

**Señores:**

**TRIBUNAL SUPERIOR DE DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA SALA CIVIL -  
FAMILIA - Sala de Decisión 003 Civil- Familia**

**Correo Electrónico:** [des03scftsbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:des03scftsbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co),  
[sectsbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:sectsbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co),  
[seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co)

**PROCESO:** 68001 31 03 003 2019 00244 02

RADICADO INTERNO: 946/2023

**ORIGEN:** JUZGADO TERCERO (3) CIVIL DEL CIRCUITO -  
BUCARAMANGA.

DEMANDANTE: REINALDA FRANCO OLACHICA

DEMANDADOS: AURA LIGIA CRUZ CRUZ - CARLOS  
ALIRIO MARTÍNEZ.

**ELIAS HERNANDEZ CORDON**, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía 1.002.555.618, expedida en Bogotá D. C., inscrito ante el Consejo Superior de la Judicatura con la Tarjeta Profesional 275950, Apoderado del extremo demandado concurro ante su despacho a efectos de sustentar recurso de apelación en contra de la Sentencia proferida en la prenotada primera instancia el día veintinueve (29) de septiembre de (2023), encontrándome dentro del término procesal oportuno concedido por su Despacho en el auto en referencia.

### **SUSTENTACIÓN DE LOS MOTIVOS DEL RECURSO DE APELACIÓN.**

A priori, debo señalar que la Sentencia atacada, incursiona en **vicios in-judicando**<sup>1</sup>, traslucidos errores de derecho, por falta de aplicación o aplicación indebida de una

---

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia Sala Civil, Sentencia SC-30852017  
(08001310300420070023301)

#### **“... CONSIDERACIONES**

1. Son incongruentes las sentencias que dejan de resolver alguno de los extremos del litigio (mínima petita), o que se pronuncian sobre cuestiones que no fueron materia de la controversia y que no podían contemplarse de oficio (extra petita), o que pese a estar centradas en los aspectos que integran el debate litigioso, exceden los límites que a ellos fijaron las partes o la ley (ultra petita).

Así se desprende del artículo 305 del Código de Procedimiento Civil, cuando expresa que “[l]a 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 ésta. (...). Si lo pedido por el demandante excede lo probado, se le reconocerá solamente lo último. (...)”.

Se trata, pues, de un defecto en la actividad decisoria del juez, que no puede confundirse con los errores de juzgamiento, toda vez que la inconsonancia únicamente acaece cuando aquél, al dictar la sentencia, desconoce los linderos que, al respectivo debate litigioso, le trazaron las partes en la demanda y en la contestación, o le asignó la ley, especialmente, en materia de excepciones meritorias, ya sea porque no resuelve todo lo que dentro de esos márgenes está, ora porque se pronuncia más allá o por fuera de lo que ellos delimitan.

Una cosa es resolver un proceso sin desatar, o excediendo, lo que en él se debate; y otra, completamente diferente, es decidir todos sus extremos sin rebasarlos, pero desacertadamente, como consecuencia de la indebida interpretación de las normas rectoras del mismo, o de la incorrecta escogencia de los preceptos que estaban llamados a disciplinarlo.

En el primer supuesto, se está en frente de una sentencia incongruente, atacable en casación por la causal segunda del artículo 368 del Código de Procedimiento Civil; en el otro, de un fallo violatorio de la ley sustancial, denunciable a la luz del primero de los motivos de esa misma norma.

Sobre los anteriores particulares, la Corte tiene dicho: “(...) Es bien sabido que el principio de la congruencia que debe informar a la sentencia, se infringe ‘cuando hay falta de conformidad entre lo pedido y lo resuelto, en cualquiera de estas formas: 1) ultra petita: si provee sobre más de lo pedido; 2) extra petita: si provee sobre pretensiones o excepciones que debiendo ser alegadas no fueron propuestas y, 3) mínima petita: cuando omite decidir sobre todo lo pedido (sent. 107 de julio 21 de 1993, exp. 4383, reiterada en mayo 16 de 2000, exp. 6295). Infiérese de lo anterior que la señalada causal, únicamente puede derivar de un error in procedendo, en la medida en que traduce la vulneración de una norma de procedimiento: el artículo 305 ibídem, en cuya virtud la sentencia ha de estar en armonía con lo pedido y manifestado por las partes, en las oportunidades y con arreglo a las pautas referidas precedentemente. De consiguiente, el censor, cuando enderece su ataque por la causal segunda de casación, debe necesariamente, sustraerse de toda consideración atinente al análisis que de las pruebas haya hecho el juzgador, la cual bien puede plantear como un yerro in judicando, acorde con el mismo artículo 368, denunciando la vulneración de una norma sustancial como consecuencia de ‘un error manifiesto en la apreciación de la demanda, de su contestación o de determinada prueba’. En últimas, ha de asumirse que, por razones de orden técnico, el hecho de que el impugnante proceda a ‘enjuiciar la actividad del sentenciador en el campo probatorio’ será ‘razón más que suficiente para que la censura no prospere’ (sent. de marzo 16 de 1993 reiterada en fallo de mayo 24 de 2000, exp. 5399), se itera, cuando quiera que se trate de cargos apoyados en la causal segunda de casación (CSJ, SC del 21 de octubre de 2003, Rad. n.º 7486).”

En tiempo reciente, la Sala reiteró que la causal segunda de casación “no autoriza ni puede autorizar a entrar en el examen de las consideraciones que han servido al Juzgador como motivos determinantes de su fallo, porque si la censura parte de haber cometido el sentenciador yerros de apreciación en cuanto a lo pedido y lo decidido, ‘y a consecuencia de ello resuelve de manera diferente a como se le solicitó, no comete incongruencia sino un vicio in-judicando, que debe ser atacado por la causal primera de casación’ (CSJ SC, 7 Mar. 1997, Rad. 4636, reiterada en CSJ SC, 4 Sep. 2000, Rad. 5602, CSJ AC, 30 Mar. 2009, Rad. 1996-08781-01 y CSJ AC, 11 Mar. 2010, Rad. 2003-00117-01)” (CSJ, auto del 4 de junio de 2014, Rad. n.º 2005-00205-01).”

norma sustancial o por interpretación errónea; en gravosas **incongruencias**<sup>2</sup>; en abuso del derecho, procesal y sustancial, abuso impregnado desde pretéritas actuaciones del Juzgado que supone un consecuente desconocimiento y escasa consideración de las posiciones procesales, sustanciales y jurídicas asumidas por esta defensa y reiteradamente preteridas por el Despacho, al punto de lesionar gravemente los derechos del demandado; Sentencia que expone reiteradamente consideraciones atentatorias y carentes de fundamento, encaminadas a constreñir presupuestos de buena fe y confianza legítima, de los que mi prohijado es titular y con los que ha acudido, en el devenir de esta litis, como en adelante lo expondré:

#### **A. CONSIDERACIONES DE NATURALEZA PROCESAL:**

La Sentencia olvida rápidamente en las “CONSIDERACIONES”, su propio y antecedente recuento, manifestando que realizó un último control de legalidad, que evidentemente no hizo. Si así lo hubiere hecho, habría hallado que conforme se le imploró en los alegatos de conclusión, debido a la cuantía, debió declararse inhibido, considerando las propias cifras a las que sus conclusiones matemáticas le llevaron y siendo coherente con las razones en las que en un pretérito proceso con idéntica

---

<sup>2</sup> SC172-2023 --- HILDA GONZÁLEZ NEIRA Magistrada Ponente

Radicación n° 25899-31-03-001-2014-00050-01

“ ...

##### 1.1. Congruencia en las decisiones judiciales.

En aplicación del principio dispositivo, la sentencia judicial debe limitarse a resolver las estrictas materias sometidas a conocimiento del funcionario judicial, eso sí, sin dejar de lado ninguna de ellas, ni exceder de su contenido, sin perjuicio de los casos de excepción señalados por el legislador.

Esta regla es conocida como la congruencia o consonancia, «*por cuya fuerza el sentenciador tiene el deber de que su veredicto guarde coherencia con las pretensiones aducidas en el trámite judicial, los hechos que sirven de sustento a la causa petendi, y las excepciones invocadas por los demandados o que aparezcan acreditadas en el trámite*» (SC2850, 25 oct. 2022, rad. n.º 2017-33358-01).

Existirá incongruencia, entonces, cuando el veredicto se adentra en cuestiones que no fueron sometidas a decisión judicial, salvo que se trate de aquellas en que se permite una intromisión oficiosa para la protección de intereses superiores.”

causalidad, pretensiones y partes, optó por entender que debería ser de conocimiento de Juez Municipal – Lebrija.

Desde allí, la Sentencia se aleja del deber ser y se predestina a encontrar razones ulteriores para asentar conducencia de su fallo, anunciando que lo hará bajo la luminiscencia del Art. 230 de la Constitución Política de Colombia<sup>3</sup>, precepto olvidado a renglón seguido. Cuando, olvidándose del imperio de la Ley, cree que resulta más importante una advenida equidad, igualdad en razón o perspectiva del género, teoría construida sin basamento fáctico alguno. Hermenéutica absolutamente inaplicable al caso en concreto, porque en el caso subexamine no se presenta ninguna forma de minusvalía ni de incapacidad procesal; ponderación que indebidamente se conduce, pretiriendo que la misma demandante, sí resultó capaz, equilibrada, imponente y sin ninguna calificación subjetiva en razón del género, ni de su improbadada condición de campesina, desplazada y demás ribetes, que las mismas documentales derruyen plenamente; en tanto, sí realizó actuaciones pretéritas que indican que nunca actuó sola, si no, siempre bajo directrices y predeterminaciones de su esposo POLICARPO GARAVITO, acompañada por abogado y capaz eso sí de negociar con ISAGEN, de adelantar división material de un globo en mayor extensión, de imponer servidumbres sobre éste, de anteponerse al cumplimiento de un negocio jurídico inscribiéndose como titular del derecho de dominio, del predio que nunca solemnizó conforme con sus obligaciones; entonces, aparece en esta Sentencia, una reflexión indulgente, que de ninguna manera puede aceptarse como atajo para trasgredir los derechos de los demandados, a quienes no les es aplicable tan ligera hermenéutica, con violación del derecho procesal y sustancial como se expondrá más adelante.

El respeto por la majestuosidad de la Justicia y por lo que de ella representa su Despacho, no alcanza para doblegar mis alegaciones, máxime cuando a este extremo procesal se le ha perjudicado consecutivamente dentro del actuar mismo, ya desde de la pérdida de oportunidad de comparecencia de los testigos, suscitada por un aplazamiento de audiencia, en atención a una prueba de incapacidad o impedimento clínico, que aparentemente resultó, falsa; ahí, perdimos el desplazamiento de los testigos; posteriormente, se nos han reprogramado audiencias sin ni siquiera avisársenos de la cancelación de lo ya agendado, incluso respondiéndose que veamos el estado del día, publicado después de que nos hemos intentado conectar; ahora, se había indicado que la Sentencia sería promulgada en Audiencia, y pasivamente esperamos su programación, sin embargo tras dilaciones, se profirió por estado; es posible que estas reclamaciones no alcancen siquiera a configurar inquietud respecto de la supremacía de los jueces para regentar los procesos, pero aunadas, si han ocasionado desgaste y desequilibrio entre las partes.

Aun así, La Sentencia escrita, incurre en incongruencias procesales de suma gravedad, como aquella de extralimitarse en la fijación del litigio, mutación que

---

<sup>3</sup> Constitución Política de Colombia.

**ARTICULO 230.** Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley. La equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial.

debió habérsenos trasladado en audiencia con posibilidad de ejercicio de derecho de contradicción, mismo que aquí se ejerce.

Al Juez, no le es dable, ampliar sobremanera el litigio, máxime cuando éste, estaba debidamente establecido y delimitado, y sobre esta determinación genitoria de la litis, se encaminaron las diversas actuaciones procesales.

En el derecho rogado, no le es dable al Juzgador, adecuarle los yerros, ni las imprevisiones a las partes, menos, dar vida novedosa, a pretensiones que nunca se le invocaron. Ahí la Sentencia incurre en vías de hecho, en abuso del derecho y en sorprendente renuncia a vivificar el imperio de la Ley, como lo expone en los ápices introductorios.

La Sentencia se olvida que estamos ante un proceso adversarial, en el que, la litis demostró que la demandante, siempre actuó por decisiones, asesoría y acompañamiento de su cónyuge – esposo POLICARPO GARAVITO -, actor principalísimo en todo la actuación; así expuesto por ella y él; también, asistida jurídicamente por un profesional del derecho, Doctor Ricardo Jaimes Hernández; convirtiendo una desigualdad femenil en un análisis subjetivo, sesgado y obtuso, respecto de la valía de la mujer como titular de derechos y obligaciones; contraposición que no considera la Sentencia y que obvia de análisis, como el puntual hecho de la capacidad de la demandante por registrarse como titular del derecho de dominio de un BIEN INMUEBLE– Lote # 5 - Matrícula Inmobiliaria **M. I. 300-424447**. Abierta con base en la M. I. 300-412548, prestación que nunca cumplió en favor de los demandados. Entonces, allí sí se despojó de sus condiciones de inferioridad, - indebidamente calificadas en el fallo que se ataca -, para terminar lesionando a quienes posteriormente demandó.

La valoración probatoria debe atender, respetar y considerar la igualdad de armas; debe dar a la valoración el mero alcance que la prueba tiene y desde esa óptica, debe integrarse a la valoración en conjunto.

Procesalmente eso no sucedió, al punto que el Despacho se obstinó en conocer de un proceso, que reitero, había desestimado previamente por competencia – (Proceso 2018-00250 – Auto del 26 de octubre de 2018). Esta advertencia procesal y sobre todo, en razón de la cuantía, se expuso en los alegatos de conclusión, pero la Sentencia, ninguna alusión hace ante este reclamo.

Se obstinó en darle valor a una prueba pericial, que se orientó a unas generalidades respecto de un predio de 11 hectáreas, desestimando que el objeto de la litis, de la fijación del litigio y demás contraposiciones entre las partes, estaba **meramente orientadas a un predio de 3.5 hectáreas, aproximadamente, con identidad propia, con individualidad; tanto que, en él aparece como titular del derecho de dominio la DEMANDANTE, bien identificable como – Lote # 5 - Matrícula Inmobiliaria M. I. 300-424447**. Abierta con base en la M. I. 300-412548; sobre el que no se aportó avalúo alguno; así, el fallador no lo puede hacer sobre pruebas de referencia, sobre supuestos, sobre deducciones, sobre subjetivismos y ni siquiera sobre inferencias, las que para el caso no resultan lógicas, **porque esta exigencia probatoria debió recaer única y exclusivamente en el bien, antes citado**.

Claro, La Sentencia atacada permite advertir sin dubitación alguna que los alegatos de conclusión fueron preteridos, que se pasó sobre ellos de manera desapacible, pese a habersele advertido al Despacho en reiteradas oportunidades que el peritaje de marras nunca tomó como referencia, la individualidad del predio. Así, esta prueba no podía ser de recibo y menos, enarbolarse en la Sentencia como dimanante de exégesis alguna.

Olvida la Sentencia analizar que por disposición del Despacho mismo, se Ofició a la Fiscalía de Lebrija y ésta, le remitió lo exigido, puntualizando que tras varios años de investigación y análisis de los hechos denunciados por la aquí demandante, se concluyó que los demandados, no incurrieron en ningún tipo de irregularidad, que no prosperó ninguna causa penal y por el contrario, la Fiscalía halló que se trataba de un caso de materia civil, en el que inclusive se avizoraba que la denunciante no había cumplido obligaciones civiles correlativas. Extrañamente, La Sentencia no le da valía ni consideración a la prueba que oficiosamente decretó, pero sí incurre en ponderaciones inaceptables, respecto de la conducta de los demandados, pretendiendo hacer punible lo que nunca fue.

Procesalmente no le es dable al Despacho crear hechos o actos a Juzgar, cuando éstos no existen y menos, incursionar en fallo ultra y extrapetita, rebasando las precarias pretensiones de la demanda, variando y extendiendo el objeto del litigio, cuya firmeza data del momento procesal en el que se delimitó; como estableciendo un problema jurídico desbordado como en adelante se rebatirá.

En este ápice, en la Sentencia no hay justicia apreciativa.

## **B. CONSIDERACIONES DE NATURALEZA SUSTANCIAL:**

La Sentencia atacada con este recurso de alzada, tiene un exordio señalado en ella, la cita del Art. 230 Constitucional<sup>4</sup>.

Posteriormente invoca las voces de los Arts. 1946 y 1947 del Código Civil, pero no hace caso de lo que allí se le impone como aplicación o imperio de la Ley.

Aquí el Despacho soslaya u olvida la aplicación de la Ley.

Las cosas - Bienes Inmuebles – se reputan vendidos, no cuando se prometen, si no cuando se perfecciona la tradición, esto es cuando el comprador, es instituido como titular del derecho de dominio. Cuando es inscrito, cuando aparece registrado en el folio de matrícula inmobiliaria.

El bien objeto del litigio no es una cosa mueble, que se perfecciona con la mera entrega material.

---

<sup>4</sup> Constitución Política de Colombia.

**ARTICULO 230.** Los jueces, en sus providencias, sólo están sometidos al imperio de la ley. La equidad, la jurisprudencia, los principios generales del derecho y la doctrina son criterios auxiliares de la actividad judicial.

Entonces, **sustancialmente**, en puro derecho, nadie puede alegar lesión enorme sin haberse configurado las prestaciones correlativas del contrato sinalagmático perfecto, como es el de la compraventa, ídem interpretación para la dación en pago.

Insisto, la demandada no vendió el bien, meramente lo prometió, percibió las prestaciones de parte de los compradores aquí demandados, **pero a cambio de cumplir con la tradición del BIEN INMUEBLE**, optó sagazmente por titulárselo a su nombre.

Por ello, en esta litis, equivocadamente se ha calificado a la causante de la lesión y del incumplimiento contractual, como lesionada.

La LESIÓN ENORME es predicable solo cuando las partes se avinieron a cumplir con las obligaciones sinalagmáticas o correlativas, y tras ello, sí cabe alegar este canon jurídico, antes no, porque el Juzgador termina prejuzgando, al asentarse sobre unos antecedentes de incumplimiento contractual, mismos que lo privan de establecer en qué grado, medida o proporción se causó lesión con un hecho incumplido.

La Sentencia inobserva que, al no existir perfeccionamiento ni tradición del BIEN INMUEBLE, se evidencia un apoderamiento cierto de unos valores económicos entregados por los compradores, a cambio de una precaria posesión de un bien, reducto que no comporta cumplimiento, desde la teoría de las obligaciones. La demandante recibió y nada dio.

El Art. 1947 lo dice puntualmente: “de la cosa que vende”, sin que pueda interpretarse que se refiere a la promesa de compraventa, porque si se trata de una acción RESCISORIA, de suyo debe entenderse que es una forma de nulitar la tradición.

Entonces: ¿Está la Sentencia atendiendo el imperio de la Ley?

No, la Sentencia se distrae en consideraciones subjetivas, que ni en el proceso mismo se hallan como asidero.

Claro, si la Sentencia no hace caso al imperio de la Ley, entonces por qué no permitir que la Jurisprudencia y la Doctrina le den luminiscencia, máxime cuando es el Despacho el que invoca como basamento una Sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 12 de julio del año 1968, cita ante la cual, **cabe preguntarse: ¿cómo se establece el enriquecimiento de un comprador que no está inscrito siquiera como titular del derecho? Esta falta de completitud, le impide al Despacho adelantar un juicio de valoración o ponderación, mismo que no puede hacerse desde un incumplimiento contractual.**

Esa misma Sentencia, invocada por el Despacho, le orienta en la imponencia de la objetividad, - imperio de la Ley -, sobre consideraciones meramente subjetivas como con las que, sin probarlo, pretende el Despacho arropar a la demandante. Máxime, cuando penal y civilmente no se demostró que la demandada haya sucumbido ante alguna forma de constreñimiento ni vicio del consentimiento. Recuérdese que siempre intervino su esposo POLICARPO GARAVITO, quien inclusive expuso que tomaba decisiones, - cuando siempre habló de “nosotros” -, recuérdese que tuvieron asesoría legal y su apoderado nunca avizoró trasgresión alguna; recuérdese que al

expediente arribaron piezas procesales venidas de la Fiscalía, recuérdese que las piezas procesales, hablan de antecedentes y más complejos negocios de la demandante, verbigracia, con ISAGEN, allí también resultaría lastimada en razón del género o condición?.

Nótese cómo mis alegaciones encuentran refuerzo en las propias citas que hace el Despacho, cuando señala que la “Corte Suprema de Justicia a través de su Sala de Casación Civil a través de sentencias como las del 13 de diciembre de 1988 y 16 de julio de 1993, para que salga adelante esta acción se deben cumplir con los siguientes presupuestos:

- a) Que haya lesión en los términos que lo establece el artículo 1947 del C.C.;
- b) que se trate de contratos respecto de los cuales la ley lo admita o que revistan un rasgo conmutativo (artículo 1954 C.C.);
- c) que lo pretendido se reclame dentro del término de ley (artículo 1954 C.C.);
- d) que el bien se conserve en poder del comprador (artículo 1951 del C.C.); y,
- e) que no se trate de un contrato aleatorio. ...”

Sobre la anterior cita cabe reflexionar:

- ✓ ¿Hubo venta (perfeccionada) o mera promesa con incumplimiento de obligaciones correlativas o sinalagmáticas?
- ✓ ¿Se respetaron o cumplieron las **obligaciones conmutativas** conforme con los presupuestos del Art. 1954 del Código Civil? Perfeccionamiento del contrato. Para el caso, el negocio se perfecciona con la tradición.
- ✓ ¿Está el bien en poder o titularidad absoluta del comprador? Refiriéndose al poder dispositivo total, al inscrito, a la tradición, no a la mera posesión precaria. Y es que, a la demandante, eventualmente sí le asistía acción rescisoria, pero solo tras haber instituido como titular del derecho de dominio a quien pretende reclamarle la lesión. **Antes no, porque no hay lesión predicable, cuando hay incumplimiento de obligaciones conmutativas.**

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha precisado que los anteriores requisitos constituyen **solemnidades ad substantiam actus**. En efecto, sobre el particular la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia ha señalado en reiteradas ocasiones que “[l]as solemnidades previstas en esa noma son de las denominadas ad substantiam actus, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez. **(Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 29 de junio de 2018, SC2468-2018.)**

En la página 18 de la Sentencia apelada, el Despacho pretende confundir lo expuesto en los alegatos de conclusión, DACIÓN EN PAGO DE UN BIEN INMUEBLE, requiere



tradición, así se cumple el contrato, que luego puede alegarse por rescisión; entonces, termina dándonos la razón.

Las anteriores reflexiones nos permiten contraponernos al **“PROBLEMA JURIDICO”** en la forma prenotado por la Sentencia atacada con este recurso:

**“PROBLEMA JURÍDICO**

¿Entre los aquí enfrentados se celebró un negocio jurídico del talante de la compraventa, del que se derivó un perjuicio patrimonial para la aquí demandante en su calidad de vendedora, generándole un empobrecimiento injusto por recibir como pago menos de la mitad del justo precio del bien inmueble objeto del contrato; lo que a su vez acarreó un enriquecimiento indebido para los compradores – demandados–?”

Si el posterior análisis hubiere sido respetuoso de los lineamientos del problema jurídico planteado, sin mayor hesitación hubiéremos arribado a las siguientes respuestas para las inquietudes descritas, así:

- 1. ¿Se perfeccionó el contrato, - asimilable en sus características al de la compraventa, con la tradición del BIEN INMUEBLE, instituyendo como titulares a los aquí demandados? La respuesta es, NO.**
- 2. ¿Puede rescindirse un contrato que no está cumplido? La respuesta es, NO.**
- 3. ¿Se enriqueció un comprador, al que no se le cumplió el contrato, al que no se le hizo tradición? La respuesta es NO.**

¿Cómo puede establecer o medir el Despacho, cuánto se enriqueció un comprador, afectado por un incumplimiento contractual, afectado por el incumplimiento de obligaciones correlativas o sinalagmáticas o conmutativas?

Cómo y en qué proporción se empobreció la demandante, cuando figura como titular del derecho de dominio, esto es, nunca cumplió las obligaciones correlativas o conmutativas o sinalagmáticas, desde las cuales hubiese sido procedente alegar rescisión.?

Qué o Cuál contrato cumplido se pretende rescindir? Ninguno, porque el incumplimiento contractual ha sido reiterativo, preconcebido, consecuencial y dañino, pero en desmedro de los derechos e intereses de los aquí demandados.

Así, siguiendo con la ilación y conclusiones de la Sentencia atacada, la respuesta al PROBLEMA JURIDICO debió ser NEGATIVA.

Incorre la Sentencia en prohibiciones ultra y extrapetita, porque el derecho rogado en las pretensiones no le habilita para hilvanar análisis respecto de los 4 pactos que pretende enarbolar como un análisis consecuencial.

Allí, las reflexiones son violatorias de la Ley Sustancial, mismas que se profetizó respetar bajo el sometimiento de las decisiones del Juez al imperio de la Ley; porque

el Despacho finalísticamente olvidó que el contrato nunca se cumplió, por culpa de la aquí demandante.

No puede el Despacho premiar y sanear un incumplimiento contractual, entre otros términos, porque los contratos que aduce concatenar, siempre refirieron como objeto de los mismos, un **bien inmueble**, mismo que como pasiblemente lo consiente el Juzgado, nunca se pudo trair, o titular a favor de la parte compradora y aquí demandada.

**Entonces primando la objetividad legal sobre el subjetivismo, acota el propio Despacho que el Bien nunca salió de la órbita ni del dominio de la demandante, razón suficiente para predicarse que no podía resultar lesionada con una prestación u obligación que nunca cumplió.** Ha de entenderse que la tradición de bienes inmuebles no se configura legalmente con la mera entrega o posesión, porque la misma **Ley**, exige y reconoce como propietario al titular inscrito.

A esta elemental conclusión, nos lleva el Despacho mismo, y así lo indica hoy el Certificado de Tradición correspondiente al predio material de la litis. Así lo expone el expediente, la titular es la señora demandante, REINALDA FRANCO OLACHICA.

Para este extremo procesal resulta reprochable que en la página nueve (9) de la Sentencia, inciso 3, se pretenda en palmaria vía de hecho, enderezarle la litis a la demandada arguyendo que el Acto a demandar no fue el demandado si no otro, reparación procesal y considerativa que constituye abuso del derecho.

A renglón seguido, promulga que la parte demandante hizo una errada invocación y continua con presteza para favorecerla.

No, este es un proceso interpartes, adversarial, y el Juzgador debe decidir conforme a lo pedido, sin sobrepasarse a las pretensiones y sin utilizar las observaciones que la defensa, en precedente audiencia le hizo ver para reacomodar la demanda, cuando las observaciones conducían a derribar la demanda.

En este apartado, la - corrección extemporánea de la demanda, pretendida por el Despacho, - " ni siquiera alcanza para derribar la teoría de la defensa, profusamente ilustrada en los alegatos de conclusión, en los que se evidenció: Inepta Demanda, falta de competencia, incumplimiento de contrato, factum con causalidad diferente y diversa a los presupuestos de la lesión enorme, contrato irrevocable por no configurarse hecho cumplido.

La concepción del ENFOQUE DE GÉNERO aparece de bulto, conforme con determinaciones indefinidas, mismas que no fueron ni objeto de la litis ni probadas como tal. Son acepciones meramente subjetivas del Despacho, soslayando el imperio de la Ley.

El expediente no da fe de prueba sumaria alguna que exponga que la Demandante REINALDA FRANCO OLACHICA y su esposo POLICARPO GARAVITO, tuvieron alguna consideración por marginalidad, postración social, desigualdad, discriminación ni condiciones de inferioridad.

Lo que SÍ dice el expediente y los certificados de tradición es que los aparentemente vulnerables, no lo han sido para negociar con ISAGEN, para imponer servidumbres, divisiones materiales, inscribirse como titular del dominio del predio que debió titular para cumplir con sus obligaciones correlativas; que han tenido tutela y protección judicial, de este Juzgado, en antecedente proceso, (2018- 00250); en este proceso (2019-00244), en la Fiscalía General de la Nación, en donde denunció aparentes hechos que nunca demostró; que ha actuado siempre con apoderados y que han tenido asesoría jurídica, como lo expuso el Doctor Ricardo Jaimes Hernández, exposición que el Juzgado no puede desoír pretendiendo constituir una desigualdad inconcebible, Ninguna de las categorías hermenéuticas le impone o señala al JUEZ una que resulte procedente o aplicable.

En dónde ha estado en vulneración la dueña de ONCE (11) HECTAREAS, sobre las que ha dispuesto sendas actuaciones administrativas, civiles, penales, económicas. ¿Acaso, cumplió con instituir como titular a quien en esta litis pretende demandar?

Señala acaso la Sentencia cuál de las categorías hermenéuticas de naturaleza convencional o supranacional fue trasgredida por un negocio de estricta estirpe civil, en el que los demandados sí cumplieron con sus obligaciones.

Conforme con estas consideraciones mal aplicadas al enfoque de género, serían nulos todos los actos contractuales y convencionales entre un hombre y una mujer, entre un campesino y un profesional, nadie podría firmar a ruego, los integrantes de los grupos sociales marginados estarían vetados para suscribir un contrato de trabajo, un crédito bancario, un pagaré, etc. Al punto, sería nulo el matrimonio entre contrayentes de diversos estratos sociales, razas o credos religiosos.

No, a priori, no resulta imponible esta reflexión de enfoque de género, que termina desenfocando lo que pretendía apuntalarse con tal consideración.

No puede el Despacho desequilibrar la litis imponiéndole mácula a los demandados por el hecho de ser profesionales, ni decantarse en favor de la demandante, misma que en las grabaciones de las audiencias da visos de completo dominio de los negocios, de éste y de los diversos antecedente que ha gestionado con sus predios, con su esposo, con sus abogados, con examen de la Fiscalía y con suma tutela de su Despacho, en donde en el procedimiento, la demandante ha tenido todas las garantías.

NO señala el Despacho en qué acto, se le ha birlado el consentimiento o la voluntad.

NO señala el Despacho cuál maniobra engañosa ha enarbolado parte demandada para subvertir la suprema protección con la que pretende cobijar a la demandante.

NO señala el Despacho cómo hicieron los demandados uso de su “posición dominante”, cuando muy a pesar de sus títulos y profusas preparaciones académicas terminaron entregando sumas de dineros, valores económicas ciertos, en favor de la demandante; quien SÍ LOS LESIONÓ al no cumplir con sus obligaciones.

Olvida el Despacho que las decisiones de la señora REINALDA FRANCO OLACHICA tuvieron examen y asesoría de su abogado, Doctor RICARDO JAIMES HERNANDEZ,

llamado al proceso como testigo, y quien refirió haber asesorado y haber sido garante de equilibrio.

**No puede el Despacho dar recibo a exposiciones, que verbigracia, la misma Fiscalía desvirtuó.**

**No señala el Despacho en dónde yace la desigualdad de los contratantes.**

El negocio nunca se incumplió por autoridad o imposición del comprador en atención a su condición de abogado. **La escritura no fue registrada por ausencia de saneamiento imputable a la aquí demandante.** No es dable el pretender ver desigualdades entre iguales. ¿Tenía algún vicio negocial el hecho de ser abogado, profesional, campesino, mujer?

No puede exigirle tampoco el Despacho al demandado, que por ser abogado y haber leído un certificado de tradición, resulte obligado a soportar los vicios redhibitorios, las servidumbres y las negaciones de registro de las escrituras.

No puede el Despacho crear requisitos para que los negocios de compraventa resulten válidos, los contratos no requieren ni obligan a la intervención de abogados; ni a los abogados les está prohibido hacer negocios con ciertas o determinadas personas.

Sigo insistiendo, nada identifica su Despacho respecto de actos, comportamientos trasgresores, vulneraciones de derechos fundamentales de la Demandante, misma que firmó porque su abogado Ricardo Jaimes Hernández y su esposo POLICARPO GARAVITO, le dijeron que firmara; tanto que la mujer que pretende sobreproteger el fallo siempre estuvo determinada por su esposo, conducta que da al traste con el enfoque de género, porque POLICARPO GARAVITO CONSIENTE EN SUS DICHOS QUE FUE ACTOR PRINCIPAL, que negociaba y decidía.

El dictamen pericial es genérico, el perito nunca apuntó ni acertó a arrimar un avalúo del predio- Lote # 5 - Matrícula Inmobiliaria **M. I. 300-424447.** Correspondiente al objeto contractual en litigio. Entonces, esta nimia reclamación hace que el dictamen de marras, carezca de eficacia probatoria y desde allí, **su Despacho no puede erigir ninguna fórmula ni resultado matemático con efigie de certeza. Menos, cuando al no evidenciarse prestaciones u obligaciones correlativas debidamente cumplidas, pueda predicarse lesión enorme.**

No se le puede endilgar a la parte demandada que, como no objetó el dictamen pericial, éste resulta apreciable, imponible o titular de una verdad. No, era tan escaso y tan desatinado, que debió ser desestimado por el Despacho o controvertido en los alegatos como evidentemente se hizo. El dictamen para el Juez, no es última palabra, también es susceptible y obliga valoración, pero partiendo de un peritaje sobre el predio individual, más no sobre el general.

**¿Cómo puede hoy la Sentencia, predicar que los demandados, - como meros y precarios poseedores -, alcanzaron un**

**enriquecimiento capaz de empobrecer a quien figura inscrita como titular del derecho de dominio del BIEN INMUEBLE?**

Esta cardinal inquietud halla luminiscente respuesta en las probanzas que yacen en el expediente, esas que fueros soslayadas, desoídas y mal interpretadas por el Juzgador; razones suficientes para la insistente solicitud probatoria incoada ante la segunda instancia en precedente memorial, en el que como justificación de la solicitud probatoria, se hiló como a continuación se transcribe:

“ ...

**1) PRIMERA SOLICITUD PROBATORIA**

Ruego se sirva Oficiar y exigir al Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Bucaramanga – mismo conocedor de la primera instancia de esta litis -, a fin de que se sirva remitir al Superior el expediente correspondiente al proceso **68001 31 03 003 2018 00250 00 – Rescisión por vicios redhibitorios.**

**Procedencia:** Esta prueba se erige como pertinente, necesaria, conducente, procedente y determinante a la hora de establecer las flagrantes omisiones e incursiones en yerros procesales y sustanciales del fallador de primera instancia. En el proceso que se implora, se allegue al expediente, los aquí demandados fungieron como demandantes y la aquí demandante, como demandada. Tratándose de una litis entre las mismas partes, sobre el mismo objeto contractual y sobre el mismo bien, nos encontramos con que el precitado Juzgado determinó rechazar la demanda por COMPETENCIA EN RAZÓN DE LA CUANTÍA, asentando puntualmente que el avalúo del predio (Lote 5) al que le fijó como cuantía determinante, la suma de veintiséis millones de pesos (26.000.000), y desde allí, predicó que correspondía a la mínima cuantía; actuación procesal que culminó con su remisión al Juzgado Promiscuo Municipal de Lebrija Santander; como bien lo expone el facsímil de consulta de proceso que se adjunta. Para el caso subexamine, cabe determinar por qué, pese a las continuas invocaciones, en la Sentencia apelada el Juzgado en pretérita actuación se consideró incompetente y posteriormente sobre el mismo factum, objeto, partes y bien inmueble, se apodera de omnipotentes facultades, riñendo con su primigenia determinación. La contrariedad reiterada por este extremo procesal resultó omitida por el Juzgador y sobre ella no realizó provisión alguna. Razón suficiente para que esta Magistratura determine la confrontación del mentado expediente y desde allí se valoren los ‘vicios in iudicando e in procedendo’, que se erigieron como ápices de la apelación; ya que sin mayor hesitación el mismo Juez que se declara incompetente, termina fallando sobre el mismo objeto, bien y cuantía de la litis.

## 2) **SEGUNDA SOLICITUD PROBATORIA**

Ruego se sirva Oficiar y exigir al Juzgado Promiscuo Municipal de Lebrija, Santander para que remita ante esta Magistratura el expediente con el que atendió, obedeció, conoció o rechazó la demanda allí remitida por COMPETENCIA, proveniente del Juzgado Tercero (3) Civil del Circuito de Bucaramanga, en donde la causa civil tuvo como radicación inicial el consecutivo 68001 31 03 003 2018 00250 00, debiendo allegarse al Despacho la actuación consecuente así esta hubiere sufrido cambio de radicación.

**Procedencia:** Esta prueba se erige como pertinente, necesaria, conducente, procedente y determinante a la hora de establecer las flagrantes omisiones e incursiones en yerros procesales y sustanciales del fallador de primera instancia. En el proceso que se implora, se allegue al expediente, los aquí demandados fungieron como demandantes y la aquí demandante, como demandada. Tratándose de una litis entre las mismas partes, sobre el mismo objeto contractual y sobre el mismo bien, nos encontramos con que el precitado Juzgado del Circuito, determinó rechazar la demanda por COMPETENCIA EN RAZÓN DE LA CUANTÍA, asentando puntualmente que el avalúo del predio (Lote 5) correspondía a la mínima cuantía; actuación procesal que culminó con su remisión al Juzgado Promiscuo Municipal de Lebrija, Santander; como bien lo expone el facsímil de consulta de proceso que se adjunta. Para el caso subexamine, cabe determinar por qué pese a las continuas invocaciones en la Sentencia apelada el Juzgado en pretérita actuación se consideró incompetente y posteriormente sobre el mismo factum, objeto, partes y bien inmueble, se apodera de omnipotentes facultades, riñendo con su primigenia determinación. La contrariedad reiterada por este extremo procesal resultó omitida por el Juzgado del Circuito y sobre ella no realizó provisión alguna. Razón suficiente para que esta Magistratura determine la confrontación del mentado expediente y desde allí se valoren los ‘vicios in iudicando e in procedendo’, que se enmarcaron como ápices de la apelación. Así resulta determinante establecer bajo qué circunstancias sustanciales y procesales el Promiscuo Municipal terminó conociendo del proceso.

## 3) **TERCERA SOLICITUD PROBATORIA**

Solicito con respeto se ordene la valoración del **expediente 68406 61 05821 2017 00042** **contentivo del proceso penal**, remitido por la Fiscalía de Lebrija, Santander, mismo que ya obra en este expediente y sobre el que el Juzgador, nada dijo.

**Procedencia:** Esta prueba se erige como pertinente, necesaria, conducente, procedente y determinante a la hora de establecer las flagrantes omisiones e incursiones en yerros procesales y sustanciales del fallador de primera instancia. Que la aquí demandante, señora Reinalda Franco Olachica siempre ha actuado al unísono con su señor esposo Policarpo Garavito, quien pese a no aparecer inscrito como titular del derecho de dominio, piensa, interviene, actúa, acompaña y decide con y por su señora esposa, análisis necesario para derruir la inconcebible posición del Juzgado de determinar una protección de derechos desde una hermenéutica denominada perspectiva de género, ignorando que en todas las actuaciones la fémina que así pretende proteger contó con asesoría jurídica, ha realizado sendos y complejos negocios jurídicos, y olvidando que en el otro extremo de la litis también hay otra mujer, cuyos derechos no pueden opacarse desde la misma perspectiva. Tratándose de una causa penal entre las mismas partes, sobre el mismo objeto contractual y sobre el mismo bien, nos encontramos con que el precitado *Juzgado del Circuito, después de insistir en la remisión de tal cartulario, veladamente lo ha preterido, dejando en la opacidad las razones jurídicas por las que se determinó que mi representado y su señora esposa no habían conculcado a la señora Reinalda Franco Olachica, ni al Señor Policarpo Garavito, ningún bien jurídico protegido por el derecho penal.* Debiéndose haber notado que aquel expediente da luminiscencia a la existencia de una confrontación ardua, pero siempre jurídica entre las partes, sin que medie predica de abuso alguno desde una mal interpretada perspectiva de género, máxime cuando en los dos extremos de la litis, se hallan mujeres, dignas del mismo trato y valoración. La contrariedad reiterada por este extremo procesal resultó omitida por el Juzgado del Circuito y sobre ella no realizó provisión alguna. Razón suficiente para que esta Magistratura determine la confrontación del mentado expediente y desde allí se valoren los ‘vicios in iudicando e in procedendo’, que se enmarcaron como ápices de la apelación.

#### 4) **CUARTA SOLICITUD PROBATORIA**

Ruego se sirva Oficiar y exigir al **Juzgado Promiscuo Municipal de Lebrija Santander** para que remita ante esta Magistratura el expediente **68406 40 89 001 2023 00054 00**, con el cual los aquí demandados promueven **Proceso de Pertenencia**, alegando en su favor la prescripción adquisitiva del derecho de dominio. Actuación que por sus recientes desarrollos configura prueba sobreviniente.

**Procedencia:** Esta prueba se erige como pertinente, necesaria, conducente, procedente y determinante a la hora de establecer que los sendos conflictos jurídicos suscitados entre las partes se han promovido conforme a derecho. Que la aquí demandante, señora Reinalda Franco

Olachica siempre ha actuado al unísono con su señor esposo Policarpo Garavito, quien pese a no aparecer inscrito como titular del derecho de dominio, piensa, interviene, actúa, acompaña y decide con y por su señora esposa, análisis necesario para derruir la inconcebible posición del Juzgado de determinar una protección de derechos desde una hermenéutica denominada perspectiva de género, ignorando que en todas las actuaciones la fémina que así pretende proteger contó con asesoría jurídica, ha realizado sendos y complejos negocios jurídicos, y olvidando que en el otro extremo de la litis también hay otra mujer, cuyos derechos no pueden opacarse desde la misma perspectiva. Razón suficiente para que esta Magistratura determine la confrontación del mentado expediente y desde allí se valoren los ‘vicios in iudicando e in procedendo’, que se enmarcaron como ápices de la apelación. Así, resulta determinante establecer bajo qué circunstancias sustanciales y procesales el Promiscuo Municipal terminó conociendo del proceso, tal como lo expone el facsímil de revisión y consulta del proceso que se adjunta.

### **JUSTIFICACIÓN DE LA SOLICITUD PROBATORIA**

Elevo esta solicitud probatoria en búsqueda de garantías procesales, invocando la apreciación conjunta del culmen probatorio y el pronunciamiento de una posterior Sentencia de segunda instancia que considere, atienda o desestime los argumentos expuestos por los demandados en la contestación de la demanda, en los recursos interpuestos, en los alegatos de conclusión, en la interposición del recurso de apelación y en las consideraciones fácticas y jurídicas que hacen parte de la sustentación de esta apelación.

La solicitud probatoria antes invocada tiene asidero en el mero hecho de haberse dejado de practicar éstas en la instancia debida. Práctica que resultó preterida y omitida integralmente.

Porque además versan sobre hechos adyacentes, sobrevinientes y de realización posterior al momento procesal en que debieron implorarse., resultando procedente para demostrar y desvirtuar concepciones de la sentencia atacada.

Porque habiéndose arrimado al expediente por solicitud del propio Despacho, no se advirtió de su adición al cartulario y menos, nada se dijo respecto de lo que el mismo Juzgado pretendía establecer con esas pruebas.

Porque estas pruebas permiten refutar y/o asentar los dichos de los demás medios de prueba. ...”

En resumen, nos encontramos ante un predio sin individualización para su avalúo legal, ante un proceso sin basamento para establecer una lesión enorme. Ante unas



prestaciones sinalagmáticas que no fueron cumplidas cabalmente por la señora demandante Reinalda Franca Olachica, quien mal puede alegar en su favor su propio incumplimiento.

El vínculo contractual entre los contendientes está contenido en tres consensos consecuenciales que en derecho deben analizarse y considerarse conjuntamente, para de ellos establecer si las partes se avinieron a cumplir con las prestaciones conmutativas y correlativas.

Hoy, como antes, los demandados no son ni han sido titulares de derecho de dominio alguno, tal como se les prometió, hoy como antes, no son dueños de nada, respecto del inmueble objeto de la litis.

La lesión enorme ha de predicarse sobre prestaciones correlativas efectivamente cumplidas por las dos partes, si ello no ha ocurrido, no puede predicarse lesión, cuando aquella no ha existido.

***Para el caso de bienes inmuebles, la cosa se recibe y completa con la tradición del derecho de dominio, circunstancia que nunca ocurrió. Y al no ocurrir, no existe baremo, hito o punto referencial para establecer que a mi representado se le cumplió con las condiciones sinalagmáticas; y desde allí sí, edificar la aparente lesión enorme.***

Resulta palmaria la incoherencia y la incongruencia entre lo pretendido por la parte demandante y lo abordado y concedido por la Sentencia, sin serle permitido al Juez Civil revestirse de facultades ultra o extra petita.

Bajo estas consideraciones, asiento la fundamentación del Recurso de Apelación, argumentación que deja incólume mi posibilidad de acrecentar su sustentación ante la autoridad superior.

Ante el Tribunal suplico revocar el indicado fallo y en su reemplazo promulgar uno que Niegue las pretensiones de la demanda, conceda las excepciones propuestas y predique que no existió lesión enorme.

Con respeto,

  
**ELIAS HERNANDEZ CORDON**  
C. C. 1.002.555,618 de Bogotá D. C.  
T. P. 275950 del C. S. de la J.