

ABOGADOS ASOCIADOS

*Edificio Banco Popular of. 306 tel.:8723472 celular 3132917514 E-MAIL inversioneslc@yahoo.es
Neiva-Huila*

Honorable Magistrada

ANA LIGIA CAMACHO NORIEGA

Sala Civil Familia Laboral Tribunal Superior de Neiva

E.S.D.

REF.: Proceso verbal de MARTHA PATRICIA ROJAS PERDOMO contra RODRIGO AYERBE SAAVEDRA

Radicación: 41001-31-03-003-2017-00088-02

Asunto: ALEGACIÓN CONCLUYENTE RECURSO DE APELACION

CESAR AUGUSTO CAYCEDO LEIVA, apoderado de la parte actora, con el debido respeto me permito presentar, dentro del término de ley alegatos de conclusión, de conformidad con las siguientes

CONSIDERACIONES

1. DEL NEGOCIO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VERBAL

El a-quo niega las pretensiones de la demanda por considerar que lo que se pactó fue un contrato de compraventa y no una promesa de contrato como se peticionó en la demanda, apreciación que a nuestro entender es errada, dado que el acuerdo celebrado por las partes fue una verdadera promesa de compraventa verbal, la cual es nula por no constar por escrito, y que adicionalmente a ello fue incumplida por el demandado.

ABOGADOS ASOCIADOS

Edificio Banco Popular of. 306 tel.:8723472 celular 3132917514 E-MAIL inversioneslc@yahoo.es
Neiva-Huila

En efecto, de las declaraciones vertidas por los testigos de la parte actora, únicas pruebas testimoniales existentes, como quiera que el demandado no asistió a la audiencia de pruebas, se extrae que efectivamente el demandado se comprometió con la actora a escriturarle el apartamento 601 de la torre A del conjunto residencia Tierra Alta de esta ciudad de Neiva. Así mismo, se acordó el pago del precio el cual correspondió parte en dinero y parte en especie, entregando la actora para el efecto la suma de \$16.000.000.00 al demandado por el 12 de enero de 2016 y un vehículo automotor marca Chevrolet, de placas TBY 307 el 27 de marzo de 2015, tal como consta en los elementos probatorios aportados con la demanda, quedando pendiente solo el perfeccionamiento del contrato de compraventa mediante la suscripción de la escritura pública y la entrega de la cosa, cuestión que no sucedió en este asunto.

Analizando la demanda y el indicio grave del demandado por no asistir a la audiencia de conciliación, se desprende que la intención contractual fue la de realizar una promesa de compraventa, por lo que al contrato objeto de este proceso, debe dársele un tratamiento de promesa de compraventa de bien inmueble y no de un contrato de compraventa, como lo adujo el a-quo.

Y es que en torno a la promesa de compraventa se ha estipulado en demasía que la no producción de efectos de una promesa de realizar un contrato de los regulados por el código civil se encuentra normado en su artículo 1611 que hace referencia a la formalidad del documento, que cumpla con los requisitos de validez de cualquier contrato de que trata del art 1502 del código civil, la existencia de una época determinada o determinable en que ha de cumplirse la obligación de hacer, de que trata esta clase de contratos preparatorios, a través de un plazo de una condición, acotando la jurisprudencia que en tratándose de condición esta debe ser una determinada, habida cuenta que la condición indeterminada impide la fijación de una

ABOGADOS ASOCIADOS

Edificio Banco Popular of. 306 tel.:8723472 celular 3132917514 E-MAIL inversionesc@yahoo.es
Neiva-Huila

época y que “se determine de tal forma el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.

Así lo ha entendido la jurisprudencia cuando dice:

“La promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas ad substantiam actus, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez.

La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece: «la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas...>>

Los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, son, según la disposición citada como infringida por

ABOGADOS ASOCIADOS

Edificio Banco Popular of. 306 tel.:8723472 celular 3132917514 E-MAIL inversioneslc@yahoo.es
Neiva-Huila

el recurrente, los siguientes: 1) que conste por escrito; 2) 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; 3) que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y 4) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”(Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, 29 de junio de 2018, Rad. 44650-31-89-001-2008-00227-01)

2. DE LA NULIDAD ABSOLUTA DEPRECADA

Teniendo claro que el anterior marco jurídico, es el que debe guiar a este despacho, con el propósito de averiguar si la promesa de compraventa que se deriva de la intención de los contratantes, generó o no obligaciones conforme lo ordena la norma jurídica atrás citada ante el comparativo obligatorio de los presupuestos facticos que ella consagra y los hechos demostrados en el proceso, se halla demostrado:

1- Que la formalidad referida a que el negocio preliminar respectivo debe constar por escrito, no se cumple en este evento conforme se desprende de lo probado en el proceso. Ahora bien, como quiera que la contraparte insiste en que se trató de un contrato de compraventa verbal, debe tener en cuenta el despacho que el contrato de compraventa de bien inmueble no puede darse en dicha modalidad, pues en tratándose de contratos de compraventa de inmuebles, estos deben constar en escritura pública, a fin de demostrar su existencia, tal como lo indica el artículo 1760 del Código Civil que reza:

ABOGADOS ASOCIADOS

Edificio Banco Popular of. 306 tel.:8723472 celular 3132917514 E-MAIL inversionesc@yahoo.es
Neiva-Huila

La falta de instrumento publico no puede suplirse por otra prueba en los actos y contratos en que la ley requiere esa solemnidad; y se mirarán como no ejecutados o celebrados aún cuando en ellos se prometa reducirlos a instrumento público, dentro de cierto plazo, bajo una cláusula penal; esta cláusula no tendrá efecto alguno.

Fuera de los casos indicados en este artículo, el instrumento defectuoso por incompetencia del funcionario o por otra falta en la forma, valdrá como instrumento privado si estuviere firmado por las partes.

2- Por otro lado, Adicionalmente a lo anterior, tal como se indicó al momento de apelar esta decisión, hay que tener de presente que existe nulidad absoluta en la promesa de compraventa cuando esta no cumple con el requisito de constar por escrito, que señala el numeral 1º del artículo 1611 del código civil, pues esta solución la da la misma ley, tal como se interpreta del inciso primero del artículo 1741 del código civil que dice:

La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Así las cosas, como quiera que el acuerdo de voluntades en una promesa de contrato no puede darse en forma verbal, y que el contrato de compraventa de bienes inmuebles debe probarse igualmente mediante la escritura pública respectiva, resulta evidente que en este caso específico se estructuró una verdadera nulidad por omitir un requisito fundamental de la promesa de contrato, como es el de constar por escrito.

ABOGADOS ASOCIADOS

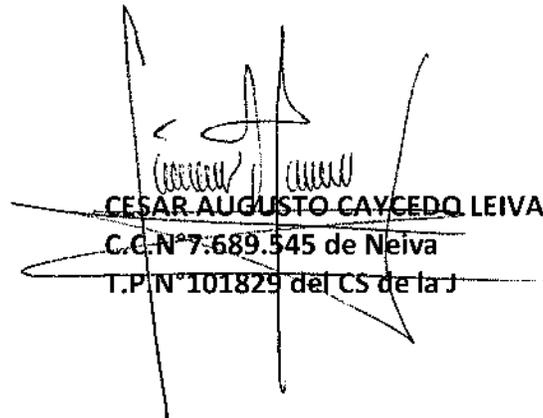
*Edificio Banco Popular of. 306 tel.:8723472 celular 3132917514 E-MAIL inversioneslc@yahoo.es
Neiva-Huila*

Así las cosas, con el debido respeto solicito de este honorable despacho se acceda a las siguientes

PETICIONES

1. REVOCAR la sentencia de primera instancia y en su lugar acceder a las pretensiones de la demanda, ordenando las restituciones mutuas a que haya lugar.

Atentamente,



CEGAR AUGUSTO CAYCEDO LEIVA
C.C. N° 7.689.545 de Neiva
T.P.N° 101829 del CS de la J

ABOGADOS ASOCIADOS

Edificio Banco Popular of. 306 tel.:8723472 celular 3132917514 E-MAIL inversionesc@yahoo.es

Neiva-Huila