



*Otto William Gärtner López*  
ABOGADO

Riosucio Mayo 18 de 2023

DOCTORA

**CLARA INES NARANJO TORO**

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE RIOSUCIO

RISARALDA

[j01cctorsucio@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:j01cctorsucio@cendoj.ramajudicial.gov.co)

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO  
DEMANDANTE: ANTONIO JOSE SALAZAR DUQUE  
DEMANDADO: MARIA ZORAIDA CAÑAS CARDONA

RADICACIÓN: 2022-00122-00

**ASUNTO:** SUSTENTACION RECURSO

**OTTO WILLIAM GÄRTNER LÓPEZ**, mayor y vecino de esta municipalidad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 15.912.883 de Riosucio Caldas, y portador de la T.P. No. 282.266 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de **MARIA ZORAIDA CAÑAS CARDONA**, mayor y vecina de Riosucio, , identificada con la cédula de ciudadanía No 25.061.713 de Riosucio teléfono 319 6292770, dirección Quiebralomo Sector Villanueva Finca la milagrosa RIOSUCIO-CALDAS, con correo electrónico: mariazoraidacañas@gmail.com conforme a lo reglado en el artículo 12 de la ley 2213 de 2022, me permito sustentar el recurso de apelación en contra de la Sentencia fechada el día 03 de Mayo de 2023, por medio de la cual se accede parcialmente a las pretensiones de la demanda.

El objeto propio del recurso a través de los reparos se delimitaron en el contenido de los alegatos de conclusión y excepciones de fondo con base en todo el contenido de la sentencia que declara la nulidad contractual.

La rato decidendi del despacho en primera instancia se delimitó así:



*Otto William Gartner Lopez*  
ABOGADO

## RESUELVE

**PRIMERO: DECLARA** infundadas las excepciones de mérito formulada por la parte Demandada

**SEGUNDO: DECLARA** la nulidad absoluta por falta de agotamiento de las formalidades requeridas para la existencia y validez del contrato de promesa de compraventa suscrito el 6 de octubre de 2018, por el demandante ANTONIO JOSE SALAZAR DUQUE en contra de la demandada MARIA ZORAIDA CAÑAS CARODNA, sobre los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria 115- 6126, 115-612, y 115-6128

**TERCERO: CONDENAR** al demandante ANTONIO JOSE SALAZAR DUQUE a pagarle a la demandada MARIA ZORAIDA CAÑAS CARODNA la suma de \$ 105.849.984,94 correspondiente al precio pagado monetariamente corregido. Dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la firmeza de esta decisión

**CUARTO: CONDENAR** a la señora MARIA ZORAIDA CAÑAS CARODNA devolver los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria 115- 6126, 115-612, y 115-6128, ubicados en área rural de este municipio, en la vereda de Queiebralomo, denominados, San Luis o La Milagrosa, Santa María o La Milagrosa y La Milagrosa, en el estado en que los recibió, dentro los treinta (30) días calendario siguientes a la firmeza de esta decisión

**QUINTO: ORDENAR** el levantamiento de la inscripción de la demanda en los certificados de tradición de los identificados con folios de matrícula inmobiliaria 115- 6126, 115-612, y 115-6128. Por secretaría librense las comunicaciones a que haya lugar.

**SEXTO: CONDENAR** en costas a la parte demandada, por secretaría realícese la respectiva liquidación conforme a lo que se encuentre probado dentro del proceso

**SEPTIMO: FIJAR** como agencias en derecho a cargo de la parte demandada y a favor demandante, la suma de cinco salarios mínimos legales mensuales vigentes de conformidad con el ACUERDO No. PSAA16-10554 del 5gosto 5 de 2016

## INCONFORMIDAD DIRECTA DEL FALLO BASADA EN LA NULIDAD DECRETADA

El despacho declara la nulidad del contrato por vicios en la existencia y validez contractual; pero en ningún momento delimita el alcance del incumplimiento, es decir, de qué parte provino? Lo que si se probó es que el demandante no cumplió nunca con la legalización del predio. Así las cosas, plasmo la sustentación basado en los alegatos y contestación de la demanda:

"...La promesa de compraventa se encuentra sujeta a una CONDICION, según la legislación civil colombiana, conforme a lo establecido en el artículo 1546 del Código Civil.



*Otto William Gartner Lopez*

ABOGADO

De esencia se puede delimitar el alcance contractual interpartes en el sentido de establecerse de mutuo acuerdo que el dinero restante, es decir el pago por la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$60.000.000)**; se encontraba sujeto a la legalización del predio por parte del PROMITENTE VENDEDOR; situación fáctica contractual que da origen a la "condición suspensiva" según la norma sustantiva civil.

Una cosa son las cláusulas contractuales firmadas y otra cosa es la intención que quiere el PROMITENTE VENDEDOR que no constituye obligación civil. Aunado a ello, el contrato se encuentra bajo condición suspensiva para efectos de tener alcance legal para cada una de las partes; hecho que no ha sucedido y por lo tanto, no da lugar a la acción contractual incoada por la parte actora.

La apoderada de actor sustenta la vía procesal de la referencia, en la declaratoria de responsabilidad civil contractual por NULIDAD CONTRACTUAL, derivada de uno de los requisitos esenciales del contrato; situación muy ajena al verdadero espíritu contractual y la intención que tuvieron las partes, derivando obligaciones para cada uno de ellos; teniendo que desestimar la demanda por una INDEBIDA ESCOGENCIA DE ACCIÓN.

### **APLIACIÓN DEL PRINCIPIO LEGAL "NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA"**

Lo que se vislumbra frente a los hechos, pretensiones y fundamentos de derecho de la presente demanda es precisamente la intención que tiene el demandante para alegar su propia culpa y querer retractarse de su propio negocio jurídico; de la cual, es ajena las condiciones procesales invocadas como son causales de NULIDAD INEXISTENTE y que obliga al despacho a declarar desestimadas las pretensiones de la demanda.

### **LEGALIDAD CONTRACTUAL**

Todo contrato es ley para las partes y no puede invalidarse sino por mutuo acuerdo, que no ha sucedido o por causas legales donde no procede ninguna de ellas. Además su cláusulas deben expresarse literalmente en el contrato, como se ha estipulado en la presente causa.

ARTICULO 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

ARTICULO 1541. CUMPLIMIENTO LITERAL DE LA CONDICION. Las condiciones deben cumplirse literalmente en la forma convenida.

### **FALTA DE REQUISITOS PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LA NULIDAD ABSOLUTA DE CONTRATO**



*Otto William Gärtner López*

ABOGADO

El requisito ESENCIAL por omisión alegada para la justificación de la nulidad absoluta contractual; no da lugar a declararla por la presente vía procesal; toda vez que es clara la intención de las parte contractuales para estipular las condiciones en las que se basó el negocio jurídico; la identificación de las partes; el precio, sus condiciones de pago, identificación de la cosa, la entrega del inmueble; son cláusulas contractuales que se refutan válidas por no tener causa ni objeto ilícitos; mucho menos de provenir de incapaces que en su momento dado genere una nulidad absoluta.

**CONDENA EN COSTAS-** Aunado a lo anterior, condenan a la parte demandada a las costas del proceso como si por su culpa hubiere incurrido en la causación de la demanda; situación que a todas luces es contraía a la realidad procesal y sustantiva.

De esta forma dejo plasmado la sustentación de los reparos objeto de recurso de alzada, solicitando a la Juez adquem **REVOCAR** en su integridad el fallo de primera instancia fechado el 03 de Mayo de 2023 por parte del **JUZGADO PRIMERO PROMISUCO MUNICIPAL DE RIOSUCIO CALDAS**, y en su lugar negar las pretensiones de la demanda.

## CAPÍTULO IX NOTIFICACIONES

Dirección: Calle 10 No. 6-47 - segundo piso - centro - Riosucio Caldas; Celular: 312 839 1083

E-mail: [ottowilliamgartner@hotmail.com](mailto:ottowilliamgartner@hotmail.com),

Atentamente,

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'O. W. G. López', written over a horizontal line.

**OTTO WILLIAM GÄRTNER LÓPEZ**

C.C. No. 15.912.883 Riosucio

T.P. No. 282.266 del Consejo Superior de la Judicatura