

Popayán, 8 de Julio de 2022.

Señora

JUEZ CUARTA CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYAN.

E.

S.

D.

REF: Proceso Declarativo de DORIS ESTER LOAIZA en contra de PROVITEC.

RAD: 2021-000271-00

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA, mayor de edad y vecino de la ciudad de Popayán, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.542.720 de Popayán, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 49.617 del Consejo Superior de la Judicatura, estando del término legal para sustentar el recurso de apelación, procedo a ello en la siguiente forma:

Respecto del Primer Reparo: Se niegan las pretensiones de prescripción de la condición resolutoria expresa, realizando un análisis de la prescripción de la ACCION RESOLUTORIA DERIVADA DEL INCUMPLIMIENTO DE LA CONDICION RESOLUTORIA, incurriendo así en un error, en la medida de que se trata de dos situaciones jurídicas diferentes, cuyo computo de termino depende de dos situaciones fácticas diferentes.

Sustentación: En el presente caso, las partes pactaron en la escritura pública No. 1.055 de fecha 8 de Julio de 1997 de la Notaría Tercera del Circuito Notarial de Popayán, clausula octava, la siguiente condición resolutoria: *CONDICION RESOLUTORIA. Teniendo en cuenta el acta de acuerdo No. 001 de fecha 5 de Noviembre de 1995, suscrito por los beneficiarios del plan de vivienda Portales del Rio, orientado por PROVITEC, la cual se protocoliza con este documento para que haga parte integral; el comprador, en su condición de socio activo de PROVITEC, se compromete a: a) que para efectos de enajenación del inmueble objeto de la presente escritura, debe obtener el visto bueno de PROVITEC, b) estar a paz y salvo con la asociación. c) El nuevo propietario del inmueble sea educador en ejercicio del departamento del Cauca y que no posea lote o vivienda en la ciudad de Popayán. El incumplimiento de la presente cláusula faculta al vendedor para solicitar ante las autoridades competentes la resolución del presente contrato.* (Negrillas y subrayado con intención)

Esta condición no se ha incumplido por parte de la señora Doris Ester Loaiza, tal como se aprecia en el certificado de tradición, pues hasta la fecha no se ha realizado el registro de ninguna compraventa, así las cosas, no ha

surgido para PROVITEC la facultad de demandar el incumplimiento y por consiguiente no se puede hablar de prescripción de la acción resolutoria por incumplimiento de la condición pactada al momento de adquirir el bien inmueble.

Ante la clara situación anterior, se demandó la prescripción de la cláusula misma que contiene la condición, en la medida que esta cláusula no se encuentra determinada en el tiempo y han transcurrido más de 25 años desde su constitución, razón por la cual consideramos que es posible solicitar su prescripción.

Se considera que la Juez de primera instancia no realizó un análisis sobre la pretensión concreta, es decir sobre la prescripción de la cláusula que contiene la condición resolutoria expresa y de haberlo hecho, la decisión en el presente caso debió ser la de declarar la prescripción por haber transcurrido más de veinticinco años desde su constitución.

Respecto del Segundo Reparó: Se niegan las pretensiones de prescripción de la condición resolutoria expresa, fundado en jurisprudencia que tiene que ver con la condición resolutoria, mas no de la prescripción de una condición resolutoria que no fue limitada en el tiempo.

Sustentación: Se reitera que el problema jurídico a resolver en el presente caso es si se puede o no declarar la prescripción de la Cláusula Octava de la escritura pública No. 1.055 de fecha 8 de Julio de 1997 de la Notaría Tercera del Circuito Notarial de Popayán, que contiene una condición resolutoria expresa, por tanto las normas y jurisprudencia que se cita en el análisis que hace la juez de primera instancia, no corresponden al problema planteado, cual es la prescripción de la cláusula octava que contiene la condición resolutoria expresa; la que hemos considerado debe darse, en la medida que es una condición que no cuenta con un término definido de vigencia y que no puede existir una condición que limite el derecho de dominio en forma ilimitada, en la medida que la Oficina de registro de instrumentos públicos no registra ninguna compraventa que no cuente con la autorización de PROVITEC.

Respecto del Tercer Reparó: Se niega la pretensión de prescripción entre otros fundamentos basada en la teoría del acto propio, teoría que no es aplicable a la figura de la prescripción, en tanto que no se está discutiendo la validez de la cláusula

Sustentación: La teoría del acto propio en este caso no es aplicable en tanto no se está desconociendo la validez de la cláusula y ni se ha incumplido, se está plateando su prescripción por el mero transcurso del tiempo, bajo el

entendido de que no existen derechos, acciones o situaciones que no estén sujetas al fenómeno de la prescripción extintiva, como en el presente caso.

No es aplicable la teoría del acto propio en el presente caso, porque mientras ha estado vigente la cláusula pactada se respetó y cumplió durante los veinticinco años de vigencia; solo que por haber transcurrido tanto tiempo le es aplicable la prescripción que se alega en este proceso.

La solicitud de prescripción no es en sí desconocer el pacto contractual, no es actuar de la mala fe frente a lo pactado, es simplemente pedir se reconozca que por el transcurso del tiempo se ha producido una consecuencia en favor de una de las partes que celebraron un contrato, como es la prescripción de derechos y acciones.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, ruego a la señora Juez de segunda instancia, se sirva revocar la sentencia de primera instancia y en su lugar declarar que ha ocurrido la prescripción de la Cláusula Octava de la escritura pública No. 1.055 de fecha 8 de Julio de 1997 de la Notaría Tercera del Circuito Notarial de Popayán.

De Usted, atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized 'P' followed by a series of loops and a final vertical stroke.

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA

C.C.No. 10.542.720 de Popayán.