

2019-0015000

MARIA FERNANDA CAMPO CASTRO <mafecc0108@hotmail.com>

Jue 02/06/2022 15:54

Para: Sala Civil Familia Tribunal Superior - Popayan

<sacftribsupayan@cendoj.ramajudicial.gov.co>;edisonriverazambrano@gmail.com <edisonriverazambrano@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (3 MB)

reparos ubeimar.pdf;

Respetuosamente me dirijo a ustedes con el fin de presentar reparos dentro del asunto de la referencia asi mis envio copia de los mismo al apoderado de la parte demandada

Popayán, junio de 2.022

Doctor

JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

MAGISTRADO SALA CIVIL-FAMILIA

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYAN

PROCESO: DECLARATIVO DE NULIDAD DE COMPRAVENTA

DEMANDANTE: JESUS UBEIMAR CALDONO SANCHEZ

DEMANDADO: MIGUEL ALFONSO CASTILLO SANCHEZ

RADICADO: 2019-0015000

MARIA FERNANDA CAMPO CASTRO, mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía numero 25.287.724 expedida en Popayán con tarjeta profesional 163.276 Consejo Superior de la Judicatura correo electrónico mafecc0108@hotmail.com y dirección física Calle 1 AN #11-34 interior 102 Los Rosales mediante el presente escrito me dirijo a ustedes con el fin confirmar que tanto mis datos como los del señor JESUS UBEIMAR CALDONO SANCHEZ continúan siendo los que se encuentran consignados en el expediente.

Además manifiesto respetuosamente que me ratifico en los reparos presentados anticipadamente los cuales envío nuevamente para su conocimiento y demás fines.

Sin otro particular.

Atentamente,



MARIA FERNANDA CAMPO CASTRO

C.C. 25.287.724 expedida en Popayán

T.P 163.276 C.S.J.

Popayán, junio de 2.022

Doctor

JAIME LEONARDO CHAPARRO PERALTA

MAGISTRADO SALA CIVIL-FAMILIA

TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE POPAYAN

Referencia:

Proceso: Declarativo de Nulidad de Promesa de Compraventa

Demandante: JESUS UBEIMAR CALDONO SANCHEZ

Demandado: MIGUEL ALFONSO CASTILLO SANCHEZ

Radicado: 2019-0015000

MARIA FERNANDA CAMPO CASTRO, Abogada Titulada en ejercicio, vecina y residente en la ciudad de Popayán, identificada con la cédula de ciudadanía No. 25.287.724 de Popayán, abogada, con tarjeta Profesional No 163.276 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de apoderada judicial del demandante señor JESUS UBEIMAR CALDONO SANCHEZ de condiciones conocidas dentro del asunto de la referencia, por medio del presente escrito y estando dentro del término de ley, me permito **PRESENTAR LOS REPAROS** concretos que le hago a la sentencia proferida el día 19 de noviembre de 2.020 dentro del proceso de la referencia, en los siguientes términos:

REPAROS CONCRETOS:

EN RELACIÓN CON LA PRETENSIÓN PRINCIPAL:

1º.- Que en la sentencia el juez desconoce la importancia que la doctrina ha establecido dentro del concepto "determinación del contrato prometido", según la cual la determinación del precio y del objeto del mismo, debe determinarse en el contrato con todo lo que él conlleva: y ha insistido en que tanto el objeto del contrato como el precio, tiene que ser materia de absoluta determinación para que pueda considerarse que el contrato genera obligaciones.

En este sentido, debe tenerse en cuenta que el documento contentivo de la promesa, es un título ejecutivo en potencia, en caso de que cualquiera de los contratantes opte por ejecutar su cumplimiento, y por lo tanto debe también llenar los requisitos del Art. 422 del C. G. del P. y en esa dirección la obligación de hacer que son las que nacen de esta especie de contrato, debe ser clara, expresa, y exigible, es decir tan nítida, que para ordenar su ejecución, el juez no tenga que acudir a ningún tipo de raciocinio o entendimiento de lo que está implícito o por fuera de su literalidad, teniendo en cuenta que en este caso, y de acuerdo con la obligación de suscribir

documentos, (art. 434 del C. G. del P.) si no lo hace el demandado, el juez, tendría que hacerlo en su nombre, y este no puede transferir mas o menos de lo que dice el documento, tampoco podría suponer o dar por entendido que lo que se ha vendido son unos derechos o una propiedad, pues su decisión debe provenir única y exclusivamente de lo que se plasme en el documento y a las obligaciones contraídas en el mismo.

Puesto de esa manera el contrato, y descendido lo anterior al caso concreto, en las condiciones que se encuentra el documento objeto de análisis, nunca serviría como un título ejecutivo para demandar su ejecución, al no contener una obligación con las características que exige el Art. 422 del C. G. del P.

En este sentido desconoce el señor Juez, que la venta no comprendía el bien en sí, sino los derechos y acciones vinculados al mismo por cuanto el vendedor, solo era propietario de derechos y acciones, y eso debió decirse en el contrato al comprador, es evidente que en este caso el señor Miguel Alfonso Castillo Sánchez, (vendedor) es titular solo de derechos, por lo que la cesión de aquellos no sirve de medio para transferir el dominio. Lo que es objeto de esta clase de negociación, ha dicho la Corte: **"es el derecho que al heredero le pueda corresponder y, naturalmente que el comprador respectivo ha de saber que su derecho no es el real de dominio sobre el bien, sino simplemente el eventual que le llegare a corresponder al heredero"** (cas. civ. de 4 de julio de 2002; exp.: 7187).

Considero, con todo respeto que, en la decisión, no se puede restar importancia a las inconsistencias del contrato y a la falta de determinación expresa de lo que se vende, dejar estas circunstancias al entendimiento, como lo indico en su decisión, y tener por entendido o calificar de irrelevante, el hecho de no encontrarse expresado que el objeto de la venta sean unos simples derechos o el título real de dominio, deja en el limbo jurídico a mi mandante, pues nunca supo que fue lo que compro.

Quien adquiere con la llamada falsa tradición que se presenta en estos tres casos:

1) En la venta de cosa ajena. 2) En la transferencia de derecho incompleto o sin antecedente propio. 3) En la venta de posesión con antecedente registral. al no tener el título de propiedad, está impedido para hipotecar el bien, para englobarlo, segregarlo, limitarlo con servidumbres, usufructos, someterlo al régimen de propiedad horizontal, entre otros, y por tanto es importante que quien compra sepa a qué se enfrenta.

Siendo que lo que en realidad se vende es un derecho de herencia que pesa sobre el mismo bien, es decir unos derechos en expectativa, adquiridos por el vendedor, por medio de la llamada falsa tradición, no puede decirse válidamente, que se encuentran libres de gravámenes, hipotecas, embargos, patrimonio de familia, o usufructos, por cuanto esta clase de derechos, no son susceptibles de la inscripción de ninguno de estas afectaciones, y decirlo solo puede tener el objeto de confundir al comprador.

También quedo a la imaginación, el hecho de que en el documento de compraventa no se expuso que el bien objeto de la venta hace parte de otro bien (el adquirido por escritura pública Nro. 1734 de 17 de agosto del 2017) y que este a su vez hace parte de uno de mayor extensión, (el identificado con la matrícula inmobiliaria Nro. 120-18208 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Popayán).

2º.- Pasa lo mismo con la indeterminación del pago, pues siendo que la camioneta de placas QET286, es parte del pago, elemento esencial del contrato, hasta ahora no se sabe si lo que se transfirió fue la propiedad, o solo la posesión que el comprador tiene sobre este vehículo, elemento necesario para establecer la obligación de salir al saneamiento en caso necesario, y de realizar el traspaso, tampoco se estipuló expresamente el momento de la entrega de la documentación necesaria para el traspaso del mismo, información que en la sentencia se consideró irrelevante, y se dejó también al entendimiento.

En conclusión, en los dos casos enumerados, se omitió la trascendencia que tiene para el contrato la plena determinación del objeto y del precio, dejando muchos de estos elementos no plasmados en el documento, a la imaginación, y en todos los casos, las consecuencias jurídicas de la venta de cosa ajena, que se desprende de la venta con la llamada falsa tradición, y que, de haberlo sabido mi mandante, nunca habría comprado, o lo hubiera comprado con un precio diferente.

3º.- El juez, le resta importancia a la eficacia del contrato de promesa de compraventa, apoyándose en la sentencia SENTENCIA SC2221-2020/2016-00192 DE JULIO 13 DE 2020, cuando lo que se consideró en ella, es que al momento de suscribirse la escritura pública, ante la sustitución que allí se haga de algunos elementos del contrato inicial, como el precio, pierden eficacia los indicados en el contrato preparatorio, pero nunca resta validez, al acuerdo inicial, así, en uno de sus apartes resalto la intervención de los jueces de primera y segunda instancia, que conocieron el caso en estudio, así: "...CINCO DÍAS ANTES DE LA FECHA CONVENIDA EN LA PROMESA, LOS CONTRATANTES OTORGARON LA ESCRITURA PÚBLICA QUE RECOGÍA EL CONTRATO PROMETIDO EN LA QUE SE DISPUSO LA MODIFICACIÓN DEL PRECIO. PRETEXTANDO LA INOBSERVANCIA DEL COMPRADOR DE PAGAR EL PRECIO EN LA FORMA ESTIPULADA EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA, SE RECLAMÓ, COMO PRETENSIÓN PRINCIPAL, QUE SE ORDENARA EL CUMPLIMIENTO FORZADO DE LAS PRESTACIONES INCLUIDAS EN EL REFERIDO CONTRATO PREPARATORIO, Y EN SUBSIDIO, QUE SE ORDENARA LA RESOLUCIÓN DE LA COMPRAVENTA, PERO POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL ACUERDO PRELIMINAR. EL A QUO DESESTIMÓ LA TOTALIDAD DE LAS PRETENSIONES. EL AD QUEM CONFIRMÓ EN SU INTEGRIDAD EL FALLO, CON EL ARGUMENTO DE QUE, PESE A LA VALIDEZ DEL CONTRATO PREPARATORIO, CON LA SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DESAPARECIERON LAS OBLIGACIONES ESTIPULADAS EN LA PROMESA. EN CASACIÓN SE ACUSÓ VIOLACIÓN DIRECTA DE LOS ARTÍCULOS 1602, 1611, 1625, 1546 DEL CÓDIGO CIVIL, 870 DEL CÓDIGO DE COMERCIO Y ARTÍCULO 89 DE LA LEY 153 DE 1887. LA SALA CIVIL NO

CASÓ LA SENTENCIA DEBIDO A LA AUSENCIA DE DEMOSTRACIÓN DE LA TRASGRESIÓN DIRECTA DE LA NORMA.”.

Esa misma sentencia se apoya en precedentes de la misma corte en donde en alguno de sus apartes señala:

“En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de *dare rem* y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio. Por ende, el contrato preliminar y el definitivo, tienen estructura y función heterogéneas, sus requisitos esenciales, forma y efectos son distintos y, también, los derechos y prestaciones inherentes a cada tipo contractual” ... (CSJ SC, 30 jul. 2010, rad. 2005-00154-01; reiterada en CSJ SC7004-2014, 5 jun)

Así mismo indico:

En armonía con lo expuesto, y de acuerdo con su función jurídico-económica, toda promesa debe incluir, cuando menos, dos tipos de disposiciones: las que describen los términos que contemplará el contrato prometido (en lo que toca, fundamentalmente, con sus elementos esenciales y accidentales), y las que establecen el plazo o condición al cuyo acaecimiento hará exigible el deber de celebrar la convención definitiva.

Se advierte, que en el caso en estudio, nunca se ha pretendido que el contrato de promesa de compraventa se constituya en un título traslativo de dominio, ni en una obligación de dar, lo que se pretende en este caso, es que se declare la nulidad del mismo por carecer de los elementos necesarios para que sirva para establecer las condiciones necesarias y esenciales para celebrar el contrato final, es decir que sirva en forma clara, expresa e inequívoca, para generar una obligación de hacer.

REPAROS EN RELACIÓN CON LA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA, DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO:

1º.- En este caso, no se hizo una debida valoración probatoria, de los elementos de juicio, de las declaraciones de las partes, y de los documentos presentados, donde era fácil colegir que ninguno de los contratantes fue cumplido, pues de una valoración adecuada de estos elementos, se puede colegir que ni el señor Miguel Alfonso Castillo Sánchez ni mi cliente Jesús Ubeimar Caldonó Sánchez, tenían intenciones de finiquitar el negocio,

2º.- desconoció en este caso, el señor juez, que de esas pruebas puede desprenderse inequívocamente de la declaración de las partes que La voluntad de deshacer los efectos del acto no es expresa, sino que se deduce de hechos inequívocos de las partes que son claramente indicativos de tal voluntad, como lo es incumplimiento mutuo, para culminar el contrato y no continuar en el, por lo tanto, deben concluir en la resolución del contrato.

En efecto, la aducida Resolución del contrato, nace de la intención de ambos contratantes en dar por terminado el contrato, se avizora de las declaraciones rendidas por ambos contratantes, en donde el vendedor

señor Castillo Sánchez, indico a viva voz, que no tenía ninguna intención de asistir a la Notaria y que si asistió fue porque se encontraba cerca y en atención de una llamada que el señor Caldono Sánchez, le hizo desde la notaria, pero que no tenía ninguna intención de concurrir para otorgar escritura pública. y de parte de mi mandante, de pagar el resto del precio.

3º.- No se consideró en la sentencia, que en el Otro si, presentado con la demanda como parte del contrato que se analiza, el cual no fue desconocido por el demandado, el señor Miguel Alfonso Castillo Sánchez, se comprometió que al momento de la entrega, del lote 2A este se entregaría con sus respectivos servicios de energía y servicio de Acueducto y con sus respectivos movimientos de tierra o terraceo, y hasta ahora, aun cuando el lote ya fue entregado a mi mandante desde el momento de la suscripción de la promesa, no aparecen en el lote ninguno de estos elementos. En la cláusula tercera del contrato se estipuló expresamente que el inmueble prometido en venta al momento de la entrega material se encuentra libre de todo gravamen, de pleitos pendientes, demandas civiles y en general todo gravamen o limitación al dominio y que se obliga el vendedor a salir al saneamiento hasta el momento de la entrega material, lo cual era imposible de cumplir, dada la falta de determinación del objeto del contrato, por cuanto no se encontraba en venta el dominio del bien, sino unos derechos proindiviso, en expectativa, que por el contrario como se indicó en el contrato, si se encontraba con limitaciones, al momento de la entrega, pues por tratarse de unos derechos cedidos bajo la forma de la Falsa Tradición, se encuentra pendiente una sucesión, que le permita adquirir el dominio, en donde incluso puede resultar menos derechos de lo que adquirió; se encuentra sometido a las consecuencias de venta de cosa ajena, y a otras circunstancias, así las cosas no puede decirse que el señor Castillo Sánchez era el contratante cumplido.

Tambien se desconoce en la sentencia, los alcances del Art. 1609 del Código Civil, que establece que: *"en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes esta en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos"*.

No se aplicó el precedente de la corte en esta materia, establecida en sentencia de 28 de febrero de 1.952,LXXI,127, según la cual, *"si el vendedor no ha satisfecho las obligaciones que como tal le corresponden, y entre ellas las que ciertamente se hallan las fundamentales de entregar la cosa vendida y sanear la venta, el comprador no esta en mora de cumplir con las suyas, entre ellas la primordial de pagar el precio, ni puede, por consiguiente, demandársele válidamente su ejecución"*

De las pruebas recaudadas se puede establecer que hasta la fecha del ultimo pago realizado por mi mandante señor Jesús Ubeimar Caldono Sánchez, el señor Castillo Sánchez, no había cumplido ni se había allanado a cumplir con las estipulaciones del "otro si" que hace parte del pacto, tampoco había realizado gestión alguna para poner el bien en posibilidad de hacer la transferencia de lo prometido, para el día 23 de julio del 2019.

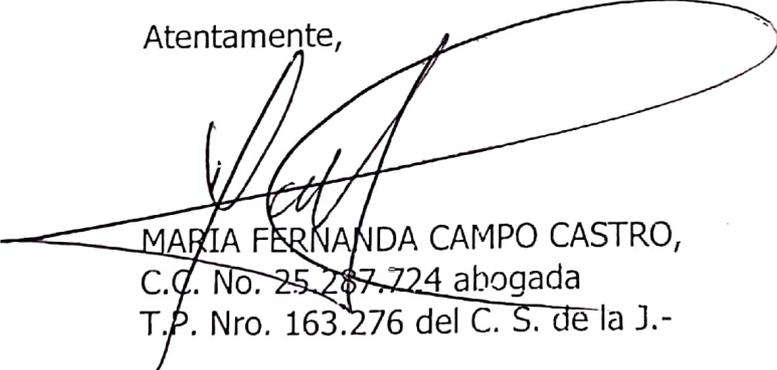
3º.- En la negativa a reconocer el derecho de mi mandante de demandar resolución del contrato, el señor Juez se funda en el pacto establecido en el parágrafo de la cláusula tercera, para considerar que, en el presente caso, el señor Caldonó Sánchez, es el incumplido, y que por lo tanto no está habilitado para ejercer la acción resolutoria al tenor del Art. 1546 del Código Civil, y reconocer al vendedor como la parte cumplida.

Quiero significar con lo anterior, que a pesar del pacto y de la mora del comprador estipulado en el contrato, el señor Castillo Sánchez, no podía de abstenerse de cumplir con sus obligaciones, entre ellas la de asistir a la Notaria con el propósito de firmar la escritura pública, por el solo pacto no se entiende que la resolución ocurra automáticamente, y pueda el vendedor, abstraerse de cumplir con el otorgamiento de la escritura, como quiera que hasta ese momento (fecha del otorgamiento) el comprador podía pagar.

Siendo entonces que existe un incumplimiento recíproco de los contratantes, no se aplicó en este caso, el precedente de la corte suprema de justicia, establecido en sentencia SC1662-2019, que se ocupó de este tema, en donde señala que siendo imputable tal omisión a las dos partes, cualquiera de ellas estaba habilitada para demandar a la otra, con el propósito de que se declarara la resolución del contrato que las vincula, de lo que se sigue, sin más, la vocación de éxito de que está asistida la pretensión que en tal sentido y en forma subsidiaria elevo el señor Jesús Ubeimar Caldonó Sánchez, a través de la suscrita, en su condición de prometediente comprador.

En aplicación a lo dispuesto en el Art. 322 del C. G. del P. dejo así sentados los reparos concretos que hago de la sentencia, y sobre los cuales presentare mi sustentación en el momento oportuno.

Atentamente,



MARIA FERNANDA CAMPO CASTRO,
C.C. No. 25.287.724 abogada
T.P. Nro. 163.276 del C. S. de la J.-