



Luis Carlos Maldonado Díaz
Abogado

Bucaramanga, 14 de marzo de 2024

Doctora
MARÍA CLARA OCAMPO CORREA
Magistrada Tribunal Superior del Distrito Judicial
Ciudad

Ref.: Proceso VERBAL de Resolución de Contrato
Demandantes: JUAN FERNANDO ZULUAGA JIMENEZ
PATRICIA PINZÓN DUARTE
Demandada: LUISA EMMA MANTILLA MARTÍNEZ

Radicación 2021-00253-00 R.I. 2024-138

**Memorial de sustentación del recurso de
apelación**

Honorable Magistrada:

Soy LUIS CARLOS MALDONADO DIAZ, identificado con la cédula de ciudadanía 91.235.659 expedida en Bucaramanga, abogado en ejercicio, portador de la T.P. 104.143 del C.S.J. y obro en calidad de apoderado judicial del señor JUAN FERNANDO ZULUAGA JIMENEZ, quien a su vez es demandante en el asunto a que se refiere el encabezado.

En la indicada condición procesal y estando dentro del término previsto por el Art. 12, Inc. 3° de la Ley 2213 de 2022, atentamente presento a la Honorable Magistrada la sustentación del recurso de apelación interpuesto en contra de la sentencia oral proferida por el JUZGADO DOCE CIVIL DEL CIRCUITO de Bucaramanga el pasado dieciséis (16) de febrero del año que avanza, dentro de la audiencia final de instrucción y fallo.

DELIMITACIÓN DEL RECURSO

Tal como se manifestó en el momento de presentar los reparos concretos a la sentencia, la impugnación es **parcial** y va dirigida exclusivamente en contra del ordinal TERCERO en cuanto resolvió NEGAR las pretensiones de la demanda y en consecuencia no condenar en costas por considerar que la nulidad se decreta en forma oficiosa.

SUSTENTACIÓN DEL RECURSO

Tesis

La nulidad absoluta del contrato de promesa de compra venta fue deprecada por la parte demandante en la demanda principal y por lo tanto su declaratoria no es oficiosa, sino a petición de parte. Procede entonces la condena en costas a cargo de la demandada en la demanda principal y demandante en reconvencción.

En sustento de la tesis anterior, presento a la H. Magistrada las siguientes razones:

La declaración de nulidad no fue oficiosa y sí hubo una parte vencida.-

En el ordinal “*TERCERO*” de la parte resolutive de la sentencia de primera instancia, tal como aparece en el acta, dispuso el señor Juez a-quo “*NEGAR las pretensiones invocadas tanto de la demanda principal como en la demanda en reconvencción, sin costas, habida cuenta que ninguna de las partes triunfo (sic) en sus pretensiones*”.

Se afirmó por el despacho que, si bien la parte demandante en la demanda principal solicitó la nulidad del contrato de promesa, lo hizo con base en otro motivo, esto es, “*por las inconsistencias advertidas en el metraje*” y no por la omisión en el señalamiento de los linderos del inmueble, con base en el requisito contemplado en el Art. 1611, Núm. 4° del Código Civil.

1.- Como primer argumento en pro de la revocatoria, si se revisa la demanda con que se inició el proceso por los demandantes JUAN FERNANDO ZULUAGA JIMENEZ y PATRICIA PINZÓN DUARTE, se puede encontrar que allí se incluyó una pretensión “subsidiaria”, solicitando:

“(...) se declare la NULIDAD del contrato de promesa de compraventa suscrito el día abril 08 de 2021, conforme lo expresado en los hechos de la presente demanda”.

2.- De otra parte, en el acápite correspondiente a los fundamentos de derecho del libelo, quien fungía como apoderada de ambos demandados en ese momento, señaló expresamente lo siguiente¹:

*“Finalmente **debe determinarse “de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo** solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”, se observa su señoría que **los demandantes omitieron información esencial en la promesa de compraventa, como lo es la cabida y linderos del inmueble**, de tal suerte que al ocultar dicha*

¹ Escrito de la demanda. Páginas 10 y 11.

información logran que mis representados suscriban el negocio, de igual forma se ofrece una construcción que no corresponde a la realidad, **por lo tanto el contrato no fue determinado de forma clara y precisa, la información omitida constituía requisitos esenciales** tanto para que se otorgara el consentimiento por parte de mi representada, como para poder formalizar el contrato, ya que una vez mis representados tienen conocimiento de que el área construida ofrecida en venta no corresponde a la realidad y que la demandada se niega a subsanar dicha situación **se presenta claramente una situación de nulidad del negocio celebrado por falta de los requisitos esenciales**". (El resaltado no es del original).

Se advierte entonces que la parte actora sí se refirió expresamente a la omisión del requisito contenido en el Art. 1611, Núm. 4º del C.C., según el cual, se debe determinar de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

3.- También dentro de los fundamentos de derecho, la apoderada de los demandantes se refirió a la mala fe de la demandada LUISA EMMA MANTILLA MARTÍNEZ y dijo al respecto:

"3. MALA FE

La demandada desde el mismo momento de la firma del contrato, ha incurrido en MALA FE, en primer lugar, por no manifestarle a mi poderdante que el área construida ofrecida en venta no correspondía a la realidad y adicionalmente por omitir información esencial en el contrato, tal como lo es la cabida y linderos del lote de terreno, (ya que es de advertir que la persona encargada de redactar el contrato fue la promitente vendedora), (...)"

De nuevo, en este acápite de la demanda, se menciona que se omitió información esencial del contrato, tal como el señalamiento de los linderos, que fue precisamente la razón que llevó al señor juez de primera instancia a declarar la nulidad absoluta.

4.- Finalmente, en opinión del suscrito recurrente, **sí** hubo una parte vencida. No solo por la declaración de nulidad que fue solicitada en la demanda principal, sino también, porque la señora LUISA EMMA MANTILLA MARTÍNEZ a través de su apoderado, se opuso a la pretensión subsidiaria de declaración de nulidad del contrato. Sobre el punto, se expresó así:

"Primero. **Nos oponemos en su totalidad, la promesa de compraventa no adolece vicio alguno que conlleve a nulidad.**

Los demandantes alegan una supuesta nulidad del contrato de promesa de compraventa, basándose en el aparénteme ocultamiento de la "cabida y linderos del inmueble" y que lo

ofrecido no correspondía a la realidad, pero como se pasa a explicar, tal petición es equivocada”.

Repárese en que la parte demandada en la demanda inicial sí tuvo por entendido, que la solicitud de declaración de nulidad se hacía con base en la omisión de los linderos del inmueble y se opuso radicalmente a dicha declaración. Al final, la señora LUISA EMMA MANTILLA MARTÍNEZ fue condenada a restituir a los demandantes la cantidad de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000,00) M/L que estos le entregaron en pago del precio desde el mes de marzo de dos mil veintiuno (2021), con la indexación correspondiente hasta la fecha del pago efectivo.

También respalda la tesis propuesta, el simple hecho de la apelación promovida por el apoderado de la señora LUISA EMMA MANTILLA MARTÍNEZ, para quien la sentencia es contraria a los intereses de su poderdante. **De no ser así, carecería de legitimación para interponer el recurso.** Pero es así, porque la demandante en reconvención no pretendió en algún momento esa declaración de nulidad, dado que fue ella quien redactó el contrato y no le convenía su ineficacia, pues se encontraba en la cómoda posición de haber recibido el dinero y mantenerlo en su poder aún tres (3) años después. Por ello, su pretensión solo pasaba por obtener la resolución por un presunto incumplimiento de los promitentes compradores y retener el pago realizado a título de arras confirmatorias.

Sirva lo expuesto, Honorable Magistrada, para acceder a la REVOCATORIA -parcial- de la sentencia de primera instancia y en su lugar disponer que se abre paso la pretensión propuesta por la parte demandante en la demanda principal, de NULIDAD, no obstante haber sido señalada como subsidiaria, cuando lo adecuado era su proposición como principal, con la correspondiente condena en costas a favor de la parte vencedora y a cargo de la parte vencida.

Cordialmente,

91.235.659 de Bucaramanga
T.P. 104.143 del C.S.J.