

Señora:
Juez Civil del Circuito
Riosucio (Caldas)

Rad. 2018-00094

Ref: Proceso Verbal de Menor Cuantía. Resolución de Contrato de Compraventa con Pacto Comisorio.

Demandante: Gabriel Ángel Reina Cataño

Demandado: Wilmar de Jesús Suarez Suarez.

OCTAVIO HOYOS BETANCUR, procurador judicial de la parte demandada, en el proceso de la referencia, a usted con todo el respeto que se merece, le manifiesto:

Que presento el alegato de segunda instancia, en pro de los intereses de mi poderdante, el cual va encaminado desde luego a que se revoque la sentencia de primer grado pronunciada por la señora Juez Primero Promiscuo Municipal de esta población fechada el día 10 de agosto de 2020.

EL PROBLEMA JURIDICO Y SU DESARROLLO

Por conducto de mandatario judicial el señor Gabriel Ángel Reina Cataño convocó en Proceso Verbal de Menor Cuantía al señor Wilmar de Jesús Suarez Suarez, en demanda de Resolución de Compraventa con Pacto Comisorio.

Y basado en ese contrato de compraventa con pacto comisorio en que aparecía como vendedor el señor Gabriel Ángel Reina Cataño y como comprador mi cliente, que tiene las siguientes características: a- Documento de Compraventa celebrado el día 7 de julio de 2015, en la hoja de papel minerva CA-17799316 b- Inmueble que se vende, un lote de terreno de 28 hectáreas denominado “Las Betas”, ubicado en la Vereda de Florencia, Corregimiento de Bonafont, comprensión de este municipio c- Precio \$60.000.000 pagaderos así: \$10.000.000 de contado y \$50.000.000 el día 7 de mayo de 2016 d- Ese mismo día se le entregó al señor Wilmar de Jesús Suarez Suarez 4 hectáreas en rastrojo para la siembra de tomate. Agrego es decir la séptima parte de lo vendido que son 28 hectáreas en rastrojo, se le entregó a mi poderdante.

Se presentó la demanda de Resolución de Compraventa con Pacto Comisorio y en las peticiones de la misma para afirmar y aseverar que se trataba de un Contrato de Compraventa con Pacto Comisorio, en la petición quinta bajo el numeral 1 se pidió ordenar la notificación del auto admisorio al demandado, con la advertencia de que si en un plazo máximo de 24 horas, contados desde la siguiente hábil aquella que se le haga, no cubre el precio pendiente y sus intereses corrientes de mora, el contrato de compraventa será resuelto.

Conteste en término oportuno la demanda de Proceso Verbal de Menor Cuantía Resolución de Compraventa con Pacto Comisorio y propuse como excepciones de mérito las siguientes: 1- Inexistencia de Compraventa con Pacto Comisorio y 2- Exceptio non adimpleti contractus.

De las anteriores excepciones de fondo, se le corrió traslado a la parte actora, quien en extenso escrito dio contestación a las excepciones de fondo y propuso a su turno como excepciones: Pago total de la deuda, Compensación y Cobro de lo no debido.

El Juzgado Primero Promiscuo Municipal de esta población el día 28 de marzo de 2019, me corrió traslado por 3 días de las excepciones propuestas por el demandado. Auto que ataque mediante el Recurso de Reposición y Subsidiariamente de Apelación, basado en el argumento: Que la acción o pretensión pertenece al demandante y la excepción al demandado, a menos que exista reconvención en el proceso o se dé la aparición del tercero interviniente excluyente y por ello se deberían rechazar las excepciones propuestas por el demandante.

El Juzgado Primero Promiscuo Municipal el día 2 de mayo de 2019 declaró la nulidad del auto de 28 de marzo de 2019 y negó las excepciones propuestas por el actor de Pago total de la deuda, Compensación y Cobro de lo no debido.

Practicadas las pruebas en su mayor parte, la señora Juez Primero Promiscuo Municipal de Riosucio, señalo fecha para alegatos y sentencia de primera instancia el día 5 de agosto a las 3:00 p.m. Audiencia en la que estuve presente y desde luego también presente la señora Juez, y que al fin y al cabo no se realizó porque el apoderado de la parte actora, a pesar de encontrarse en este municipio, dizque no pudo conseguir un computador para intervenir en la misma. Y sin excusa valedera y sin motivo legal, la señora Juez, en vez de realizar la audiencia, fijó para el día lunes 10 de agosto de 2020 a las 10:00 a.m., para verificar esa audiencia, y subsanar el error cometido por la misma funcionaria.

Con varios argumentos contradictorios incongruentes y citas que no venían al caso, la señora Juez Primero Promiscuo Municipal pronunció sentencia en que la parte resolutive expresó:

- 1- En primer lugar declarar probada la excepción incoada de inexistencia de compraventa con pacto comisorio en la forma dispuesta en la parte considerativa de esta providencia.
- 2- Negar la excepción de non adimpleti contractus por lo expuesto en la parte considerativa de esta sentencia.
- 3- Declarar la resolución del contrato de compraventa que recae sobre un bien cuya descripción cabida y linderos se relacionan en los hechos de la demanda que fue celebrado el 7 de julio de 2015 en el municipio de Riosucio Caldas, celebrado por los señores Gabriel Ángel Reina Cataño y Wilmar de Jesús Suarez Suarez por la razones ya expuestas en la parte motiva de esta decisión.

Constando la parte resolutive de 4 ordenamientos más, que ni transcribo ni comento por creer que son inútiles y estériles frente a este litigio.

**RAZONAMIENTOS EN CONTRA DE LA SENTENCIA
PRONUNCIADA POR LA SEÑORA JUEZ PRIMERO PROMISCO
MUNICIPAL DE RIOSUCIO, EL DÍA 10 DE AGOSTO DE 2020 Y
MOTIVOS DE SUSTENTACIÓN DEL RECURSO DE APELACIÓN**

Contra esa sentencia fui claro y contundente dentro de la misma audiencia en interponer el recurso de apelación, que luego, amplié, aclaré y agregué nuevos argumentos. Quedando mi inconformidad concretada en contra de la sentencia en 6 puntos, que paso a enumerar en su mismo orden.

- 1- En sentencia constitucional de 7 de septiembre de 2020, proferida por la señora Juez Civil de este Circuito afirmó que tanto para la acción resolutoria de contrato de compraventa como para el proceso ejecutivo de obligación de suscribir escritura pública, era indispensable y necesario, por parte del demandante llevar la prueba de que trata el art. 1609 del C.C. Y por lo tanto si se trata de hacer escritura pública, la de haber concurrido en el día y hora establecidos a la Notaria a suscribirla circunstancia que sólo se puede establecer mediante testimonio escrito expedido por el Notario, de acuerdo con lo estatuido por el art. 96 del Decreto 960 de 1970. Esa sentencia constitucional, fue confirmada por el Honorable Tribunal Superior de Manizales Sala de Decisión Civil de Familia el día 6 de octubre de 2020. Como en el caso presente no se acompañó con la demanda el testimonio Notarial de que trata el art. 96 del Decreto 960 de 1970, falta el presupuesto procesal demanda en forma. La Corte Suprema de Justicia acogió desde hace muchos años la doctrina preconizada por el procesalista Alemán BÜLOW, acerca de los denominados **presupuestos procesales** “que son los requisitos exigidos por la Ley para la constitución regular de la relación jurídico-procesal”. La Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, Magistrado Ponente: Doctor José María Esguerra Samper expresó el 18 de junio de 1975 lo siguiente: **“TALES PRESUPUESTOS, COMO ES BIEN SABIDO, SON LOS SIGUIENTES: A) DEMANDA EN FORMA; B) CAPACIDAD PARA SER PARTE; C) CAPACIDAD PROCESAL; Y D) COMPETENCIA DEL JUEZ. LA FALTA DE UNO DE LOS DOS PRIMEROS, INEVITABLEMENTE CONDUCE A QUE SE PRONUNCIE SENTENCIA INHIBITORIA; LA DE LOS DOS ÚLTIMOS, PRODUCE LA NULIDAD DE LA ACTUACIÓN”**.

En el caso de autos, está fallando el presupuesto procesal demanda en forma lo que conduce inexorablemente a una sentencia de carácter inhibitoria.

- 2- Estamos frente a un Proceso Verbal de Menor Cuantía de Resolución de Contrato de Compraventa con Pacto Comisorio. Quede ello bien claro y sobre esto no exista ninguna clase de confusión ni mucho menos caos legal que, nos encontramos frente a un Proceso Verbal de Menor Cuantía de Resolución de Contrato de Compraventa con Pacto Comisorio. Bajo este parámetro sencillo esta la demanda, la contestación de la misma, el desarrollo del proceso, el decreto y practica de pruebas y la sentencia equivocada de 10 de agosto de 2020.

La sentencia de la señora Juez Primero Promiscuo Municipal de Riosucio, cita al Tratadista Doctor González Valencia, quien se limitaba en sus clases a hacer ver la contradicción de tratamiento y a hacer notar la situación inexplicable debido a la diversidad de fuentes pero a lo último sostuvo resolver la cuestión de la siguiente manera: Dejar funcionar la condición resolutoria tácita como sistema general; pero en tratándose del contrato de venta la condición resolutoria tácita o expresa se le denomina pacto comisorio, y produce los efectos que le señala el código.

Las ventajas son visibles. Tratamiento rápido al contrato de venta, adopción de términos breves para la prescripción de la acción declaratoria, más agilidad al contrato de venta, limpiando de litigios el derecho de dominio. (Contratos Hernán Salamanca pág. 108).

3- La sentencia es incongruente.

Porque a pesar de tratarse de un litigio sobre un Proceso Verbal de Contrato de Compraventa con Pacto Comisorio y al manifestar la señora Juez, en su sentencia de 10 de agosto de 2020, en la parte resolutoria bajo el numeral primero: Declarar probada la excepción incoada de inexistencia de compraventa con pacto comisorio en la forma dispuesta en la parte considerativa de esta providencia.

No hizo otra cosa que declarar la nulidad absoluta de este contrato. Aunque el contrato es inexistente, lo que en el fondo esta pregonando es una **NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO**. (Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil 15 de septiembre de 1943)

La Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, anotó en sentencia de 15 de septiembre de 1943, donde actuó como Magistrado Ponente el señor Doctor Daniel Anzola lo que transcribo: **“EN RIGOR, PRÁCTICAMENTE HABLANDO, EL PROBLEMA EN SI CABE O NO PENSAR EN INEXISTENCIA, ES DEL TODO INOFICIOSO, PUESTO QUE, AUN OPTANDO POR LA AFIRMATIVA, ELLO ES QUE LA LEY NO OFRECE CASILLA ESPECIAL PARA TAL FENÓMENO NI LE ESTABLECE TRATAMIENTO SINGULAR Y, PRECISAMENTE, POR LO MISMO, LOS CASOS DE ESTA ÍNDOLE VAN A DAR A LA NULIDAD ABSOLUTA, QUE SÍ ES FENÓMENO RECONOCIDO Y REGLAMENTADO POR LA LEY** (las mayúsculas negrilla y subrayados son míos). Por tanto, piénsese sobre eso lo que se quiera, en lo judicial se les ha de colocar en el concepto de nulidad absoluta, lo que los deja en situación o calidad de cuestiones meramente metafísicas, sin trascendencia o sentido práctico, por interesantes que sean de suyo”.

Tenemos pues clarificado que cuando se habla de inexistencia jurídica es lo mismo que hablar de nulidad absoluta, en los actos jurídicos. Posición que ratificó la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil el día 31 de julio de 2015, donde actuó como Magistrado Ponente el señor Doctor Jesús Vall de Ruten Ruiz.

- 4- La sentencia es contradictoria, ello se desprende de la demanda y de la contestación de la demanda, que es un Proceso de Resolución de Contrato de Compraventa con Pacto Comisorio.

Vuelvo a manifestar que si se declaró probada la excepción incoada de inexistencia de compraventa con pacto comisorio en la forma dispuesta en la parte considerativa de esta providencia. Ahí debería haber terminado el proceso porque esa excepción de mérito, mataba la pretensión del actor y le daba sepultura en los anaqueles de los archivos judiciales.

Nadie pone en tela de juicio, que la sentencia pronunciada por la señora Juez Primero Promiscuo Municipal de Riosucio, es contradictoria, en su parte resolutive. La sentencia con la cual termina el proceso debe ser clara, precisa y lógica en sus disposiciones, de tal suerte que, como lo indica Manuel de La Plaza “El sentido sea perfectamente perceptible, así por las palabras que se emplean, como por la determinación a su alcance, en el que no debe existir la menor vaguedad.

La propia razón natural no permite ejecutar decisiones contradictorias o incompatibles contenidas en el mismo fallo. Porque es un pecado contra la lógica jurídica, que descansa sobre tres principios filosóficos, valederos, por lo demás, en la universalidad de los dominios del saber: El principio de identidad y de contradicción; el principio del tercio excluso y el principio de la razón suficiente.

El principio de identidad se enuncia afirmativamente mediante la proposición: **“LO QUE ES, ES”** (quod est, est), o bien: “A es A”. El principio de contradicción constituye la versión o dimensión lógica del principio de identidad, originalmente ontológico.

El principio del tercio excluso, o de exclusión de medio entre dos extremos contradictorios, que algunos consideran, no sin fundamento, como derivado del principio de identidad; **LO CUAL QUIERE DECIR QUE DE DOS PROPOSICIONES CONTRADICTORIAS, NECESARIAMENTE LA UNA ES VERDADERA Y LA OTRA FALSA, Y QUE AMBAS NO PUEDEN SER VERDADERAS NI FALSAS A LA VEZ.** (Lógica para Juristas, Jaime M. Mans. Puigarnau págs. 28 y 29).

Estos dos principios filosóficos soporte y fundamento de la lógica jurídica han sido desconocidos abiertamente, por la señora Juez de primera instancia. Y así tenemos. Que el primer numeral de la parte resolutive de la sentencia recurrida en apelación dice:

En primer lugar declarar probada la excepción incoada de inexistencia de compraventa con pacto comisorio en la forma dispuesta en la parte considerativa de esta providencia.

Al declarar la inexistencia del contrato de compraventa con pacto comisorio. No hizo sino otra cosa que declarar la nulidad absoluta de ese contrato. Aunque

el contrato es inexistente, lo que en el fondo esta pregonando una **NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO**, como se ha explicado atrás.

- 5- Nulidad absoluta del Contrato de Compraventa contenido en el documento privado en la hoja de papel minerva CA-17799316. Resolución del contrato de compraventa.

Desde la sentencia de casación de 12 de agosto de 1974, pronunciada por la Honorable Corte Suprema de Justicia, se ha dicho con relación a la estructura de la acción resolutoria, que se requiere, para su viabilidad y procedencia de la concurrencia de las siguientes condiciones esenciales: a- Existencia de un contrato bilateral válido b- Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto, porque en eso consiste la realización de la condición tácita y c- Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.

Y si el contrato es nulo de nulidad absoluta, sobre ese contrato no cabe hablar de resolución del mismo. Porque la acción resolutoria tiene como base la existencia de un contrato bilateral válido.

El primer elemento para que triunfe la acción resolutoria de contrato de compraventa, es requisito necesario e indispensable que exista un contrato bilateral válido.

En este pleito existe la venta de un inmueble, por medio de un documento privado, la Corte ha repetido en varias ocasiones que en los contratos solemnes, como el de compraventa de bienes raíces, el contrato y escritura, su prueba, son inseparables, y que si esta no se ha extendido o no se ha otorgado conforme a la ley, el contrato es nulo de nulidad absoluta.

Y a su vez el art. 756 del C.C dice: Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso constituido en bienes raíces, y de los de habitación o hipoteca.

La compraventa de un bien inmueble surge a la vida jurídica por escritura pública (solemne). La tradición de un inmueble se realiza mediante la inscripción de la escritura pública en la oficina de registro de instrumentos públicos de ubicación del bien (Ley 1579 de 2012, art. 2º, literal a). Todo acto de disposición sobre los bienes inmuebles requiere la solemnidad de la escritura pública. Los bienes inmuebles se identifican por sus linderos, ubicación, área, nomenclatura, matrícula inmobiliaria etc. etc. El art. 31 del Decreto 960 de 1970 preceptúa sobre este aspecto de los bienes inmuebles: “Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal”.

Queda pues en claro que la venta de bienes inmuebles, debe hacerse o verificarse para ser válida, mediante escritura pública. En el pleito que ocupa nuestra atención se observa, que se omitió esa escritura pública, que esa escritura pública no se hizo y que por el contrario el contrato de compraventa entre los señores Gabriel Ángel Reina Cataño y Wilmar de Jesús Suarez Suarez, se hizo mediante documento privado en el papel documentario minerva CA-17799316, con un precio de \$60.000.000, que el comprador pagó \$10.000.000 de contado y se le entregaron como contraprestación 4 hectáreas en rastrojo, para mejorarlas en cultivos de tomate. Reteniendo el comprador 24 hectáreas que tiene en su doble calidad de poseedor y dueño.

Pero ese documento privado de venta de bien inmueble, es nulo de nulidad absoluta y por ello la acción resolutoria esta llamada al fracaso. No comprende este abogado como siendo el contrato nulo de nulidad absoluta, una Juez de la República tenga la audacia legal de decretar la resolución del contrato nulo a favor del comprador, habiendo anotado en la misma parte resolutive de la sentencia que ese contrato era nulo. Ya en palabras más legales y más convincentes se observa con luz propia y que atropella la vista: Que nulidad absoluta de contrato y resolución de contrato con nulidad absoluta, se excluyen, pues para hablarse de resolución de contrato se tiene que partir de un fundamento o una base de un contrato válido. Y repito con cansancio que la venta del inmueble agrario que nos ocupa se debió realizar por escritura pública.

Creo que he demostrado que la señora Juez, al declarar probada la excepción de inexistencia de contrato de compraventa con pacto comisorio, declaró la nulidad absoluta de ese mismo contrato y que allí debió de terminar la sentencia. Pero desafortunadamente violando elementales principios de lógica jurídica, concedió la resolución de un contrato de compraventa realizado mediante documento privado que es nulo de nulidad absoluta. Aquí también se equivocó lamentablemente la Juez, porque para triunfar la acción resolutoria se requiere un contrato válido no un contrato nulo de nulidad absoluta.

- 6- Exceptio non adimpleti contractus. La excepción de contrato no cumplido puede alegarse no solamente cuando es una sola de las parte la incumplidora, sino cuando lo son ambas” (Sent., 16 de noviembre 1966, CXVIII, 161).

Por lo expuesto ruego a la señora Juez:

Revocar la sentencia del día 10 de agosto de 2020, pronunciada por la Juez Primero Promiscuo Municipal, por carencia absoluta del presupuesto procesal demanda en forma y en su lugar proferir sentencia inhibitoria.

Subsidiariamente, modificar la sentencia de primera instancia, declarando probada la excepción de mérito o de fondo de inexistencia de compraventa con pacto comisorio, que ya fue reconocida en la parte resolutive de dicho proveído judicial, haciendo los demás pronunciamientos del orden legal. Y condenando en costas y agencias en derecho a la parte actora en ambas instancias.

Estoy en término hábil.

De la señora Juez, muy respetuosamente.



OCTAVIO HOYOS BETANCUR
T.P N° 5194 del C.S de la J.

Riosucio, 10 de diciembre de 2020

