

WILLIAN ALONSO GARCÍA PARRADO
Abogado
UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA

Señor Dr
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Villavicencio - Meta

E. S. D.

REF ... RAD: 50001-400-30-01-2017-000958-01

**DECLARATIVO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE
COMPRAVENTA - DEMANDA DE RECONVENCIÓN
INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**

Demandante: GELHER SAS

**Demandado: OMAR HUMBERTO GARCÍA PARRADO Y DEMANDANTE EN
RECONVENCIÓN.**

WILLIAN ALONSO GARCÍA PARRADO, persona mayor de edad, identificado con la C.C. No.17'344.815 de Villavicencio y con Tarjeta Profesional de Abogado No. 92.748 del C.S.J, obrando como Apoderado Judicial de la parte Demandada, de manera respetuosa y por medio del presente escrito, estando dentro del término de ley, y conforme a lo normado en el artículo 14 decreto 06 de 04 de junio del 2020, me permito **SUSTENTAR EL ESCRITO DE APELACIÓN DE LA SENTENCIA, EN ESTE CASO LA SUSTENTACIÓN DE LOS REPAROS HE INCONFORMIDADES CONCRETOS AL FALLO DE PRIMERA INSTANCIA** proferido por el Juzgado Primero Civil Municipal de Villavicencio – Meta, **SENTENCIA APELADA EN AUDIENCIA DE INSTRUCCIÓN Y JUZGAMIENTO ART. 373 DEL C.G.P, CON FECHA MARTES 03 DE MARZO DEL 2020 DENTRO Y CON DEMANDA DE RECONVENCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA,** así:

PRIMER REPARO: La parte demandada no está de acuerdo con el siguiente argumento:

La Señora Juez de Primera instancia una vez analizados los hechos de la demanda y a las pruebas allegadas al plenario LE OTORGA O LE DA CARÁCTER DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA AL HECHO DE QUE EL COMPRADOR señor GELACIO como Representante de la sociedad Gelher s.a.s, se presentó a la Notaría Tercera de Villavicencio, fecha pactada para la suscripción de la escritura ante notario y el pago del saldo, y NO CANCELÓ EL SALDO DEL PRECIO PACTADO NI SUSCRIBIÓ EL COMPRADOR la escritura, argumentando que el llevaba el dinero pero que no cancelaba el precio ni suscribía la escritura mientras no tuviese el concepto del uso del suelo pedido a curaduría, **CONDICIÓN QUE NUNCA SE PACTÓ EN EL CONTRATO NI POR LAS PARTES**, siendo esta una exigencia unilateral del comprador y no obliga al vendedor a anular o cancelar lo pactado, concepto del Fallador de primera instancia que contraviene al norma civil y contractual, ya que como argumentos tiene el despacho los hechos de que el comprador le dirigió por correo al vendedor un escrito de aplazamiento de la fecha de la firma del contrato ante la notaria y que en la notaria volvió y le exigió el aplazamiento a lo cual en vendedor no accedió y

Dir: Carrera 25 No. 29 – 08 de Villavicencio – Meta. Tel: 314 470 07 60. willowgar@gmail.com

suscribió la correspondiente acta de cumplimiento ante el Notario la cual se encuentra anexo en original en la demanda principal.

SUSTENTACIÓN PRIMER REPARO:

1.- Este reparo hace referencia a la pretensión principal de la demanda de reconvencción de que se declare la resolución del contrato de compraventa de bien inmueble suscrito por las partes de fecha 29 de julio del 2017 por incumplimiento en el pago del precio POR PARTE DEL COMPRADOR Sociedad GELHER S.A.S, representada por el Señor JOSÉ ISIDRO GELACIO MARTÍNEZ con Nit. 900432381-1, ya que no cumplió con lo pactado en el contrato de promesa de compraventa en cuanto al pago del saldo del precio pactado en la clausula segunda en cuanto al saldo de 270 millones, 70 en efectivo y 200 en cheque para la firma de la escritura pública la cual debía realizarse y que conforme a la clausula cuarta del contrato de compraventa suscrito, la escritura traslativa de dominio se debía realizar, firmar y/o suscribir en la Notaría Tercera del Circulo de Villavicencio, el día 25 del mes de agosto del año 2017 a la hora de las 9 a.m, o antes por mutuo acuerdo y efectivamente mi poderdante señor OMAR HUMBERTO GARCÍA PARRADO, acudió en esa fecha del 25 de agosto del 2017 a las nueve de la mañana a la Notaria Tercera de Villavicencio, en calidad de promitente vendedor conforme al acta de comparecencia No. 0214 del 25 de agosto del 2017 de la notaría Tercera del Circulo de Villavicencio y que se anexó en original a la contestación de la demanda y en demanda de reconvencción donde obra como prueba, acta de comparecencia donde se identificó plenamente mi poderdante y promitente vendedor, se identificó el contrato y las partes, el predio y que ese día tenía que perfeccionarse la respectiva escritura pública de compraventa y que se presentó el PROMITENTE VENDEDOR a firmar la escritura de compraventa y que este presentó los siguientes documentos en original: promesa de compraventa, cedula de ciudadanía, paz y salvo de impuesto unificado No. 17050310043824 de fecha 04 de agosto del 2017, paz y salvo departamental ref: JA01812 de fecha 02 de agosto del 2017, paz y salvo de Valorización Municipal número 17050810016760 de fecha 04 de agosto del 2017 y se dio espera de dos horas para que el promitente comprador cumpliera con lo pactado, quien no cumplió y suscribió acta distinta.

1.1.- Como parte del sustento para este reparo o inconformidad tenemos que en la demanda de reconvencción presentada por la parte demandada se incorporó como hechos los siguientes:

...“El VENDEDOR., por razón de las previsiones del Art.1930 del C.C. está en capacidad de demandar no solo el decreto de resolución del contrato, sino también la indemnización de perjuicios.

La parte demandada y compradora dentro del contrato de compraventa citado, es y era en ese entonces al momento de la firma del documento de compraventa, concedora de la situación de rondas del cañón Maízaro y de la existencia de la norma urbanística del POT YA QUE ES DE PUBLICO CONOCIMIENTO y por su actividad y capacidad intelectual y como propietario múltiple, colindante del lote; es conocedor, ya que ellos son propietarios de un predio colindante(lote 1), que colinda con el lote número dos materia de compraventa, no ignoran la Ronda del caño y su afectación.

El plan de ordenamiento territorial que se un documento público de consulta pública se encuentra vigente desde el 29 de diciembre del 2015, 'El cual debió ser consultado por los compradores, ya que son personas plenamente capaces no son anal-fabetos, conocen todas las circunstancias y linderos del lote **ya que son vecinos propietarios de que el lote contiguo y su actividad comercial y laboral está destinada a este tipo de negocios como reza en su cámara de comercio y en las actividades desplegadas ya que años antes ya habían comprado el lote colindante donde funciona un parqueadero.**

La norma constitucional y legal, la costumbre y la jurisprudencia y doctrina, así como la lógica formal y jurídica prevén que las personas jurídicas o naturales deben ser medianamente prudentes y diligentes al momento de realizar un acto o negocio jurídico, de cumplirlo, o de ejecutarlo, y por este motivo y los alegados en el numeral cuarto, no es atribuible a ninguna culpa a mi mandante por dolo o error por desconocimiento de la afectación de Ronda el caño a mi poderdante. 3

El Sr. Omar Humberto García parrado, según su manifestación y dicho, no le manifestó a el Señor José IDSIDRO GELACIO Martínez cuál era la actitud urbanística del lote al momento de celebrar la compraventa ya que no la conocía con exactitud, pues la colindancia del caño Maizaro y la norma municipal al respecto no son ocultas para las partes y ésta ha variado con el pasar de los años desde que mi cliente el Sr. Omar García vive en el sector, y quien no construye allí desde hace más de 15 años, En todo caso es de pública consulta y conocimiento el plan de ordenamiento territorial de Villavicencio y la norma urbanística municipal, el cual no ha variado desde y antes de la suscripción de compraventa de fecha 29 de julio de 2017, ya que el POT actualmente vigente es el acuerdo No. 287 del 19 de diciembre del 2015"....

1.2.- Como sustento de este reparo, a pesar de que el señor OMAR GARCIA no le manifestó nada al señor GELACIO sobre el alcance urbanístico del suelo, tenemos que en la misma demanda principal la sociedad GELHER S.A.S, manifiesta en el hecho 3 de la demanda principal, quedando igualmente idéntico en el hecho 3 del escrito de subsanación de la demanda por saneamiento del proceso ordenada por el Juzgado por no corresponder las pretensiones con la demanda ni con el poder así, que "...el demandado al prometer en venta el inmueble es decir en la etapa de negociación con mi representado le manifestó que dicho inmueble era apto para realizar construcción o edificación, **salvo la afectación por la ronda del caño Maizaro.**"... de donde se infiere de manera directa que el comprador era conocedor de la afectación de la ronda de caño antes de suscribir el negocio y de su afectación, ya que como lo dice el hecho, ..."desde la etapa de negociación"... lo que controvierte lo manifestado no solo en las pretensiones sino en los testimonios he interrogatorios de la parte demandante en la demanda principal y demandados en reconvencción, motivo que se aúna a este reparo y deja sin justificación probatoria y legal el argumento del Despacho de que el incumplimiento del comprador GELHER S.A.S, NO existe toda ve que se justifica con el aviso de aplazamiento de la fecha de suscripción de la escritura y pago del saldo del precio por que desconocía las condiciones de uso del suelo por la afectación de la ronda del caño, aunando a esto su vecindad en lote contiguo y su actividad de negociante de predios y constructor, como se probó dentro del proceso., igualmente en el hecho cuarto de la demanda principal y de la subsanación de la demanda, el promitente comprador nos dice lo siguiente: ..." que el demandado habita en un inmueble contiguo al bien prometido en venta, desde hace varios años, razón por la cual conoce perfectamente la afectación de los predios de su propiedad"... motivo o razón que igualmente le son atribuibles al promitente comprador, ya que igualmente es propietario hace varios años del lote contiguo al prometido en venta y materia de litis, su actividad profesional-empresarial y conforme a lo manifestado en el hecho tercero de la demanda principal y la de subsanación.

1.3.- El Juzgado de primera instancia despacha desfavorablemente las pretensiones de la demanda de reconvención por que no vislumbra el incumplimiento de la sociedad compradora GELHER S.A.S, al no pagar el saldo del precio y justifica la tesis de que no existe el incumplimiento del comprador basándose en las pruebas documentales allegadas al folio 18 y 19 del proceso, donde el promitente comprador remitió oficio con fecha 18 de agosto del 2017, donde le informa o indica al promitente vendedor que solicitó concepto de uso de suelos del predio a curaduría urbana 2 de Villavicencio – Meta y por tanto solicita que se aplase la fecha de elaboración de la escritura pública de compraventa y el pago del saldo de la compra, oficio enviado por Servientrega con guía 959066233 que recibió el promitente vendedor, así mismo el promitente comprador suscribió acta de comparecencia del 25 de agosto del 2017 de la Notaría 3 de Villavicencio, en la cual deja constancia de su comparecencia a la Notaría, así mismo y seguidamente el señor GELACIO MARTINEZ, o representante de la sociedad GELHER S.A.S, promitente compradora, suscribió declaración extrajuicio donde rinde declaración donde manifiesta que hasta tanto la curaduría no expidiera el concepto de uso del suelo del lote no suscribiría la escritura pública ni realizaría el pago correspondiente, igualmente toma como prueba de la inexistencia del incumplimiento del promitente comprador el interrogatorio del promitente vendedor señor OMAR GARCIA, ya que allí manifiesta que a el solo le importaba el pago, el dinero y por lo tanto no aceptó el aplazamiento, igualmente da por hecho la primera instancia en la sentencia que esta dada la justificación de inexistencia del incumplimiento en el pago del promitente comprador, por el concepto del uso del suelo, dando por probada la afirmación de los promitentes compradores de desconocer la condición de uso del suelo del predio con afectación de la ronda del caño Maizaro, siendo esta afirmación ya controvertida y vencida probatoriamente, y por lo tanto manifiesta la Primera Instancia que no se observa por donde surge el incumplimiento y concluye que no hay incumplimiento por parte del promitente comprador por que el señor JOSE ISIDRO GELACIO MARTINEZ SI SE HIZO PRESENTE con los 270 millones, pero que resulta imposible que una persona vaya a soltar tanto dinero para que quede con un lote de adorno o paisaje porque no se puede edificar y por lo tanto no se da la pretensión reclamada.

1.4.- Visto lo anterior, tenemos que los argumentos esgrimidos por el Despacho controvierten el material probatorio y lo manifestado por la parte compradora en la misma demanda y en el contrato de compraventa suscrito y que ellos elaboraron y citaron al comprador a firmarlo, ya que el promitente comprador si conocía de las condiciones del predio por la afectación de la ronda del caño y el POT que regulaba esa afectación está vigente desde el año 2015 y no vario ni ha variado en el transcurso del negocio, máxime siendo colindante con otro predio de propiedad de los compradores donde funciona un parqueadero que colinda por un costado con el predio en litis y su actividad comercial y económica se enfoca en la negociación de finca raíz y asesoría en este campo, contando con un equipo profesional para ello.

1.5.- No existiendo vicios ocultos de la cosa vendida, y mucho menor error en cuanto a la cosa ni dolo o mala fe o inducción al error por parte del promitente vendedor, y conforme a la norma tenemos lo siguiente:

no existen vicios ocultos en la cosa vendida ya que en este caso se contempla que el comprador y aquí demandante era conocedor de las circunstancias legales producto de la proximidad de la ronda del caño por los motivos extensamente expuestos anteriormente y en consecuencia en el contrato no se pactó ninguna condición resolutoria o de cumplimiento al respecto ya que las partes conocían ampliamente el objeto y sus circunstancias urbanísticas por estar cerca de la ronda de un caño, por lo que la causa es válida, no existiendo ningún vicio oculto dejando sin sustento jurídico y probatorio los vicios ocultos convencionales dispuestos en el artículo 1920 del C.C., ya que el vicio debe ser oculto para las partes o una de estas y en este caso no lo es y por lo tanto no se han transgredido los móviles

determinantes del consentimiento ni del acto jurídico, así las cosas lo que el comprador quería y conocía comprar se le vendió y el comprador al no necesitar la cosa comprada se retracta de la compraventa argumentando ignorancia en cuanto al objeto comprado, que el vendedor lo indujo a error en la causa, que el demandado tenía una posición dominante, lo que es falso y contrario conforme a lo probado en este proceso

no existiendo error en la sustancia o calidad de la cosa o materia del contrato, tal como lo estipula el art. 1884 del C.C, "donde nos enuncia que "el vendedor está obligado a entregar lo que reza el contrato" y así se comprobó su cumplimiento por parte del Demandado tal como quedó ejecutado y consignado o en el acta notarial de cumplimiento de fecha 25 de agosto del 2017 de la Notaría tercera de Villavicencio y lo que nos demuestran las pruebas anexas a este escrito es que el comprador conocía de las condiciones del predio y por lo tanto recibiría exactamente lo que pretendía y se estipuló en el contrato y no había ningún vicio oculto, engaño o error en cuanto a la sustancia o calidad de la **cosa** materia del contrato, así como tampoco se le indujo a error.

No se encuentran enmarcados los hechos del negocio jurídico ni su situación jurídica dentro de la hipótesis prevista en el artículo 1929 del C.C, ya que no hay perturbación alguna de la posesión ni ninguna acción real y en segundo término no existen vicios ocultos en la cosa vendida ya que en este caso se contempla que el comprador y aquí demandante era conocedor de las circunstancias legales producto de la proximidad de la ronda del caño por los motivos extensamente expuestos anteriormente

Sobre el **dolo** tenemos que, este consiste en la voluntad maliciosa que persigue deslealmente el beneficio propio o daño del otro al realizar cualquier acto o contrato, valiéndose de argucias y sutilezas o de ignorancia ajena, pero sin intervención de la fuerza, por lo tanto el dolo consiste en anular el consentimiento y con ello, suprimir el primer requisito de los contratos y el dolo debe ser grave, que haya sido causa determinante de la acción, que halla ocasionado un daño, y que no haya habido dolo por ambas partes; hechos y requisitos estos que no han acaecido en el desarrollo de la presente compraventa, ya que como se ha explicado extensamente, la parte demandante no desplegó ninguna acción dolosa, engañosa, de argucias o sutilezas o se valió de la ignorancia ajena para que se suscribiese el contrato de compraventa y por el contrario le explico y señalo el área de más que no figura en la escritura, la cual llamaremos área de posesión junto a la ronda del caño en la parte posterior del lote la cual quedó convenida que pasaría a dominio del comprador sin incremento del precio de la cosa el cual ya estaba convenido, por todos los argumentos esgrimidos y pruebas anexas al proceso, se deduce directa y lógicamente que no hubo ningún tipo de dolo por las partes, ya que ninguno de los requisitos del artículo 1515 del C.C se encuentra presente en el acto de compraventa en litis .

Visto lo anterior tenemos que el fallo de primera instancia da plena validez al incumplimiento del contrato de compraventa por parte del promitente comprador, al declarar que no hubo incumplimiento alguno por los motivos expuestos y que las pretensiones de la demanda de reconvención se despachan desfavorablemente contraviniendo el material probatorio y los argumentos aquí esgrimidos, por lo que se solicita se a el Despacho de segunda Instancia se sirva tener como probado el incumplimiento en el pago y despachar favorablemente las siguientes pretensiones:

A. Declarativas:

..."1.- Muy respetuosamente solicitó se declare resuelto el contrato de compraventa celebrada el 29 de julio 2017 entre el Sr. **OMAR HUMBERTO GARCÍA PARRADO** en calidad de vendedor y la empresa **GELHER S.A.S, con Nit. 900.432.381 - 1**, inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá D.C, representada Legalmente por el señor el Señor **JOSE ISIDRO GELACIO MARTINEZ**, persona **Dir: Carrera 25 No. 29 - 08 de Villavicencio - Meta. Tel: 314 470 07 60. willowgar@gmail.com**

mayor de edad, identificado con la C.C. No. 19'489.521 de Bogotá D.C., por NO haberse pagado el precio al vencimiento del plazo estipulado.

B. Condenatorias:

2. - *Muy respetuosamente solicito al despacho se sirva condenar al comprador y Demandado a pagar al vendedor y demandante la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS A TITULO DE CLAUSULA PENAL conforme a lo estipulado en la cláusula novena del contrato de compraventa del 29 de julio del 2017 por la casual de incumplimiento del contrato por el no pago del precio.*

3.- *que se condene al Demandado y comprador a pagar las costas del proceso."*

6

2.- SEGUNDO REPARO: La parte demandada no está de acuerdo con el siguiente argumento:

La Señora Juez de Primera instancia una vez analizados los hechos de la demanda y a las pruebas allegadas al plenario no observa de donde surge el incumplimiento que alega en reconvencción el demandado y vendedor, ya que el comprador se enteró de las condiciones del uso del suelo del lote el día que le entregan la constancia de curaduría urbana segunda de Villavicencio, estando en igualdad de condiciones en el vendedor ya que los dos son vecinos del lote y el comprador especialmente dedica su actividad a negocios con finca raíz y asesoramiento en este tipo de negocios homólogo reza su objeto principal en el registro de cámara de comercio de la sociedad GELHER SAS, toda vez en el fallo de primera instancia se toma como cumplimiento del no pago por el hecho de haber el comprador asistido a la Notaría, haber solicitado por escrito y vía telefónica el aplazamiento de la firma de la escritura ante notario y el hecho de que el comprador no conocía de la circunstancia de el uso del suelo por presencia de ronda de caño, lo que considera que si es exigible a el vendedor, violando la igualdad entre las partes y el principio de prudencia y diligencia en los negocios que se le exige a las partes.

SUSTENTACIÓN SEGUNDA REPARO:

1.- La primera parte del reparo se sustenta conforme a lo argumentado para el reparo primero.

2.- En cuanto al principio de igualdad entre las partes, si vemos lo manifestado en el hecho tercero de la demanda principal y en el hecho 3 del escrito de subsanación de la demanda por saneamiento del proceso ordenada por el Juzgado por no corresponder las pretensiones con la demanda ni con el poder así:, que ..."el demandado al prometer en venta el inmueble es decir en la etapa de negociación con mi representado le manifestó que dicho inmueble era apto para realizar construcción o edificación, salvo la afectación por la ronda del caño Maizaro."... de donde se infiere de manera directa que el comprador era conocedor de la afectación de la ronda de caño antes de suscribir el negocio y de su afectación, ya que como lo dice el hecho, ..." desde la etapa de negociación"...

Afirmación que se encuentra probada dentro del proceso, pero que solo se le indilgó o se le ajustó a el promitente vendedor, librando al promitente comprador de esta condición de conocedor de la afectación de la ronda de

caño y por ende el uso del suelo desconociendo el derecho a la igualdad entre las partes, ya que al vendedor implícita y directamente se le declaró de mala fe se le desconoció su cumplimiento en el negocio y su conocimiento en la afectación en la ronda del caño y esta condición estando probada no se le reconoció al comprador.

3.- En cuanto al principio de prudencia y diligencia, 1604 c.c. y concordantes, tenemos que la sociedad gelher s.a.s, conforme a lo plasmado en su objeto social en su cámara de comercio adjunta como prueba a la demanda principal, se dedica a actividades de compra y venta de finca raíz y asesoramiento en este tipo de negocios, y despliegan su actividad no solo en la Capital de la Republica, sino en los Llanos orientales y demás, asistiéndole o haciéndosele exigible una conducta medianamente prudente y diligente en la celebración de los contratos, situación y exigencia jurídica la cual se alego dentro del proceso pero que fue obviada o desconocida en el fallo de primera instancia y que debe ser aplicada para este caso conforme al material probatorio recaudado, ya que una empresa dedicada a los negocios y asesoramiento en finca raíz que ahora viene a alegar ignorancia y desconocimiento de las condiciones de uso del suelo por afectación de ronda de caño va en contra de la lógica formal y de la realidad probatoria del proceso, exigencia que no se ve reflejada en el fallo, toda vez que pretende la parte una retractación del negocio celebrado alegando haber sido inducida a error en cuanto al objeto, el cual contiene vicios ocultos lo que eran desconocidos para el promitente comprador, lo cual es falso conforme a lo probado dentro del proceso configurándose el incumplimiento en el pago por parte del promitente comprador en el presente caso.

TERCER REPARO: La parte demandada no está de acuerdo con el siguiente argumento:

El fallo de primera instancia determina que no hubo mora en el pago por parte del comprador la sociedad Gelher SAS, lo que encontraría la norma sobre contratos en cuanto al pago del precio de la cosa y que en este caso mi cliente el Sr. Omar Humberto García parrado asistió a la Notaría llevando consigo todos los documentos e impuestos al día para realizar la tradición por escritura pública del lote prometido en venta y fue el comprador quien no cumplió con el pago ya que no fue a la Notaría a pagar, puesto que el Señor GELACIO asistió la Notaría precisamente a no pagar y a justificar el no pago con una condición unilateral que no figura en el contrato de compraventa ni fue acordada por las partes de la cual el comprador hizo suscribir una constancia.

SUSTENTACIÓN TERCER REPARO:

1.- Se sustenta con los argumentos del primer reparo, he igualmente se encuentra probado con el acta ante de comparecencia No. 0214 del 25 de agosto del 2017 ante notario donde en promitente vendedor constato mediante prueba notarial su cumplimiento y por el contrario el promitente comprador no dio cumplimiento a lo pactado de lo cual levantó acta y declaración dejando prueba escrita notarial de su incumplimiento de lo pactado en el contrato de compraventa demandado en este proceso.

QUINTO REPARO: La parte demandada no está de acuerdo con el siguiente argumento:

El fallo de primera instancia una vez analizada las pruebas y las circunstancias de los procesos decreta que el comprador no probó la mala fe del vendedor y por lo tanto no probó que se conocía plenamente el uso del suelo, argumentó este y o conclusión del despacho que desestima o contraria cualquier obrar de mala fe de parte del vendedor Sr. Omar Humberto García, dejando sin piso la manifestación del despacho donde dicen que el vendedor obra con desfachatez al exigir la resolución del contrato por incumplimiento en el pago del precio en demanda de reconvencción, ya que se vendió el predio es porque necesitaba el recurso económico siguiendo esta su manifestación y cuando hipotecó lo hizo obligado por la circunstancia de iliquidez a la que se vio sometido por el incumplimiento del comprador, y la hipoteca se realizó posterior a la fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa ante la notaría Tercera de Villavicencio y posteriormente se canceló la hipoteca no existiendo ningún incumplimiento por parte del vendedor en cuanto a la promesa de compra-venta suscrita por las partes y probando con esta hipoteca que fue realizada ante notario y suscrita levantada en la oficina de registro instrumentos públicos de Villavicencio pruebas que se encuentran anexas en el proceso; que este predio no se encuentra fuera del comercio y es totalmente escriturable y se puede registrar su tradición, contrariando con esto el dicho del juzgado.

SUSTENTACIÓN DEL QUINTO REPARO:

Se sustenta con los argumentos de sustentación del reparo primero.

SEXTO REPARO: La parte demandada no está de acuerdo con el siguiente argumento:

El fallo de primera instancia dado por probada la excepción propuesta a la demanda reconvencción de vicios ocultos de la cosa vendida, la cual argumenta en el hecho de que el predio tiene uso restringido del suelo por estar en proximidad de la Ronda de caño y por lo tanto se constituye en suelo de protección y este uso y restricción de uso de suelo se encuentra en el plan de ordenamiento territorial de Villavicencio de noviembre del 2015 y se expide en la curaduría, siendo éste un concepto e información de hoy conocimiento público y cualquier persona jurídica o natural medianamente prudente y diligente debe consultar antes de realizar un negocio de compra en la y no posteriormente, ya que el bien no se encuentra fuera del comercio y por lo tanto esto no constituye un vicio oculto y menos para una empresa dedicada a los negocios de compra-venta de finca raíz, de asesoramiento en ese tipo de negocios y vecina del predio prometido en compraventa, tesis del fallo de primera instancia que contraria los sostenido por la norma doctrina y jurisprudencia sobre los vicios ocultos.

SUSTENTACIÓN DEL SEXTO REPARO:

Dir: Carrera 25 No. 29 – 08 de Villavicencio – Meta. Tel: 314 470 07 60. willowgar@gmail.com

Se sustenta con los argumentos de sustentación del reparo primero.

SEPTIMO REPARO: La parte demandada no está de acuerdo con el siguiente argumento:

El fallo de primera instancia de quedar aprobada la excepción de el comprador propuestas contra la demanda de reconvención de detrimento patrimonial; argumentando que existen menores de edad, lo que contraría la norma contractual y lo probado dentro del proceso, ya que no se probó la mala fe del vendedor, los vicios ocultos son inexistentes y la inexistencia de los vicios del consentimiento y que una vez estudiados esos argumentos en segunda instancia dejan como responsable del incumplimiento a la parte compradora dejando sin visas ni argumento el detrimento patrimonial ya que es causa de el comprador.

SUSTENTACIÓN DEL SÉPTIMO REPARO:

Se sustenta conforme a los argumentos de sustentación presentados para el reparo primero.

OCTAVO REPARO: La parte demandante en reconvención no esta de acuerdo con el argumento de que no tiene ningún apoyo ni probatorio ni jurídico la resolución del contrato de promesa de compraventa demandado por el vendedor ya que no probó el incumplimiento de la promitente compradora, aduciendo el hecho de que La parte compradora la sociedad gelher sas solo vino a conocer el uso del suelo hasta después de suscrito el contrato de promesa de compraventa y que los argumentos alegados ante la notaria por la parte demandada y compradora para con cumplir con el pago del precio acordado son suficientes para desechar las pretensiones de la demanda, cuando no se probó la mala fe y los vicios ocultos alegados son inexistentes como se argumentara ante la segunda instancia.

SUSTENTACIÓN DEL OCTAVO REPARO:

Se sustenta conforme a los argumentos de sustentación presentados para el reparo primero.

La parte demandada no está de acuerdo con el siguiente argumento:

El fallo de primera instancia declara resuelto el contrato no por las causales de la demanda principal o de la de reconvención, sino por el concepto de la curaduría urbana segunda de Villavicencio en el que indicó que el predio pertenece el suelo de protección por ser Ronda de protección del cañón Maizaro lo que contrarían lo dispuesto en el artículo 281 del C.G.P en cuanto a las congruencias.

SUSTENTO DE LA ANTERIOR INCONFORMIDAD O REPARO QUE VENDRÍA A SER LA NUMERO NUEVE:

9.- Ejerciendo la facultad de control de legalidad, el Juzgado de primera Instancia decretó la nulidad de todo lo actuado a partir del auto admisorio de la demanda, profiriendo un auto inadmisorio de la demanda, a fin de que la parte demandada subsanase la demanda, toda vez la parte demandante en la demanda inicial y principal la Apoderada solicitó la resolución del contrato de compraventa y en las pretensiones de la misma demanda solicitó a.- la nulidad del contrato de promesa de compraventa por error en la substancia o calidad de la cosa materia del contrato, b.- solicitó la nulidad del contrato de promesa de compraventa por error en la causa que indujo al representante legal de la promitente compradora a celebrar dicho acto jurídico. C.- la nulidad del contrato de promesa de compraventa por la configuración del dolo del promitente vendedor al haber inducido a error a la promitente compradora y d.- que se condene a la promitente vendedora a restituir a la promitente compradora la suma de 40 millones por concepto de devolución mas sus intereses de mora desde el 29 de julio del 2017"... y con esta demanda venía acompañado un poder para RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.

10

9.1.- El Despacho detectado el yerro jurídico, sana el proceso y decreta la nulidad y el auto inadmisorio de la demanda, la cual, la parte demandante SUBSANA y solicita se aclare si la demandante pretendía la resolución o la nulidad del contrato y la parte demandada saliendo al saneamiento del proceso subsana la demanda y como lo dice la Señora jueza de primera instancia, "...reforma la demanda **cambiando en el texto la palabra nulidad por resolución**"... y las causales invocadas y que se encuentran descritas en el artículo 1446 del C.C., corresponden a los vicios del consentimiento y por lo tanto siguen siendo causales de NULIDAD DEL CONTRATO y no de RESOLUCIÓN DEL CONTRATO, por error en la causa, dolo, siendo esto contrario ya que pide la RESOLUCIÓN DEL CONTRATO CON CAUSALES DE NULIDAD DEL CONTRATO y hay inconsistencia entre el poder la demanda y las pretensiones de la demanda, y haciendo el Despacho en la sentencia un análisis de la nulidad absoluta y relativa conforme a lo dispuesto En el art. 1508 del C.C, 1510, 1511 c.c. y 1741 y 900 del Código de Comercio, vicios del consentimiento y cuando es obra de una de las partes, seguidamente manifiesta el Despacho que el dolo no se presume sino que hay que probar la mala intención y seguidamente pasa a la demanda de reconvención y la tilda de desfachatez al pedir la resolución por incumplimiento en el pago del precio por los motivos ya expuestos, y posteriormente una vez declarado que no prosperan las pretensiones de la demanda principal por los motivos expuestos y las pretensiones de la demanda de reconvención por desfachatez ya que no probó el incumplimiento de la parte compradora, existiendo pruebas en el proceso de lo contrario, ente seguidamente a analizar las excepciones y da por probada la excepción tercera propuesta por la parte vendedora y demandada en la demanda principal de INEXISTENCIA DE LOS VICIOS DEL CONSENTIMIENTO; así como declara probadas las excepciones propuestas contra la demanda de reconvención por la compradora, excepciones de vicios ocultos de la cosa vendida, pero declarándolos desconocidos para el promitente comprador y que el promitente vendedor debía salir al saneamiento y detrimento patrimonial de menores de edad que hacen parte de la sociedad promitente

compradora, igualmente declaró que no se probó la mala fe del promitente vendedor y que se propuso como excepción en la demanda de reconvención y finalmente resuelve 1.- declarar resuelto el contrato de compraventa **NO POR LAS CAUSALES INVOCADAS POR LAS PARTES SINO POR EL CONCEPTO QUE EMITIÓ LA CURADURÍA URBANA SEGUNDA DE VILLAVICENCIO**, en el que se indicó que el predio pertenece a suelo de protección y no puede ser edificado o para ningún uso urbano, ya que está afectado "por ser ronda de caño", seguidamente declara probadas las excepciones ya mencionadas y ordena la devolución del dinero del anticipo dado al promitente vendedor.

11

9.3.- El artículo 281 y párrafo nos enuncian lo siguiente:

Código General del Proceso
Artículo 281. Congruencias

La sentencia deberá estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que este código contempla y con las excepciones que aparezcan probadas y hubieren sido alegadas si así lo exige la ley.

No podrá condenarse al demandado por cantidad superior o por objeto distinto del pretendido en la demanda ni por causa diferente a la invocada en esta.

Si lo pedido por el demandante excede de lo probado se le reconocerá solamente lo último.

En la sentencia se tendrá en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial sobre el cual verse el litigio, ocurrido después de haberse propuesto la demanda, siempre que aparezca probado y que haya sido alegado por la parte interesada a más tardar en su alegato de conclusión o que la ley permita considerarlo de oficio.

PARÁGRAFO 1o. En los asuntos de familia, el juez podrá fallar ultrapetita y extrapetita, cuando sea necesario para brindarle protección adecuada a la pareja, al niño, la niña o adolescente, a la persona con discapacidad mental o de la tercera edad, y prevenir controversias futuras de la misma índole.

PARÁGRAFO 2o. En los procesos agrarios, los jueces aplicarán la ley sustancial teniendo en cuenta que el objeto de este tipo de procesos es conseguir la plena realización de la justicia en el campo en consonancia de los fines y principios generales del derecho agrario, especialmente el relativo a la protección del más débil en las relaciones de tenencia de tierra y producción agraria.

En los procesos agrarios, cuando una de las partes goce del amparo de pobreza, el juez de primera o de única instancia podrá, en su beneficio, decidir sobre lo controvertido o probado aunque la demanda sea defectuosa, siempre que esté relacionado con el objeto del litigio. Por consiguiente, está facultado para reconocer u ordenar el pago de derechos e indemnizaciones extra o ultrapetita, siempre que los hechos que los originan y sustentan estén debidamente controvertidos y probados.

En la interpretación de las disposiciones jurídicas, el juez tendrá en cuenta que el derecho agrario tiene por finalidad tutelar los derechos de los campesinos, de los

resguardos o parcialidades indígenas y de los miembros e integrantes de comunidades civiles indígenas.

9.3.1.- De lo anterior tenemos que el principio de congruencia es la regla del derecho procesal, por medio de la cual el juez se obliga a que sus decisiones sean concordantes con los hechos y las peticiones que se hacen en el escrito de demanda.

Establece el artículo 281 CGP lo siguiente:

12

El inciso 2º del artículo 281 del CGP contempla tres preceptos a seguir por el juez dentro de sus sentencias:

- 1.- no es válido emitir fallos ultra petita, es decir sentencias en las que se condene al demandado por una cantidad superior a la solicitada en la demanda, o sentencias que se conceden más cuestiones de las pedidas.
- 2.- no se pueden emitir fallos extra petita, o sea, sentencias en donde se condena al demandado en base a pretensiones distintas a las previstas en la demanda. 3.-
- 3.- No se puede proferir sentencias por causas distintas a las invocadas en la demanda.
- 4.- No se pueden emitir sentencias por hechos distintos a los previstos en la demanda; tampoco se permiten sentencias en las que el juez reconozca de oficio las excepciones de prescripción, compensación y nulidad relativa; igualmente están prohibidas las sentencias en las que se declaran de oficio excepciones diferentes a las tres acabadas de mencionar, y que no fueron probadas (art. 336 núm. 3 en concordancia con art. 282 CGP).
- 5.- En los fallos de "mínima petita, ósea en los eventos en que en la demanda hayan hecho ciertas peticiones, de las cuales tan solo se logren demostrar parte de estas, debe el juez reconocer solamente lo que se alcanzaron a probar (art. 281 inc. 3º CGP).
- 6.- La emisión de fallos contrarios al Principio de Congruencia, configura una causal del recurso de casación (art. 336 núm. 3º CGP) o una propia del recurso de anulación de laudos arbitrales; lo último cuando se trate de procesos de esta estirpe (art. 41 núm. 9º Ley 1563 de 2012).
- 7.- En los siguientes eventos las sentencias no deben cumplir con las reglas de la congruencia: Primero, en los procesos de familia, el juez puede fallar extra o ultra petita, cuando sea necesario brindarle protección adecuada a la pareja, al niño niña o adolescente o persona de la tercera edad (párr.1º art.281 CGP).
- 7.1.- Segundo, en los procesos laborales se puede fallar extra o ultra petita cuando se traten de ciertas situaciones que le sean favorables al trabajador (art. 50 CPTSS). Tercero, en los procesos en que se protejan los intereses de la comunidad en general. Por último, por regla general, cuando la sentencia

que se emita sea totalmente absoluta (CSJ, Cas. Civ. 2 de febrero de 2009 Exp. 1195 11220 01.

9.4.- Del caso concreto tenemos que el fallo de primera instancia en su parte resolutive no se basó en las pretensiones de ninguna de las partes ya que las desestimó totalmente, así como tampoco se basó o motivó en las excepciones propuestas ya analizadas, las unas por inexistentes como ya se explicó y las otras por no haber podido probar el incumplimiento de la parte o promitente compradora, existiendo material probatorio suficiente para probar el cumplimiento, ya que el bien materia de litis NO esta fuera del comercio y a la luz del artículo, este esta dentro de los bienes susceptibles de ser comprado y vendido, tal y como lo demuestra en mismo demandante y promitente comprador quien ya había comprado un predio colindante años antes y lo explota económicamente y exitosamente con un parqueadero para carros el cual vive lleno a toda hora, y dicha sentencia se basó o sustentó en el informe de curaduría 2 urbana de Villavicencio donde emite concepto negativo para edificación inclusive de vivienda.

13

9.4.1.- Por lo anterior la sentencia no guardó la consonancia con las pretensiones aducidas de ninguna de las partes y además el fallo es evidentemente un fallo extrapetita, el cual no es de naturaleza civil ni comercial y al respecto las honorables cortes no has aclarado al respecto lo siguiente:

Congruencia: La armonía debe existir entre el litigio y el pronunciamiento judicial, no excluye la posibilidad de que los jueces puedan proveer sobre ciertos tópicos que las partes no han planteado, pero respecto de los cuales existe autorización legal para proceder de oficio. (C.S.J. Sala de Casación Civil M.P. Dr. CARLOS IGNACIO JARAMILLO JARAMILLO sentencia 13 diciembre de 2002 exp.6893.

Congruencia de la sentencia: Se quebranta este principio si en Juzgador despacha pretensiones que el actor no invocaba, es decir, se profiere un fallo inarmónico en la modalidad de extra-petita C.S.J., Sala de Casación Civil, H. M.P. Dr: RAFAEL ROMERO SIERRA, sentencia: Agosto 19 de 1997. Exp. 4634

Congruencia de la sentencia: La sentencia debe armonizar no solo con las pretensiones del demandante y las excepciones del demandado que hubieren sido probadas y alegadas, si así lo exige la ley, sino también con las circunstancias fácticas afirmadas por uno u otro como fundamento de su pretensión, o causa par pedir, y como sustento de sus defensas o excepciones de mérito. C.S.J, Sala de Casación Civil y Agraria H. M.P. Dr: JOSE FERNANDO RAMIREZ GOMEZ, sentencia marzo 28 de 2000. Ref: exp. 5155.

Congruencia de la sentencias: la aplicación de este postulado impone una estricta adecuación del fallo tanto con los hechos, el objeto y la causa de la pretensión, como con la oposición que contra ella se hubiere podido plantear en el proceso, significándose entonces que se debe resolver sobre todas y cada una de las cuestiones esenciales del litigio, amén de qué ha de existir consonancia entre lo pedido y los resistido. Corte suprema de justicia. sala de casación civil y agraria. Magistrado Ponente Dr. Manuel Ardila Velázquez. sentencia abril 20 de 2001. Ref. exp.6014.

Congruencia de las sentencias. En virtud del principio de la congruencia, la sentencia de estar en consonancia con los hechos y las pretensiones aducidos en la demanda, no vivo por el cual no se le permite al juzgador desbordar cualitativa o cuantitativamente la pretensión y sus fundamentos, como tampoco dejar de resolver sobre lo que fue solicitado sobre lo que fue solicitado o debió ser objeto de pronunciamiento, de donde se colige que habrá incongruencias y el fallo resulta

Dir: Carrera 25 No. 29 - 08 de Villavicencio - Meta. Tel: 314 470 07 60. willowgar@gmail.com

omiso o diminuto (citra petita), o cuando se sede sobre el tema decidendum, cual sucede si el fallo se profiere sobre lo que jamás se reclamó de la jurisdicción (extra petita), o cuando se concede más de lo pedido (ultra petita). Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria Magistrado Ponente Dr. Carlos Ignacio Jaramillo Jaramillo. Sentencia febrero 22 de 2002 referencia expedientes 6666.

Consonancia. Este principio tiende a que la sentencia guarde armonía con el tema deciden de un adscrito los hechos y a las pretensiones aducidos en la demanda y en las demás oportunidades que el código de procedimiento civil consagra, y a las excepciones que hubieren sido alegadas y probadas o que acreditadas puedan reconocerse de oficio. Corte suprema de Justicia Sala de Casación Civil y Agraria Magistrado Ponente Dr. Jorge Santos Ballesteros. sentencia jun 26 de 2003 referencia expedientes 7058.

14

Sentencia. Principios de la congruencia. Su finalidad no es otra que la de delimitar las facultades decisorias del órgano jurisdiccional, exigiendo que exista identidad entre los resuelto y lo pedido. Corte suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Honorable Magistrado Ponente dr. Rafael Romero Sierra sentencia julio 12 de 1995 ref. expediente 4439.

En el caso que nos ocupa, vemos que la demanda principal una vez subsanada adolece de contradicción entre la demanda, las pretensiones y el poder, prosperando con ello la causa al invocada por la parte demandada de inexistencia de los vicios del consentimiento de que son causales específicas para la nulidad de los contratos y no para su resolución y al quedarse sin piso jurídico, el fallo de primera instancia que decreta la resolución del contrato motivado únicamente por un informe, concepto o acta de uso de suelo emitido por la curaduría urbana segunda de Villavicencio, está cayendo fuera del principio de la concurrencia citado anteriormente toda vez que la sentencia no guarda correlación o congruencia con las pretensiones de la demanda principal por lo que dicho fallo debe ser revisado y corregir a fin de que se cumpla los normado en el artículo 281 del código General del proceso y se decrete la resolución del contrato pero por el incumplimiento en el pago del precio de la cosa vendida en el que incurrió la promitentes compradora y que se encuentra plenamente probado dentro del proceso y que es congruente con las pretensiones de la demanda de reconvención., Igualmente el fallo recurrido no guarda correlación, toda vez que se probó que no hubo dolo por parte del promitente vendedor pero se le condenó como si este se hubiese probado.

Con lo anterior dejó sustentado el recurso de apelación contra la sentencia de primera instancia en relación con los reparos e inconformidades concretas presentadas en el recurso.

Atentamente,

WILLIAN ALONSO GARCÍA PARRADO
C.C. No. 17'344.815 de Villavicencio
T.P. No. 92.748 del C.S.J.