



Bucaramanga, marzo 21 de 2023

Doctor

JOSÉ MAURICIO MARÍN MORA

**MAGISTRADO SALA CIVIL - FAMILIA DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL
DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA.**

E. S. D.

Referencia: Recurso de Apelación.

Proceso: Declarativo – nulidad de contrato.

Radicado: 68001-31-03-008-2021-00092-01.

Demandante: Marly Naggive Diaz Mejía.

Demandado: Ariel Antonio Leal Báez.

ALVARO TORRES SALAZAR, identificado tal y como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en calidad de apoderado judicial de la señora **MARLY NAGGIVE DIAZ MEJÍA**, dentro del proceso de la referencia; por medio del presente escrito acudo de forma respetuosa ante usted, dentro del término legal y oportuno con el objeto de presentar **ESCRITO DE SUSTENTACIÓN AL RECURSO DE APELACIÓN** en contra de la sentencia de primera instancia proferida el 7 de febrero de 2023, por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga, mediante la cual, se denegaron las pretensiones de la demanda, con fundamento en los artículos 320 y siguientes del Código General del Proceso.

REPARO CONCRETO

La sentencia de primera instancia denegó las pretensiones de la demanda, consistentes en que se declarara la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa de fecha 19 de noviembre de 2019, respecto del apartamento 601 del edificio Reyes P.H., ubicado en la carrera 22 No 105 – 06 del municipio de Bucaramanga, el cual se identifica con el F.M.I No. 300-243505 de la O.R.I.P. de Bucaramanga, y, consecuentemente; se ordenara retrotraer las cosas al estado anterior, ordenando al demandado la devolución de los dineros cancelados en virtud de dicho negocio jurídico.

El fundamento legal propuesto en la demanda y que no fue acogido por el a quo fue la indeterminación del objeto, como elemento esencial para la existencia de esta clase de contratos, derivada de la incorrecta forma en que se redactó el contenido de la cláusula tercera del mismo, en donde se reguló lo concerniente al otorgamiento de la escritura pública de compraventa del inmueble prometido en venta. Según el despacho, dicho objeto era determinable al realizar la lectura y aplicar las reglas consagradas en la cláusula segunda del mismo contrato, en donde se reguló lo concerniente al precio y forma de pago.

Así las cosas, el disenso consiste básicamente en que el a quo consideró en la sentencia recurrida que el objeto de la promesa de compraventa cuestionada era determinable, por consiguiente, el contrato nació a la vida jurídica y produjo efectos jurídicos. Lo anterior, en directa contraposición de la tesis planteada en la demanda, consistente como ya se dijo, en que el objeto de la promesa de compraventa cuestionada es indeterminado, por lo cual, el contrato nunca nació a la vida jurídica ni produjo efectos jurídicos. La indeterminación del objeto, como

Oficina: Calle 44 A # 14 A W 22, Bucaramanga Santander

Email: alvaro12231@hotmail.com

Teléfonos: 3153822367-(607)6919627



elemento esencial de la mencionada promesa de compraventa, se planteó bajo los siguientes argumentos.

El objeto material de toda promesa de compraventa es la compraventa. Ahora, siendo el objeto de la futura compraventa un inmueble, es menester que las partes señalen en la promesa de venta con precisión en que notaría, fecha y hora se habrá de otorgar la escritura pública de compraventa. Lo anterior, teniendo en cuenta que, en los casos de compraventa de bienes inmuebles, la ley exige una serie de formalidades (escritura y registro) so pena de que se genera inexistencia del negocio jurídico.

En el caso concreto, la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa cuestionado indica que **“la escritura de venta se realizará el día en que quede cancelado totalmente la deuda...”** así mismo, indica que **“...la escritura se hará en la notaría decima del círculo de Bucaramanga en horas laborales o cualquier otra del país que acuerden las partes...”**. Es decir, el otorgamiento de la escritura pública de compraventa como objeto esencial para la existencia del contrato de promesa de compraventa quedo condicionado al día en que la promitente compradora cancelara la totalidad de la deuda y nada se dijo respecto de la hora.

La indeterminación surge porque el pago total de la deuda es una condición potestativa, toda vez que, su acontecimiento depende de la mera voluntad de una de las partes del negocio jurídico. (Art. 1535 Código Civil). En otras palabras, si la promitente compradora decidiera no pagar la totalidad del precio del inmueble -tal y como ocurrió- se tendría que la condición establecida por las partes para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa nunca se verificaría y con ello la inevitable indeterminación del objeto planteada.

Por su parte, el a quo considero que el objeto de la promesa de compraventa era determinable, toda vez que, mediante la cláusula segunda se estableció que el saldo restante de precio del inmueble sería cancelado a partir de diciembre 10 de 2019 y así mes a mes todos los 10 del mes siguiente, representados en 23 letras de cambio por el valor cada una de ocho millones de pesos m/cte. (\$8.000.000) y una por el valor de seis millones de pesos m/cte. (\$6.000.000) para así dar por cancelado en su totalidad el valor pactado entre las partes.

Es decir, como el saldo restante de precio del inmueble se habría de pagar en 24 cuotas mensuales, contadas a partir del 10 de diciembre de 2019 y hasta el 10 diciembre de 2021, entonces el a quo concluyó como fundamento de su determinación denegar las pretensiones de la demanda, que la fecha exacta para la suscripción de la escritura de compraventa era el día 10 de diciembre de 2021, fecha en que se tenía proyectado el pago total de la deuda.

No se comparte la anterior interpretación, pues como se ha dicho dentro de este diligenciamiento y se ha considerado en la jurisprudencia citada, si el promitente comprador no cancela la totalidad de la deuda y esta situación se mantiene indefinidamente; es totalmente incierto el momento de otorgamiento de la escritura pública de venta. Así lo recordó en sentencia la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, Sentencia SC-24682018 44650318900120080022701), jun. 29/18 MP Dr. Ariel Salazar Ramírez, cuando señaló:

“Y bien podía suceder, incluso, que el citado resolviera no pagar la obligación, ni su acreedor cobrársela, caso en el que nunca llegaría el momento futuro a partir del cual se contarían los diez días subsiguientes para otorgar la

Oficina: Calle 44 A # 14 A W 22, Bucaramanga Santander

Email: alvaro12231@hotmail.com

Teléfonos: 3153822367-(607)6919627



escritura pública del contrato prometido; o lo que ocurre en este caso, en el que el promitente comprador aún no ha cancelado, con el pretexto de que las acreedoras no le han recibido el pago. Los contratantes, por lo tanto, establecieron una condición de carácter meramente potestativo, y, por ende, indeterminado.”

Se critica no solo el hecho de que según lo planteado por el a quo para llegar a establecer la fecha en que se suscribiría la escritura pública de compraventa es necesario realizar cálculos u operaciones aritméticas, lo que de entrada contraria el carácter de expreso que debe tener esta clase de obligaciones de hacer, sino, la imposibilidad de realizar estos cálculos ante la decisión (*mera voluntad*) de una de las partes, como lo es; que el promitente comprador no realizará el pago total de la deuda, sea cual sea el motivo. Aunada la ausencia de la hora.

No se trata de excesos de formalismo, se trata de exigir el cumplimiento de las formalidades establecidas en la ley para la existencia de ciertos actos jurídicos, motivo por el cual, solicito a su honorable despacho se revoque la sentencia de primera instancia proferida el 7 de febrero de 2023, por el Juzgado Octavo Civil del Circuito de Bucaramanga y en su lugar profiera fallo que despache favorablemente las pretensiones de la demanda y niegue las excepciones de mérito propuestas, así como las pretensiones incoadas en la demanda de reconvencción.

Cordialmente,

ALVARO TORRES SALAZAR

C.C. No. 91.003.690 de Sabana de Torres (S).

T.P. No. 280406 del C.S.J.