada es la procedente.

Por lo expuesto en la sustentación solicito al superior **JUEZ ADQUEM** revoque la decisión de primera instancia proferida por el ad quo y en su lugar se accedan a las pretensiones de la demanda condenando en costas a la parte demandada.

Finalmente me ratifico en los argumentos señalados en primera instancia para sustentar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia del Juez A quo.

Del Señor Juez,

VÍCTOR RICARDO MARTÍNEZ GONZÁLEZ

C. C. No. 7.439.985 de B/quilla.

T. P. No. 10.417 del C. S. de la J.