

**Honorables Magistrados.  
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE  
BUCARAMANGA.  
SALA CIVIL FAMILIA**

**Dr. ANTONIO BOHORQUEZ ORDUZ.**

Magistrado Sustanciador.

abohorqo@cendoj.ramajudicial.gov.co

seccivilbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co

**Rad. 680013103011-2021-00325-01**

Interno: 041/2023

**Ref. SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN  
PROCESO VERBAL SUMARIO DECLARATIVO DE  
RESOLUCIÓN DE CONTRATO.**

**ALFREDO GÓMEZ** mayor y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No 91'253.255 expedida en Bucaramanga y portador de la **Tarjeta Profesional No. 151521** del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico de Notificación judicial inscrito en la **URNA**, [alfredogomez24@hotmail.com](mailto:alfredogomez24@hotmail.com), obrando como apoderado del señor **CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ LUNA** identificado con cédula de ciudadanía Nro. 1'098.683.685, conforme se desprende del poder otorgado que ya reposa en el expediente; dentro del término de ley, acudo a su Despacho Señor Magistrado, con el fin de presentar **SUSTENTACIÓN AL RECURSO DE APELACIÓN** concedido en el efecto Devolutivo, recurso que interpongo contra la sentencia Anticipada de primera instancia proferida por el Despacho del Juez Once (11) Civil del Circuito de Bucaramanga el **día catorce (14) de diciembre de 2022** en los siguientes términos:

**I. CONSIDERACIONES FRENTE A LA DECISIÓN A LA DECISIÓN  
DEL A QUO.**

En la decisión proferida como Sentencia Anticipada, el señor Juez DECLARA de oficio la NULIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE CUOTA PARTE DE BIEN INMUEBLE, suscrito el siete (7) de febrero de 2018 entre JESUS SOLANO como promitente vendedor y CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ LUNA como promitente comprador, desconoció el señor Juez que las partes con ocasión del contrato desplegaron acciones que necesariamente inciden en el sentido del fallo, independientemente de que la promesa de compraventa a juicio del fallador este viciada de Nulidad, toda vez que fueron actos de buena fe entre las partes y libres de presión alguna como voluntad de ejecutar el negocio prometido en venta.

1. **ENTREGA MATERIAL:** No valora el señor Juez de primera instancia que el demandante, el Promitente vendedor, el señor JESUS SOLANO con ocasión de la firma del contrato de promesa de compraventa, en fecha 07 de febrero de 2018, hizo entrega material del inmueble prometido en venta.
2. **AUTORIZACIÓN DE CONSTRUCCIÓN:** No valora el señor Juez, que, con la entrega material, el promitente vendedor expresamente autorizó construcción de casa de habitación en él predio, y,
3. **AUDIENCIA de conciliación Nro. 055:** De igual manera no valora el señor Juez, que en audiencia de conciliación celebrada y consignada en Acta de conciliación Nro. 055, en la Notaría Única de Lebrija Santander **en fecha diez y ocho (18) de Agosto del año 2020** las partes acordaron:
  - 3.1 Como fecha de Otorgamiento de la escritura pública de venta del predio prometido La fecha del **día treinta (30) de octubre de 2020** para la y,..
  - 3.2 El promitente vendedor el señor JESUS SOLANO, se reafirmó al autorizar continuar con la construcción.

Esa Acta de conciliación Nro. 055 de 18 de agosto de 2020 esta aportada con la demanda de Reconvención en el acápite de pruebas específicamente a folio 37 de dicho expediente.

4. **DECLARATORIA DE NULIDAD.**

**LA CUAL FUE SANEADA POR LAS PARTES.**

Desafortunadamente el despacho no valora en su sentencia anticipada, que la NULIDAD que el decreta no existe, toda vez que las partes sanearon ese vicio del contrato de promesa de compraventa cuando en audiencia posterior de conciliación acordaron fecha de otorgamiento de escritura pública, y para el caso:

Manifiesta el señor Juez en el numeral 4 de sus consideraciones que “*Habiéndose concluido que el contrato adolece del requisito legal de que trata el numeral 3 del artículo 1611 del C.C. y es nulo...*”

A lo cual tenemos que las partes en la audiencia de conciliación consignada en Acta de conciliación Nro. 055, en la Notaría Única de Lebrija Santander **en fecha diez y ocho (18) de Agosto del año 2020, sanearon esa Nulidad que el señor juez plantea sucedió al tenor del num 3 del artículo 1611 del C.C.,** toda vez que en dicha audiencia pusieron las partes plazo y condición como época de otorgamiento de la escritura pública del negocio prometido, esto es la **FECHA DEL 30 DE OCTUBRE DE 2020.**

La ratificación necesaria para sanear la nulidad cuando el vicio del contrato es susceptible de este remedio, puede ser expresa o tácita, Artículo 1752. Saneamiento de la nulidad por ratificación.

5. **INDETERMINACIÓN DEL BIEN PROMETIDO COMO CAUSAL DE NULIDAD.**

Dispone el despacho en sentencia anticipada de primera instancia: ...“*Otro aspecto relevante en el caso objeto de análisis y que hace que la promesa de contrato resulte nula, lo es la indeterminación del bien prometido...*”

No teniendo en cuenta el fallador que la promesa de compraventa estableció en el paragrafo 1 de la cláusula primera que la venta se hacía **COMO CUERPO CIERTO**:

**Cláusula Primera....paragrafo 1:** *No obstante la anterior mención que se acaba de hacer de la extensión superficial y la longitud de sus linderos la compraventa se hace como cuerpo cierto, de tal suerte que cualquier diferencia que se pueda presentar en la cabida real y la aquí declarada no dará lugar a reclamo por alguna de las partes”.*

Por lo general la extensión o área de un predio no siempre coincide con lo expresado en los planos, en la escritura pública o en la promesa de compraventa, y en razón a ello el legislador consciente de esas diferencias creó la figura de **venta como cuerpo cierto** que hace irrelevante la extensión que pueda tener el predio objeto de venta.

6. **NO RECONOCIMIENTO DE MEJORAS POR PARTE DEL SEÑOR JUEZ DEL A QUO BASADO EN DECRETO DE NULIDAD INEXISTENTE POR HABER SIDO SANEADA.**

Desafortunadamente el despacho, al no darse el debate procesal, sigue la cuerda del decreto de la Nulidad, pero esta vez llegando a la conclusión del no reconocimiento de mejoras como consecuencia del decreto de Nulidad.

Se argumenta en la sentencia anticipada de primera instancia:

...."el estudio de las pretensiones que refieren al reconocimiento de mejoras no resulta procedente, pues las consecuencias de la nulidad difieren de la resolución por incumplimiento....."

y para el caso, al contrario, debe el señor Juez, frente a las mejoras tanto útiles como necesarias o suntuarias que se hayan realizado, necesariamente, de manera imperiosa, debe tener en cuenta el Juez los factores como la buena o la mala fe en la ejecución de las obras aquí reseñadas.

**7. YERRO JURÍDICO DEL A QUO AL BASARSE EN PROCESO POLICIVO QUE NO HA TERMINADO::**

Indica el señor Juez en sentencia Anticipada, que la sentencia del proceso policivo (la cual es inexistente pues dicho proceso aún no ha terminado) **tornan improcedente el reconocimiento de mejora alguna.**

Equivocadamente el señor Juez de conocimiento basa su sentencia en hechos no existentes, Indicando que dentro del proceso Policivo Verbal Abreviado 125-2020 (PDF005 Cuaderno Reconvención), se declaró al señor CARLOS RODRÍGUEZ LUNA infractor del comportamiento señalado en el artículo 135 literal A numeral 4 de la Ley 1801 de 2016, por la obra ejecutada sin licencia en el predio objeto de la promesa de venta, indicando el señor Juez:

“...Adicionalmente, dentro del proceso Político Verbal Abreviado 125-2020 (PDF005 Cuaderno Reconvenición), se declaró al señor CARLOS RODRÍGUEZ LUNA infractor del comportamiento señalado en el artículo 135 literal A numeral 4 de la Ley 1801 de 2016, por la obra ejecutada sin licencia en el predio objeto de la promesa de venta. Consecuentemente, y si no se logra el reconocimiento de la construcción ante la Oficina de Planeación de Lebrija, se dispuso la demolición de la obra, situaciones estas que tornan improcedente el reconocimiento de mejora alguna....” (Negrillas y subrayados propios.)

En este sentido es de precisar que esto no es cierto toda vez que dicho proceso policivo Rad 125-2020, a fecha de interposición de este recurso, **aún está en Sede de apelación y no se ha proferido sentencia en firme.**, por el contrario, la obra sigue en curso y con pendiente de otorgamiento de licencia de construcción.

Estamos frente a una condición inexistente la que plasma el señor juez al indicar que: .... **y si no se logra el reconocimiento de la construcción ante la Oficina de Planeación de Lebrija, se dispuso la demolición de la obra, situaciones estas que tornan improcedente el reconocimiento de mejora alguna....**”

|                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                         |                       |               |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|---------------|--------------------|
|  <div style="display: inline-block; text-align: left;"> <b>ALCALDÍA DE<br/>LEBRIJA DE<br/>SANTANDER</b> </div> | <b>AUTO</b>                                                                                                     | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 33%;">Código:<br/>DIE-FQ-015</td> <td style="width: 33%;">Versión:<br/>2</td> <td style="width: 33%;">F.E.<br/>2020.12.01</td> </tr> </table> | Código:<br>DIE-FQ-015 | Versión:<br>2 | F.E.<br>2020.12.01 |
| Código:<br>DIE-FQ-015                                                                                                                                                                             | Versión:<br>2                                                                                                   | F.E.<br>2020.12.01                                                                                                                                                                                                                      |                       |               |                    |
| <b>Proceso Político Verbal Abreviado – Art. 223, Ley 1801 de 2016</b>                                                                                                                             |                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                         |                       |               |                    |
| <b>Comportamiento:</b>                                                                                                                                                                            | Ley 1801 de 2016 – “Comportamientos contrarios a la integridad urbanística” Artículo 135, literal A, numeral 4. |                                                                                                                                                                                                                                         |                       |               |                    |
| <b>Presunto infractor:</b>                                                                                                                                                                        | Carlos Rodríguez Luna.                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                         |                       |               |                    |
| <b>Radicado:</b>                                                                                                                                                                                  | 125-2020.                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                         |                       |               |                    |

  

**CONTINUIDAD AUDIENCIA PÚBLICA DE FALLO**  
 Código Nacional de Seguridad y Convivencia Ciudadana  
 -Artículo 223, numeral 3, literal d-

En el Municipio de Lebrija – Santander, a los veintitrés (23) días del mes de mayo del año dos mil veintidós (2022), siendo las 8:00 de la mañana, procede el despacho de la Inspección de Policía a dar continuidad a la **AUDIENCIA PÚBLICA DE FALLO** dentro del proceso Único de Policía: Verbal Abreviado de la referencia.

**ARTÍCULO OCTAVO:** Contra la presente decisión policiva procede el recurso de Reposición y en subsidio el de Apelación, los cuales se solicitarán, concederán y sustentarán dentro de esta misma Audiencia, según establece el numeral 4 del artículo 223 de la ley 1801 de 2016. En ese sentido se concede el uso de la palabra al apoderado del presunto infractor Dr. Juan Carlos Celis Ariza, quien manifiesta: “A la decisión tomada por el despacho el día de hoy procedo a interponer el recurso de reposición y en subsidio el de apelación el cual sustentaré en la oportunidad que el despacho me indique”.

En ese sentido, el despacho **CONCEDE EL RECURSO DE REPOSICIÓN** al apoderado, y acto seguido, este procede a sustentarlo de la siguiente manera:

Palacio Municipal Calle 11 No. 8-59 Parque Principal, Lebrija – Santander.  
 Tel: 656 71 00 – 656 64 72 Cel: 318 360 9306

8. **DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE.** art 163 Código Civil.

Debió valorarse en la sentencia anticipada la indemnización de perjuicios que comprende el daño emergente y lucro cesante por haber incumplido el señor JESUS SOLANO en el sentido de no haber cumplido sus obligaciones o haber cumplido imperfectamente sus obligaciones.

9. **COADYUVANCIA EN SOLICITUD DE LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN.**

No se observó en la sentencia, que gran parte de la solución era que el señor JESUS SOLANO coadyuvara en la solicitud de licencia de construcción, la cual precisamente se obtiene sin ingun reparo si la solicita el propietario del inmueble, cosa que es sabido lo había hecho en otra ocasión para construir vivienda de un familiar suyo.

10. **MALA FE DEL PROMITENTE VENDEDOR.**

No se valoró que en todo el proceso se evidencia el obrar de mala fe del promitente vendedor, quién en asocio con sus familiares desplego hostigamientos y evasivas en audiencias de conciliación no coadyuvando en la búsqueda de soluciones para seguir adelante con el perfeccionamiento del contrato de compraventa del predio donde se realiza la construcción de vivienda de habitación por el mismo autorizada en promesa de compraventa y en posterior audiencia de conciliación

11. **BUENA FE DEL PROMITENTE COMPRADOR.**

No se apreció en la sentencia Anticipada la buena fe en el obrar de mi defendido el señor CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ LUNA, quién solamente quería adquirir un predio con sus ahorros para construir la casa de su hogar y nucleo familiar donde ver crecer en un ambiente sano de esparcimiento en naturaleza a sus hijos por venir.

Y lo que se encuentra es que por maniobras desplegadas por el promitente vendedor a no coadyuvar como propietario inicial a lograr la consecución de un licencia de construcción facil de obtener como propietario, toda vez que ya en ocasión anterior la había tramitado sin problema alguno par construcción de vivienda de uno de sus familiares.

Buena fe de mi defendido cuando incluso esta dispuesto a cambiar el modo de adquirir la propiedad, esta vez por escritura de compraventa por porcentaje a lo cual solo le faltaban acuerdos notariales para de esta manera asumir a futuro otras herramientas igualmente legales para consolidar la propiedad.

12. **ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA PARA EL SEÑOR JESUS SOLANO.**

Para mi defendido el señor CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ LUNA, cumplir con lo ordenado por el señor Juez de primera instancia, en el entendido de devolver el predio en las condiciones iniciales, lo que implica demoler lo construido, donde esta inmerso los costos que ha asumido en estos años frente a la adecuación del predio y construir la vivienda de su futuro hogar, hacer demolición de obra, generaría unos costos económicos muy grandes que en ningún momento serían compensados por el pago indexado que esta ordenando el señor el señor Juez.

Esto generaría en que incluso se tendría que pensar en abandonar el bien construido el cual quedaría a expensas del señor JESUS SOLANO dándose un enriquecimiento a costa de empobrecimiento de mi defendido.

Todo lo anterior resulta en que la sentencia Anticipada proferida genera un empobrecimiento en mi defendido por causas ajenas a su responsabilidad pues siempre obró de buena fe, y con autorización expresa

13. **ACEPTACIÓN DE QUE SE HIZO ENTREGA Y SE AUTORIZÓ CONSTRUCCIÓN:** Estos hechos sobre Audiencia de conciliación y autorización de construcción por parte del señor JESUS SOLANO se manifiestan claramente en el hecho 3, 14, y 15. de la demanda de reconvención, a lo cual el reconvenido omite pronunciamiento alguno en su contestación de demanda donde se refiere es a lo correspondiente al desglose, omitiendo aceptar que esas autorizaciones si se dieron durante el negocio.

Posteriormente el reconvenido en su pronunciamiento frente a la pretensión primera de dicha demanda de reconvención si acepta que se hizo entrega material del predio y también acepta que autorizo a realizar la construcción.

Igualmente lo acepta en la excepción segunda en su escrito de contestación a la demanda de reconvención.

## II. **RAZONES DE DERECHO**

### **SANEAMIENTO DE NULIDAD.**

Al tenor del artículo 1742 del Código Civil, la nulidad absoluta cuando no es generada por objeto o causa ilícitos **puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria**, disposición que fue declarada exequible por la Corte Constitucional en C-597 de 1998.

las partes en la audiencia de conciliación consignada en Acta de conciliación Nro. 055, en la Notaría Única de Lebrija Santander **en fecha diez y ocho (18) de Agosto del año 2020, sanearon esa Nulidad que el señor juez plantea sucedió al tenor del núm. 3 del artículo 1611 del C.C., toda vez que en dicha audiencia pusieron las partes plazo y condición como época de celebración del contrato, esto es la FECHA DEL 30 DE OCTUBRE DE 2020.**

### **SANEAMIENTO DE LA NULIDAD POR RATIFICACIÓN.**

La ratificación necesaria para sanear la nulidad cuando el vicio del contrato es susceptible de este remedio, puede ser expresa o tácita, **Artículo 1752 del Código Civil.** Saneamiento de la nulidad por ratificación.

Artículo 1752. La ratificación necesaria para sanear la nulidad cuando el vicio del contrato es susceptible de este remedio, puede ser expresa o tácita.

### **VENTA DE PREDIO COMO CUERPO CIERTO.**

La venta como cuerpo cierto está contemplada en el artículo 1889 del código civil que en su primer inciso señala:

«Si el predio se vende como un cuerpo cierto, no habrá derecho por parte del comprador ni del vendedor para pedir rebaja o aumento del precio, sea cual fuere la cabida del predio.»

Lo que dicen los documentos no siempre coincide con la realidad. Por lo general la extensión o área de un predio no siempre coincide con lo expresado en los planos, en la escritura pública o en la promesa de compraventa, y en razón a ello el legislador consciente de esas diferencias creó la figura de venta como cuerpo cierto que hace irrelevante la extensión que pueda tener el predio objeto de venta.

Esa diferencia entre los papeles y la realidad puede configurar un incumplimiento por parte del vendedor, quien en el papel ofrece una cosa y en la realidad entrega otra, situación que es resuelta con la figura del cuerpo cierto.

La cabida debe entenderse como la extensión del predio, y esta no es relevante, pues lo que importa es el cuerpo cierto que se acordó en la compraventa.

El hecho de que se haga señalamiento de linderos no afecta la calidad de cuerpo cierto acordado, de modo que la extensión sigue sin ser importante como lo señaló la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia 2244 del 25 de septiembre de 1997:

«Es de ver por lo demás, que tanto la venta efectuada como cuerpo cierto con señalamiento de sus respectivos linderos; particularidad con arreglo a la cual y lo que sobre el punto dispone el artículo 1889 del Código Civil trae como consecuencia que el vendedor esté obligado a "...entregar todo lo comprendido en ellos" (los linderos); texto legal cuya cabal hermenéutica ha llevado a la Corte a precisar que "Cuando se vende un inmueble designando claramente sus linderos, la venta debe entenderse que se hizo como de " especie o cuerpo cierto y el vendedor queda obligado a entregar al comprador, sin alteración del precio, todo lo comprendido en los linderos, sea cual fuere la cabida del predio. Esto está de acuerdo con el artículo 1889 del C.C." (Sentencias de 10 de octubre de 1955, G.J. LXXXI, Pág. 399; 2 de junio de 1958, G.J. LXXXVIII. Pág. 102).

En consecuencia, las diferencias que se plantean en cuanto, a la extensión de los predios, pierde relevancia.

### **INDEBIDA VALORACIÓN PROBATORIA.**

Se equivoca el despacho en sentencia anticipada de primera instancia, al apoyar la decisión de su sentencia indicando que existe sentencia dada en el proceso policivo Verbal Abreviado 125-2020, se dispuso demolición de la obra, concluyendo:

*"...Consecuentemente, y si no se logra el reconocimiento de la construcción ante la Oficina de Planeación de Lebrija, se dispuso la demolición de la obra, situaciones estas que tornan improcedente el reconocimiento de mejora alguna.*

A lo anterior tenemos que no es cierto lo dicho proceso no ha terminado, y está en sede de apelación, incluso la obra sigue en trámite de licencia de construcción.

El supuesto fáctico por indebida valoración probatoria se configura, entre otros, en los siguientes supuestos: (i) Cuando el funcionario judicial, en contra de la evidencia probatoria, decide separarse por completo de los hechos debidamente probados y resolver a su arbitrio el asunto jurídico debatido; (ii) cuando a pesar de existir pruebas ilícitas no se abstiene de excluirlas y con base en ellas fundamenta la decisión respectiva; (iii) en la hipótesis de incongruencia entre lo probado y lo resuelto, esto es, cuando se adoptan decisiones en contravía de la evidencia probatoria y sin un apoyo fáctico claro; (iv) cuando el funcionario judicial valora pruebas manifiestamente inconducentes respecto de los hechos y pretensiones debatidos en un proceso ordinario, no por tratarse en estricto sentido de pruebas viciadas de nulidad sino porque se trata de elementos probatorios que no guardaban relación con el asunto debatido en el proceso; y... (v) **cuando el juez de conocimiento da por probados hechos que no cuentan con soporte probatorio dentro del proceso** y (vi) cuando no valore pruebas debidamente aportadas en el proceso.

Ocurre cuando el funcionario judicial al momento de valorar la prueba, sin razón valedera da por no probado el hecho o la circunstancia que de la misma emerge clara y objetivamente. Esta dimensión comprende las omisiones en la valoración de pruebas determinantes para identificar la veracidad de los hechos analizados por el juez.

Aquí el promitente comprador abonó anteladamente una parte del precio y con autorización expresa y reiterada de parte del promitente vendedor ha desarrollado de buena fe obras de construcción, sobre las cuales, si posteriormente se confirma por sentencia de segunda instancia la orden de restituir el terreno, se generarían costos de tal entidad que solo resultarían en un daño imposible de soportar a mi defendido el señor CARLOS EDUARDO RODRIGUEZ LUNA.

Sobre el particular, en SC 087 de 13 de agosto de 2003, rad. C-7010, en SC 150 de 16 de diciembre de 2003, rad. 7714-01, y SC 343 de 16 de diciembre de 2005, rad. 11001-3103-011-1996-06907-01, entre otras, la Corte Suprema de Justicia señaló: «1.- La nulidad del contrato de promesa de compraventa, ciertamente impide cumplir la prestación de celebrar el contrato prometido, porque esa declaración apareja su aniquilación y la disolución de sus efectos finales, pero esto no aplica toda vez que las partes sanearon esa Nulidad que expone el señor Juez sucedió, ya que por audiencia de conciliación Nro. 055, en la Notaría Única de Lebrija Santander **en fecha diez y ocho (18) de Agosto del año 2020**, las partes acordaron fecha de firma de perfeccionamiento del negocio de compraventa como la del 30 de octubre de 2020, saneando así el defecto que se manifiesta como causal de Nulidad.

Por esto, salvo casos como los previstos sobre objeto o causa ilícita y los contratos celebrados con incapaces, el inciso segundo del citado precepto establece que en las “restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, **y la posesión de buena o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales**”.

En esa medida, si se alcanzó a hacer la entrega de un inmueble, o si se pagó el precio de venta, dicho bien debe devolverse, conjuntamente con sus frutos, lo que de manera similar ocurre con el dinero, que igualmente debe ser devuelto con sus frutos. **Y si se implantaron mejoras en el bien que ha de devolverse, las mismas deben ser reconocidas....**

Debe tomarse en cuenta para el caso en decisión que mi defendido siempre estuvo en acto de buena fe y el vendedor siempre y de manera reiterada autorizo la construcción.

### **III. FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Corte Constitucional en C-597 de 1998, Corte suprema de justicia en sentencia 2244 del 25 de septiembre de 1997, SC 087 de 13 de agosto de 2003, rad. C-7010, en SC 150 de 16 de diciembre de 2003, rad. 7714-01, y SC 343 de 16 de diciembre de 2005, rad. 11001-3103-011-1996-06907-01 Ley 153 de 1887, artículos 1502, 1546, 1741, 1742, 1752, 1889 del Código Civil y demás normas concordantes.

### **IV. MANIFESTACIÓN ESPECIAL**

Es de aportar al presente escrito, que, a fecha de presentación de este recurso, mi defendido sigue en posición de conciliar con el promitente vendedor, a pesar del incumplimiento contractual, como se estaba haciendo en fase inicial del proceso de la referencia, lo anterior en razón al querer de consolidar a feliz término el negocio prometido.

### **V. SOLICITUD.**

De manera respetuosa interpongo Recurso de Apelación contra la sentencia anticipada proferida en el proceso de la referencia, solicitando del Honorable Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga Sala Civil Familia:

1. **REVOCAR EN SU TOTALIDAD LA SENTENCIA ANTICIPADA PROFERIDA** por el Juzgado Once (11) Civil del Circuito de Bucaramanga en fecha 13 de diciembre de 2022 en el proceso de la referencia.

2. **CONFIRMAR EN TODOS SUS APARTES LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN** presentada en el proceso de la referencia junto con la condena al pago de las mejoras realizadas las cuales se presentaron debidamente sustentadas en el correspondiente Juramento Estimatorio.

Lo anterior, respetuosamente lo solicito con base en las consideraciones presentadas a la sentencia anticipada que puedo resumir en las siguientes razones:

- a) Por ser mejoras y obras ejecutadas de buena fe por mi asistido y, autorizadas por el promitente vendedor en promesa de compraventa y reiterada en conciliación Nro. 055 de agosto 18 de 2020.
  - b) Por existir mala fe del señor JESUS SOLANO en las acciones desplegadas con objeto de hacer hostigamientos a mi defendido en el desarrollo de la construcción proyectada con ocasión del negocio jurídico prometido.
  - c) **Por Indebida valoración probatoria** por parte del Juez de primera instancia al no apreciar que las partes sanearon la Nulidad que se podría presentar por falta de determinación de fecha para celebrar escritura pública de compraventa, toda vez que esa fecha fue establecida como la del Treinta (30) de octubre de 2020 por las partes en la audiencia de conciliación consignada en Acta de conciliación Nro. 055, en la Notaría Única de Lebrija Santander en fecha diez y ocho (18) de Agosto del año 2020.
  - d) **Por Indebida valoración probatoria** por parte del Juez de primera instancia al determinar a su juicio que había una indeterminación del bien prometido como causal de nulidad, no teniendo en cuenta que la promesa de compraventa estableció en le paragrafo 1 de la cláusula primera que la venta se hacía *COMO CUERPO CIERTO*.
  - e) **Por Indebida valoración probatoria** por parte del Juez de primera instancia al apoyar la decisión de su sentencia indicando que existe sentencia dada en el proceso policivo Verbal Abreviado 125-2020, y se dispuso demolición de la obra, situación que a su juicio hace improcedente el reconocimiento de mejora alguna. Toda vez que dicho proceso policivo no ha terminado, y está en sede de apelación.
3. Condenar en costas y agencias en derecho al señor JESUS SOLANO.

De los Honorables Magistrados del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga Sala Civil Familia.

Cordialmente,



**ALFREDO GÓMEZ.**  
**C.C. 91'253.255**  
**T.P. 151521 del C. S. de la Judicatura.**  
**Email. [alfredogomez24@hotmail.com](mailto:alfredogomez24@hotmail.com)**