

Señor  
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE VELEZ SANTANDER  
Correo Electrónico: [j01ccvelez@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01ccvelez@cendoj.ramajudicial.gov.co)  
E. S. D,

**REFERENCIA:**

**PROCESO :** DECLARATIVO NULIDAD DE CONTRATO  
**DEMANDANTE:** OSCAR JULIO GONZÁLEZ SAAVEDRA  
**DEMANDADA:** LUIS VENANCIO RODRIGUEZ CARO  
**RADICADO:** 2019 – 00023 – 00

**LUIS FERNANDO ZAFRA ULLOA**, identificado con cedula de ciudadanía No. 19.088.982 de Bogotá y, T. P. No. 19.306 del C. S. de la J. abogado en ejercicio y apoderado de la parte actora (Oscar Julio González Saavedra) dentro del proceso de la referencia, comedidamente ocurro ante su señoría, con el fin de sustentar el RECURSO DE APELACIÓN, que interpuso verbalmente contra la sentencia, proferida por el Despacho el 23 de septiembre de 2020, manifestándole que, estando dentro de la oportunidad legal que establece el artículo 322 del Código General del Proceso, por este escrito me permito sustentar el recurso de ALZADA, en los siguientes términos:

La sentencia recurrida, al pronunciarse en el fondo del asunto, declara la Nulidad Absoluta del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, celebrado el 6 de septiembre de 2014 entre LUIS VENANCIO RODRIGUEZ, como vendedor y, SEGUNDO NEPOMUCENO GONZÁLEZ SAAVEDRA como comprador y, quién cedió el contrato a OSCAR JULIO GONZÁLEZ SAAVEDRA y, cuyo objeto era la compraventa del derecho de propiedad, que el prometiente vendedor tiene sobre un lote de terreno de 6.141, metros cuadrados, ubicado en el proyecto Bosque de Arrayanes del Municipio de Barbosa Santander, desarrollado sobre una porción de área bruta de 44.422,97 metros cuadrados con un área neta de 42.115.00 metros cuadrados de la finca denominada “El Picural”, con matrícula inmobiliaria 324-12868 y, cuyos linderos y demás datos se hallan consignados en la escritura número 1349 del 04 de junio de 2014 de la Notaría 18 de Bogotá, **esta decisión es aceptada por las partes, conforme al razonado discernimiento jurídico, expuesto por el operador judicial, en lo que respecta a la declaratoria de NULIDAD ABSOLUTA del mentado documento.**

Seguidamente el Despacho Judicial, resuelve la pretensión tercera de la demanda, donde se pide “...se declare que el vendedor y demandado **LUIS VENANCIO RODRÍGUEZ, debe devolver o restituir al comprador OSCAR JULIO GONZÁLEZ SAAVEDRA, quien es el cesionario del contrato de compraventa, por cesión que hizo SEGUNDO NEPOMUCENO GONZÁLEZ SAAVEDRA, el dinero recibido como pago del precio del contrato de compraventa suscrito y, que corresponde a la suma CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), que recibió el 6 de septiembre de 2014, como consta en la cláusula quinta del contrato, debidamente indexados**”, para esto el Despacho, evalúa las circunstancias especiales de modo, tiempo y lugar como se sucedieron los hechos y falla diciendo que ciertamente se pagó la mitad del precio del contrato, esto es la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) y, que los otros CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), que dice pagó el señor SEGUNDO NEPOMUCENO GONZÁLEZ SAAVEDRA, no se probó que dicho pago se haya realizado.

De conformidad a lo anteriormente expuesto expreso a Usted señor Juez, que el disenso contra la sentencia por parte de la parte actora, corresponde a la negación o no reconocimiento del pago de parte del precio del contrato objeto de esta litis, que llevó a cabo SEGUNDO NEPOMUCENO GONZÁLEZ SAAVEDRA a LUIS VENANCIO RODRIGUEZ CARO y, que su señoría no reconoció.

Al realizar un análisis de la sentencia de primera instancia de fecha veintitrés (23) de septiembre de dos mil veinte (2020), se encuentra que la misma no realiza un análisis probatorio debido y sustenta su decisión bajo criterios poco admisibles y que no concuerdan con la realidad fáctica y jurídica del caso, es por eso, que a continuación se enumeran los defectos de la providencia, con el fin de evidenciar los yerros a estudiar que dan fundamento a la revocatoria de la decisión de primera instancia, así:

### **Apreciación indebida o incompleta de los hechos:**

Se tiene que el demandado LUIS VENANCIO RODRIGUEZ CARO, contesta los hechos de la demanda así:

1.--- El 06 de septiembre de 2014, en la ciudad de Barbosa Santander, LUIS VENANCIO RODRIGUEZ y SEGUNDO NEPOMUCENO GONZÁLEZ SAAVEDRA, suscribieron un contrato de promesa de Compraventa del derecho de propiedad, respecto de un inmueble, localizado en Barbosa Santander en el proyecto Bosques de Arrayanes. **CONTESTO LUIS VENANCIO: Es cierto.**

2.--- El objeto del antes citado contrato, consta en la cláusula primera, donde el promitente vendedor LUIS VENANCIO RODRIGUEZ. Transfiere a título de venta al promitente comprador SEGUNDO NEPOMUCENO GONZÁLEZ SAAVEDRA, el derecho de propiedad, sobre un lote de terreno de 6.141,98 m<sup>2</sup>, ubicado en el proyecto Bosques de Arrayanes del municipio de Barbosa Santander, desarrollado sobre una porción de área bruta 44.422,97 m<sup>2</sup> con un área neta de 42.115,00 m<sup>2</sup> de la finca denominada El Picural con matrícula inmobiliaria 324-12868, cuyos linderos y demás datos se hallan consignados en la escritura número 1349 del 04-06 de 2014 de la Notaría 18 de Bogotá. El lote de terreno objeto de este documento sale de la sumatoria de los lotes número 1 con un área de 3.071,58 m<sup>2</sup> y el lote número 2 con un área de 3.070.40 m<sup>2</sup>, según planos desarrollados para el proyecto Bosques de Arrayanes. **CONTESTO LUIS VENANCIO: Es parcialmente cierto**, Precisando el apoderado de LUIS VENANCIO: Que éste al firmar el citado contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA, se encontraba realizando no una venta, sino una permuta de cosa ajena,, lo cual por error se omitió indicar en la precitada promesa, toda vez que el poseedor y propietario del predio es el señor MARCO ALIRIO CORTES TORRES. Resaltando que el espíritu real del negocio jurídico es una permuta sobre dos lotes de terreno propiedad de MARCO ALIRIO CORTES TORRES, que a su vez le había comprado LUIS VENANCIO RODRIGUEZ, a cambio de dos lote de propiedad del señor RAMIRO SAAVEDRA GONZÁEZ.

3.---- El precio del contrato se fijó en la cláusula QUINTA, en la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), valor que fue pagado en su totalidad por el prometiente comprador al prometiente vendedor el 6 de septiembre de 2104, fecha cuando se suscribió el contrato de promesa de compraventa. **CONTESTO LUIS VENANCIO RODRIGUEZ: Es parcialmente cierto, ya que el precio se encuentra plasmado de esa manera en el contrato de promesa de compraventa, sin embargo no se ajusta a la realidad de lo pactado, como se demostrará en su momento procesal oportuno.**

4.---- En la cláusula SEPTIMA del contrato de promesa de compraventa, se estipuló que el vendedor entregaba al comprador la posesión del lote de terreno dado en venta, en la fecha que se suscribió el contrato. **CONTESTO LUIS VENANCIO: Es cierto que se estipuló en la promesa, no obstante no podría entregarse la posesión de un inmueble sobre el cual no se ejerce, porque la posesión la ejerce el señor MARCO ALIRIO CORTES TORRES. Dice que causa extrañeza, que después de casi tres años de la cesión, no existe prueba de haberse requerido al demandado para que suscriba la escritura pública.**

5.---- En la cláusula QUINTA del contrato de promesa de compraventa, se dijo que el término para la firma de la escritura pública que por ley se requiere para el perfeccionamiento del contrato de promesa de compraventa quedará a cargo de las partes una vez se logre las licencias correspondientes. **CONTESTA LUIS VENANCIO: Es cierto, acotando que para perfeccionarse el contrato y la tradición sobre el lote, es necesario que el señor MARCO ALIRIO CORTES TORRES, ratificara la permuta.**

6.---- Que al examen del contrato promesa de compraventa, suscrito entre las partes el 6 de septiembre de 2014, no se abonaron las siguientes manifestaciones de obligatoriedad conforme a la ley:

A.) No se identificó el inmueble El Picural, que es el de mayor extensión por sus linderos, predio del cual se segregan los lotes prometidos en venta.

**CONTESTA LUIS VENANCIO: Es cierto. Manifestando el demandado, que no se estipuló el propietario real del inmueble prometido, ni se indicó que quien firmaba como promitente vendedor, lo realizaba en calidad de PERMUTA DE COSA AJENA.**

B.) Del mismo modo tampoco se identificó el inmueble por su matrícula inmobiliaria y cedula catastral.

C.) De otra manera, no se insertó en el contrato la forma de adquisición del inmueble por parte del vendedor, esto es la tradición del mismo.

D.) De igual forma no se dijo en el contrato el lugar, la hora y la fecha, donde se suscribiría la escritura pública de cumplimiento del contrato de compraventa.

E.) Tampoco se cita o refiere los linderos especiales del lote prometido en venta que corresponde a un área de 6.141,98 metros cuadrados, sino que expresa que esta área se integra por la sumatoria de los lotes 1 y 2 del proyecto Bosque de Arrayanes, sin determinar resolución de aprobación del loteo por propiedad horizontal, por parte de planeación municipal de Barbosa Santander.

F.) No se determinó con precisión en la cláusula SEXTA del contrato el lugar, Notaría, fecha y hora, donde se otorgaría o suscribiría la escritura pública de venta, expresando solamente que el perfeccionamiento del contrato quedará a voluntad de las partes, una vez se logre las licencias respectivas.

**CONTESTA LUIS VENANCIO: Es cierto. Manifestando el demandado, que no se estipuló el propietario real del inmueble prometido, ni se indicó que quien firmaba como promitente vendedor, lo realizaba en calidad de PERMUTA DE COSA AJENA.**

7.---- En estas condiciones el escrito que contiene el contrato de compraventa, además de no llenar los requisitos que la ley exige, porque no se encuentra plenamente identificado el inmueble objeto de la venta, no se enunció tradición, no se determinó lugar, fecha, hora y notaria donde se otorgaría la respectiva escritura pública de venta, estas obligaciones no se pueden exigir recíprocamente, porque no existe claridad sobre las mismas. **CONTESTA LUIS VENANCIO: Es cierto. Además de no plasmar la voluntad real de las partes, ni la situación jurídica real del inmueble.**

8.---- En este orden de ideas, el vendedor no puede suscribir la respectiva escritura pública de venta, por lo expuesto anteriormente, siendo una incertidumbre lo vendido razón por la cual se acude a pedir la nulidad del contrato conforme a la legislación pertinente (artículo 1741 y siguientes del Código Civil).

**CONTESTA LUIS VENANCIO: No es un hecho, es una apreciación subjetiva de la parte demandante. No obstante argumenta, que la escritura pública no se ha podido firmar, porque existe una incertidumbre frente a cuáles predios se le está vendiendo, no obstante, el demandante contradice esta**

**manifestación en el hecho 14, como quiera que identifica los lotes M1 y M2, indicando sus matrículas inmobiliarias, áreas y linderos respectivos.**

9.--- Manifiesto al Despacho, que el prometiente comprador SEGUNDO NEPOMUCENO GONZÁLEZ SAAVEDRA, cedió el 27 de junio de 2016 el contrato de promesa de compraventa de dos lotes de terreno del proyecto Bosques de Arrayanes, sometido al régimen de propiedad horizontal al señor OSCAR JULIO GONZALEZ SAAVEDRA, con todos sus derechos y acciones, que tiene en el contrato de promesa de compraventa, suscrito el 6 de septiembre de 2014 con el señor LUIS VENANCIO RODRÍGUEZ, como prometiente vendedor. **CONTESTA LUIS VENANCIO: No es cierto.**

10.--- El certificado de libertad y tradición del folio de matrícula inmobiliaria 324-12868 de la oficina de registro de Vélez, identifica el predio rural de nombre Picural, localizado en jurisdicción del municipio de Barbosa Santander. **CONTESTA LUIS VENANCIO: Es cierto.**

11.--- En la anotación 011 del 28 de septiembre de 2016, del folio de matrícula inmobiliaria 324-18868 de la oficina de registro de Vélez, correspondiente al predio denominado Picural, consta la anotación de la escritura pública número 619 del 9 de julio de 2016, de la Notaría Segunda de Vélez, por medio de la cual el señor LUIS VENANCIO RODRIGUEZ CARO, registra el reglamento de propiedad horizontal correspondiente al proyecto urbanístico Bosques de Arrayán. **CONTESTA LUIS VENANCIO: Es cierto.**

12.--- En la anotación 013 del 28 de septiembre de 2016, se registra la escritura 941 del 27 de septiembre de 2016 de la notaría Segunda de Vélez, donde se aclara la escritura pública 941 del 9 de julio de 2016 de la notaría segunda de Vélez, correspondiente al reglamento de propiedad horizontal del proyecto urbanístico Bosques de Arrayán. **CONTESTA LUIS VENANCIO: Es cierto.**

13.--- La escritura 619 del 9 de julio de 2016 y la aclaratoria del 27 de septiembre de 2016 de la Notaría Segunda de Vélez, donde consta el reglamento de propiedad horizontal del proyecto urbanístico Bosques de Arrayán, dando origen a los folios de matrículas inmobiliarias que van del número 324-77658 al 324-77699 de la oficina de registro de Vélez. **CONTESTA LUIS VENANCIO: Es cierto.**

14.--- Los folios de matrícula inmobiliaria 324-77658 y 324-77659 de la oficina de registro de Vélez, identifican los lotes M1 y M2, con un área de 3071,58 M2 y 3070,40 M2 respectivamente, cuyos linderos obran en la escritura número 619 del 9 de julio de 2016 de la Notaría Segunda de Vélez y, que identifican los linderos y tradición de los lotes de terreno prometidos en venta por el señor LUIS VENANCIO RODRIGUEZ CARO a SEGUNDO NEPOMUCENO GONZÁLEZ SAAVEDRA y, que este cedió a OSCAR JULIO GONZÁLEZ SAAVEDRA. **CONTESTA LUIS VENANCIO: Es cierto parcialmente, ya que la identificación de los lotes corresponde a la información contenida en los certificados de libertad y tradición aportados en la demanda. No obstante no es cierto, que dichos predios fueran prometidos en venta por el señor LUIS VENANCIO RODRIGUEZ al señor JOSE NEPOMUCENO GONZÁLEZ y por ende no existió una cesión a favor de OSCAR JULIO GONZALEZ SAAVEDRA.**

15.--- Le expreso al Despacho, que el señor SEGUNDO NEPOMUCENO GONZÁLEZ SAAVEDRA, en su condición de cedente del contrato de promesa de compraventa a favor del cesionario OSCAR JULIO GONZÁLEZ SAAVEDRA, agotó la conciliación extrajudicial en derecho, como requisito de procedibilidad para iniciar esta acción, no siendo aceptada por el Despacho, porque el demandante es OSCAR JULIO GONZÁLEZ SAAVEDRA, en su condición de cesionario. **CONTESTA LUIS VENANCIO: No me consta, me atengo a lo probado en el proceso.**

16.--- Ahora señor Juez, dispone el artículo 590 del Código General del Proceso, en el PARÁGRAFO PRIMERO, que cuando se soliciten medidas cautelares, se podrá acudir directamente al juez competente, sin necesidad de agotar la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad, evento que sucede en esta demanda, ya que se solicita la inscripción de la demanda, en dos folios de matrícula inmobiliaria. **CONTESTA LUIS VENANCIO: Es cierto conforme al artículo 590 del C. G. P. No obstante me opongo a la inscripción de la demanda, teniendo en cuenta que el contrato objeto de la litis no fue suscrito por el propietario de los lotes señor LUIS VENANCIO RODRIGEZ.**

Tenemos, que la trama del pago del precio del contrato se circunscribe al hecho, que narra LUIS VENANCIO RODRIGUEZ, cuando expresa que él firmó el contrato que hizo el arquitecto CIRO ARMANDO ARDILA, porque le dijeron que lo firmara, que no había ningún problema, pero que del mismo modo, él antes había suscrito un contrato de permuta con MARCO ALIRIO CORTES TORRES, donde le había dado en venta un área de terreno del predio llamado Picural, que los lotes son de propiedad de MARCO ALIRIO CORTES TORRES, del mismo modo el demandante OSCAR JULIO GONZALEZ SAAVEDRA, expresa que su hermano RAMIRO GONZÁLEZ SAAVEDRA, le había dicho, que LUIS VENANCIO RODRIGUEZ, estaba haciendo una parcelación de una finca de propiedad de él y, que estaba vendiendo lotes baratos y que valía invertir, fue así como OSCAR JULIO GONZALEZ, giró un cheque por valor de \$50.000.000 a nombre de LUIS VENANCIO RODRIGUEZ y se lo entregó a RAMIRO GONZALEZ, para que se lo entregara a éste, para separar un lote y, fue así como RAMIRO GONZÁLEZ, le entregó el cheque a GONZALO CUBIDES, para que se lo entregara a LUIS VENANCIO RODRIGUEZ y así ocurrió, este cheque LUIS VENANCIO RODRIGUEZ, lo llevó a la bodega de café de OSCAR JULIO GONZALEZ, para que se lo cambiara en efectivo y así, fue como LUIS VENANCIO RODRIGUEZ, recibió la suma de dinero antes dicha.

Posteriormente entra en acción el señor MARCO ALIRIO CORTES TORRES, diciendo en la declaración que rinde ante el juzgado, que él es el dueño de los lotes prometidos en venta por LUIS VENANCIO RODRIGUEZ a SEGUNDO NEPOMUCENO GONZÁLEZ, diciendo que el cheque que cobró LUIS VENANCIO RODRIGUEZ, a OSCAR JULIO GONZALEZ, él se lo entregó a LUIS VENANCIO RODRIGUEZ, porque el mismo cheque se lo había entregado RAMIRO GONZALEZ a él, pagándole una deuda.

Interrogado RAMIRO GONZALEZ, dice que él le entregó el cheque a GONZALO CUBIDES, para que se lo llevara a LUIS VENANCIO RODRIGUEZ, éste declarante dice que es cierto, que LUIS VENANCIO RODRIGUEZ, suscribió el contrato objeto de esta demanda, que ciertamente los hermanos GONZÁLEZ SAAVEDRA, le pagaron el precio del contrato suscrito entre LUIS VENANCIO RODRIGUEZ y SEGUNDO NEPOMUCENO SAAVEDRA, al promitente vendedor.

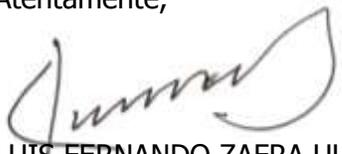
Del mismo modo el arquitecto CIRO ARMANDO ARDILA, expresa claramente, que fue él la persona, que elaboró el contrato promesa de compra venta, que suscribieron los señores LUIS VENANCIO RODRIGUEZ y SEGUNDO NEPOMUCENO GONZÁLEZ, que fueron ellos dos los que le solicitaron que hiciera el contrato, porque él era el arquitecto del proyecto urbanístico BOSQUES DE ARRAYANES, que él le entregó el documento a los citados señores y, que cada uno cogió su ejemplar, que no vio entrega de dinero alguno entre contratantes, pero que lo cierto es que si hizo el documento y los términos del mismo lo suministraron los contratantes.

En este orden de ideas el despacho acepta, que si se realizó el pago de los primeros cincuenta millones, pero no acepta el pago que hizo SEGUNDO NEPOMUCENO GONZALEZ a LUIS VENANCIO RODRIGUEZ, en la fecha que se suscribió el contrato de promesa de compraventa el 6 de septiembre de 2014, con

el argumento que el arquitecto CIRO ARMANDO ARDILA, dice que no vio, que SEGUNDO NEPOMUCENO GONZÁLEZ, hiciera el pago en ese momento, por lo tanto considero, que señor Juez, que el pago si se efectuó, porque así lo dice el comprador SEGUNDO NEPOMUCENO GONZÁLEZ, que lo niegue el vendedor es una motivación defensiva del mismo, para congraciarse con MARCO ALIRIO CORTES TORRES, con quien dice tener un negocio respecto de los inmuebles prometidos en venta, pero del mismo modo señor Juez, que se aceptó el primer pago, considero que se debe tener como cierto el segundo pago, al tenor del artículo 1602 del Código Civil, que dispone que los contratos son una ley para las partes y, tenemos que LUIS VENANCIO RODRIGUEZ, firmó el contrato a sabiendas que estaba realizando una venta y las parte suscribieron el contrato objeto de la demanda de buena fe y, así lo ordena el artículo 1603 ibídem, del mismo modo el artículo 1618 del estatuto civil colombiano, dice que conocida la intención de las partes, se debe estar más a ella, que a lo literal de las palabras, en este caso la intención de las partes cuando suscribieron el contrato era cumplir el compromiso de la venta de los inmuebles, tanto el que había comprado OSCAR JULIO GONZÁLEZ, como el que le compró SEGUNDO NEPOMUCENO GONZALEZ y así lo refiere el arquitecto CIRO ARMANDO ARDILA, ahora señor juez, el artículo 1624 del código antes citado, dice que en su inciso segundo: “Pero las cláusulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella.”, en este caso señor Juez, la cláusula del pago del precio del contrato, la expresaron de común acuerdo las partes y dijeron al unísono, que el comprador le ha pagado el precio del contrato al vendedor en la fecha 6 de septiembre de 2014, de otra manera el vendedor es una persona capaz, tal como lo dice el artículo 1502 del código civil y, no se evidencia ningún vicio del consentimiento del vendedor, salvo el que veladamente pretendía hacer ver LUIS VENANCIO RODRIGUEZ, cuando dice que él no comprendía lo que había firmado, que el creía que había hecho era una permuta de venta de cosa ajena, porque los lotes son de MARCO ALIRIO CORTES TORRES, manifestación que no se probó y por lo contrario está evidenciado que el titular del derecho de dominio de los predios objeto de la litis es el señor LUIS VENANCIO RODRIGUEZ y, que el señor MARCO ALIRIO CORTES TORRES, no tiene derecho de dominio alguno sobre esos predios.

Por todo lo anteriormente expuesto, se debe colegir que el pago total del precio del contrato si se efectuó y, con fundamento en los planteamientos que anteceden, solicito se sirva revocar la sentencia recurrida, dictando en su lugar la que en derecho deba reemplazarla.

Atentamente,



LUIS FERNANDO ZAFRA ULLOA

CC: No. 19.088.982 Bogotá

T.P. No. 19.306 del C.S. de la J.

Correo: [amparo.marb@hotmail.com](mailto:amparo.marb@hotmail.com)

Teléfono 3155758378