

Honorables

MAGISTRADOS

Tribunal superior del distrito judicial de Popayán – sala civil familia.

E. S. D.

Ref. Proceso: RESOLUCION DE CONTRATO

Demandante: LUIS FERNANDO PALACIOS ALOMIA Y OTRO

Demandado: SHIRLEY TRIANA MEDINA

Radicación: 19001-31-03-005-2020-00117-00

Cordial saludo

JORDAN ALEJANDRO FERNANDEZ SOTELO, Abogado en ejercicio, vecino y residente en la ciudad de Popayán, identificado como aparece al pie de la firma actuando en mi calidad de apoderado judicial del señor pedro Felipe Andrade, quien actúa como representante legal de la menor Guadalupe Andrade Triana, por medio del presente escrito, me permito sustentar el recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia proferida por el juzgado 05 civil del circuito con funciones de conocimiento dentro del asunto de la referencia con base en los siguientes términos:

1.- FALTA DE VALORACIÓN DEL TESTIMONIO DE LA SEÑORA MARY MALAGON, este testimonio fue muy importante dentro del proceso ya que iba dirigido a probar que entre las partes existió un mutuo disenso tácito del aparente contrato fallido de promesa de compraventa celebrado entre las partes y que, aunque esta declaración se rindió bajo la gravedad de juramento, el aquo resolvió de manera positiva las pretensiones de la demanda.

Este testimonio fue de mucha importancia para probar la mala fe de los demandantes cuando engañaron a la señora Shirley Triana medina diciéndole que no había problema en que hicieran un contrato nuevo, la señora Malagon también le manifestó al despacho que ella como apoderada de la damandada se había comunicado vía telefónicamente en ese entonces con el señor Luis Fernando palacios alomia para encontrarse en Bogotá, pero que éste, en principio le contesto y agendaron una cita pero que llegada la hora , el demandante nunca llego al lugar pactado.

También le manifestó al despacho que los predios objeto del presente litigio, no se podían distinguir por sí mismos y que ese era uno de los problemas de la negociación, este testimonio permitió probar LA EXCEPCIÓN DE MUTUO DISENSO TACITO, EXCEPCION DE LA CALIDAD CON LA QUE COMPARECE LA PARTE DEMANDADA.

2.- EL CONTRATO FALLIDO E INEFICAZ DEL QUE SE ORDENÓ LA RESOLUCIÓN ADOLECE DE LOS REQUISITOS LEGALES que exige la Jurisprudencia de la corte en sentencia Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-56902018 (110013130303220080063501), Dic. 19/18 y por eso **NO**

PRODUCE OBLIGACIÓN alguna entre las partes por que le falto la determinación en el objeto del inmueble negociado y en el precio.

falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.

En el presente caso, el objeto de la promesa fueron dos predios distintos, el primero una casa de habitación y el lote en donde se encuentra construida, ubicada en la calle 54 Nro. 8-151 en el Barrio Alto de Cauca de la ciudad de Popayán, inscrito en el catastro bajo el número 010101920079000, con matricula inmobiliaria Nro. 120-106437, cuyos linderos en encuentran descritos en la escritura pública Nro. 2524 del 11 de julio del 2008; y el Segundo: un lote de terreno ubicado en la misma dirección inscrito en el catastro bajo el número 010101920075000, con matricula inmobiliaria Nro. 120-174516 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos del circulo de Popayán, cuyos linderos según el contrato se encuentran descritos en la escritura pública Nro. 524 del 16 de marzo de 2.009.

Como puede verse; en el segundo de los predios prometidos en venta, no se encuentra bien determinado, en la forma clara y precisa como exige este requisito, por su identificación, como quiera que la promesa nos remite a la escritura pública Nro. 524 del 16 de marzo del 2009, y de la lectura de esta escritura aparece que el bien prometido en venta, vale decir el identificado con la matricula inmobiliaria Nro. 120-174516, fue desenglobado o dividido en dos partes, y que la identificación por su matrícula inmobiliaria y código catastral ya no existen en la vida jurídica por este hecho, hoy, el folio correspondiente a la matricula inmobiliaria del bien prometido en venta se encuentra cerrada, tal como lo demuestro con el certificado correspondiente, (120-174516) lo que quiere decir que lo que se prometió en venta es un bien inexistente.

Los dos bienes prometidos en venta constituyen cada uno una unidad catastral totalmente diferente independiente de cada uno, por lo tanto, debieron determinarse de tal manera que no pudieran confundirse con otro, y que quedara totalmente definida su situación jurídica, es decir que los bienes objeto del contrato quedaran determinados de tal forma que al momento de acudir a la notaria pueda plasmarse en la escritura pública la venta en la forma como quedo estipulada y que el notario no tenga que acudir a deducciones o racionios distintos a los que allí se encuentren estipulados y que así la venta pudiera concretarse con la tradición de la cosa.

En relación con el precio que constituye uno de los elementos esenciales del contrato de acuerdo con la jurisprudencia, se tiene que, en la cláusula cuarta del contrato, se fija como precio de venta “*del inmueble*” materia de este contrato la suma de Trescientos cincuenta millones de pesos m/da. Corriente (\$350.000.000.00), es decir no se determina a cuál de los bienes prometidos en venta corresponde este valor, tampoco se estipula si el precio corresponde a los dos bienes, y en forma clara y precisa cuanto es el valor de cada uno de ellos,

recordemos que la promesa comprende dos bienes distintos y por lo tanto cada uno de ellos debe recibir la completa determinación de su objeto y precio, en forma determinada o al menos determinable, y en este caso resulta imposible determinar cuál es el precio de cada uno de los bienes inmuebles objetos de la venta si tenemos en cuenta que uno de ellos consta de una casa de habitación junto con el lote que la sustenta y el otro solo se trata de un lote de terreno sin construcción alguna.

que la falta de estipulación clara precisa y determinada tanto del precio como del objeto del contrato, no pueden probarse por medio de declaración o confesión, ni menos con dictamen pericial, por tratarse de elementos que deben estar inmersos en el contrato escrito y no pueden substituirse con otro medio de prueba, por lo tanto, la prueba solo es documental, y las experticias y las declaraciones que pretendan suplir las deficiencias del documento resultan inconducentes.

En conclusión, ante la falta de la determinación del contrato en la forma como lo exigen las normas sustanciales y procedimentales según el caso, debe tener como consecuencia, la declaratoria de nulidad que exige ante tal circunstancia el Art. 1742 del C. Civil, por encontrar que, en el presente caso, el contrato muestra y prueba de bulto las deficiencias que deben terminar en la nulidad indicada en este precepto.

3.- EL CONTRATO QUE SE RESOLVIÓ CUENTA CON UNA FIRMA QUE NO es la del señor Luis Fernando Palacios Alomia, sino de una persona distinta y por eso también el contrato adolece de vicios que genera nulidad al no tener la firma de uno de los vendedores.

En este punto es importante aclarar que, aunque en el contrato fallido de promesa, dice que la señora Adriana Isabel herrera firmaría ese documento en representación del señor Luis Fernando palacios Alomia, lo que paso en realidad fue algo distinto ya que si la señora firmaba en representación de alomia debía tener un poder y firmar con su nombre (Adriana) sin embargo lo que paso en realiad fue que se suplanto la firma de Luis Fernando sin que esta situación fuera aceptada por la demandada Shirley.

4.-En el supuesto contrato de compraventa no hubo determinación en el precio como elemento esencia de la promesa, ya no se estipulo en el pacto lo que se le debía pagar a Adriana Isabel y lo que se le debía pagar a Luis Fernando palacios teniendo en cuenta que en un predio se encuentra una construcción, mientras que en el otro simplemente se encuentra un lote vacío, razón por la cual no se puede deducir que la contraprestación a la trasferencia de la propiedad se debía partir en partes iguales como lo dedujo el ad quo, sin que estuviera expreso en el contrato.

5.-El juez tuvo que entrar en deducciones y en interpretaciones para poder resolver los vacíos que tenía el contrato de promesa que termino resolviendo, inaplicando las sentencias Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-56902018 (110013130303220080063501), Dic. 19/18 . en el sentido de que presumió la determinación y el precio de cada uno de los inmuebles sin que estos estuvieren

plenamente descritos en el presunto contrato y eso es lo que lo hace nulo absolutamente.

6.-de igual manera también es importante manifestar que dentro del proceso no se tuvo en cuenta al señor Pedro Felipe Andrade Muñoz como poseedor del bien objeto del litigio, pasando por alto que él demostró al despacho que había realizado una mejora sobre los bienes objeto del litigio. y que además tampoco se tuvieron en cuenta las inversiones que el señor Pedro Felipe hizo en esta propiedad al construir unas mejoras y de las cuales se aportó al proceso facturas de la ferretería el plomero con valores superiores a los 100 millones de pesos, además de que se trajo al despacho también el testimonio del ingeniero Miguel Batias el cual bajo la gravedad de juramento explicó y manifestó al despacho que también había realizado un contrato de obra civil con Pedro Felipe por valor de \$192'300.000. sobre los bienes objeto del litigio.

7.-El ad quo, ordeno a la señora Shirley Triana QEPD. Y al señor Pedro Felipe Andrade, a pagar a favor de los demandantes los frutos civiles dejados de percibir en este inmueble.

Sin embargo, el señor Pedro Felipe no tiene esta obligación, toda vez que no hizo parte del supuesto negocio fallido e ineficaz de promesa de compraventa. Que fue resuelto en primera instancia.

9.- El ad quo manifestó que es lógico que al haber un des englobe de uno de los predios prometidos en venta, pues lógicamente cambió su número de matrícula inmobiliaria, ya que si eso hubiere sido así, debió por las partes suscribirse un otro si manifestando esa situación, por lo menos debió integrarse esto en una de las cláusulas del contrato y en lo que se refiere a esta situación es importante manifestar que si se observa uno de los bienes prometidos en venta es distinto al que el juzgador de primera instancia ordeno entregar a los demandantes.

Es decir que se pactaron en venta los bienes con matrícula inmobiliaria número 120-106437 y 120-174516, pero el juzgado resolvió el contrato y ordeno la entrega a los demandantes de los bienes identificados con matrícula inmobiliaria No. 120-106437 y 120-175229, y este último no corresponde al identificado en la promesa.

También el ad quo manifestó que el bien se encontraba en tenencia por parte de la demandada durante todo este tiempo y que por ese motivo se le ordenó pagar los frutos civiles en la sentencia de primera instancia, sin embargo, esto no es cierto ya que si eso fuere así, el señor Pedro Felipe Andrade no hubiera construido una mejora en los predios objeto del litigio y que los supuestos propietarios aquí demandantes nunca se opusieron o dijeron nada al respecto.

10.- El juez entro a realizar una valoración de unos aparentes pantallazos de una conversación supuestamente entre la demandante Adriana Isabel y la señora

Shirley QEPD. Sin que se probara que en realidad esos mensajes provenían de la demandada. Lo cual es contrario a nuestro ordenamiento jurídico.

PRETENSIONES

Con base en todas las razones anteriores solicito respetuosamente lo siguiente:

Pretensiones

1. Revocar la sentencia de primera instancia proferida por el juzgado 05 civil del circuito toda vez que el aparente contrato celebrado entre las partes es un acto afectado de nulidad absoluta.
2. En caso de no entender la anterior petición solicito se proceda a reconocer a favor del señor pedro Felipe Andrade el valor de \$ 100'205.900 pesos mcte, como producto de mejoras realizadas en predio ajeno conforme a las facturas aportadas en la contestación e la demanda

Gracias por su atención

Atentamente,



JORDAN ALEJANDRO FERNANDEZ SOTELO

C.C. No. 1061768746 de Popayán

T.P. No. 311937 del C.S.J.

Correo: jafs717@hotmail.com

Celular: 31130537568

apoderado parte demandada.