

SEÑORES

**HONORABLES NAGISTRADOS**

**HONORABLE TRIBUNAL SUPERIOR**

**DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA SALA CIVIL-FAMILIA**

E.

S.

D.

REF: PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE COMPRAVENTA

DEMANDANTE: **RITO ANTONIO LIZARAZO MEDINA.**

DEMANDADO: **INVERSIONES EL CENTENARIO SAS**

RADICADO: 2020-112-00

ASUNTO: SUSTENTACION DEL RECURSO DE APELACION CONTRA LA DECISION DE PRIMERA INSTANCIA QUE DECRETO LA NULIDAD DE LA COMPRAVENTA 00556 del 25 DE FEBRERO DE 2013, ELEVADA ANTE LA NOTARIA DECIMA DE BUCARAMANGA.

**CARMELO JOSE CASTILLA ROJAS**, abogado en ejercicio, portador de la T.P. No, 39.597 del C.S.J. y Cedulado bajo el No. 8.709.178 expedida en barranquilla, obrando en mi calidad de apoderado de la Sociedad **INVERSIONES EL CENTENARIO SAS**, representada legalmente por su Gerente, Señor NOE GAMEZ CARDENAS, por medio del presente escrito, de manera oportuna, procedo a **SUSTENTAR** el recurso de apelación interpuesto contra la Sentencia de Primera Instancia, proferida el 23 de Agosto del año en curso, dentro del proceso de la referencia, la cual fue apelada por el demandado, dentro de la oportunidad legal, así:

### **ANTECEDENTES**

El Sr. **RITO ANTONIO LIZARAZO MEDINA**, instauro por intermedio de apoderado judicial, **PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE COMPRAVENTA**, tendiente a obtener la resolución de la Escritura de Compraventa de la Escritura Pública de

compraventa 00556 del 25 de febrero de 2013, elevada ante la notaría decima de Bucaramanga y registrada al Folio de Matricula Inmobiliaria 320-19549, la cual figura en la anotación No. 9 de dicho folio, por el presunto no pago del PRECIO estipulado.

Una vez surtidos los tramites procesales, al momento de dictar sentencia, el Sr Juez de Conocimiento Resolvió en la misma decretar LA NULIDAD de la Escritura Pública de Compraventa 00556 del 25 de febrero de 2013, elevada ante la notaría decima de Bucaramanga y registrada al Folio de Matricula Inmobiliaria 320-19549, por “falta de Voluntad o consentimiento para la adquisición del bien inmueble”, manifestando que “LA VOLUNTAD” es un requisito de la ESENCIA en este tipo de contratos.

Como consecuencia de lo anterior como PUNTO SEGUNDO de la parte RESOLUTIVA de dicha sentencia ORDENO la cancelación de la anotación No. 13 del 25 de Febrero de 2013, por medio de la cual NOE GAMEZ CARDENAS se adjudicó el bien del inmueble objeto de la controversia denominado LOTE ESTACION DE SERVICIO EL CENTENARIO EL PORVENIR EDIFICIO DE 2 PLANTAS”, por providencia emanada de este mismo juzgado.

Lo anterior en virtud a que existe una medida de inscripción de la demanda de Resolución del contrato.

En el proceso de RESOLUCION DE COMPRAVENTA, se inscribe la demanda en el Folio Inmobiliario, en este caso el No. 320-19549.

Esta inscripción tiene como consecuencia que cualquier adquirente del bien, **posterior** a la inscripción o que haya gravado el bien estará sujeto a las resultas de la demanda de RESOLUCION DEL CONTRATO. **Es decir, ya el Código Civil trae los efectos de una declaratoria de RESOLUCION DE CONTRATOS, 1546, 1547 y ss del Código Civil.**

Empero, en el presente caso EL Sr Juez de Primera Instancia, decreta LA NULIDAD de la escritura Pública de Compraventa 00556 del 25 de febrero de 2013, elevada ante la notaría decima de Bucaramanga y registrada al Folio de Matricula Inmobiliaria 320-19549, por “falta de Voluntad o consentimiento para la adquisición del bien inmueble “.

Como consecuencia de la anterior declaratoria, decreta igualmente la cancelación la anotación **No. 13** del 25 de Febrero de 2013, por medio de la cual NOE GAMEZ CARDENAS, como persona natural, se adjudicó el bien inmueble objeto de la controversia denominado LOTE ESTACION DE SERVICIO EL CENTENARIO EL PORVENIR EDIFICIO DE 2 PLANTAS” y aduce como razón para ello “**porque existe una medida de inscripción de la demanda**”.

Aquí, claramente se nota la confusión del Sr Juez A QUO al confundir efectos de una declaratoria de RESOLUCION DE CONTRATO con la declaratoria de NULIDAD

DE CONTRATO, ya que esta última, tiene efectos entre las partes únicamente y sus causahabientes.

**Los terceros poseedores en ese caso NOE GAMEZ CARDENAS, no es legítimo contradictor en la acción de nulidad.**

Síguese de aquí que como la nulidad sólo puede debatirse y declararse en un juicio en que sean partes quienes celebraron el acto o contrato nulo, **por tratarse de una acción personal**, esos terceros no son legítimos contradictores para que pueda discutirse con ellos únicamente –y sin la intervención en el juicio de todas las demás personas que fueron partes en el acto o contrato nulo– la nulidad de este mismo acto o contrato.

Por lo tanto, al decretarse la cancelación de la anotación No. 13 del Folio de Matrícula 320-19549, donde las partes intervinientes son NOE GAMEZ CARDENAS, como persona natural e INVERSIONES CENTENARIO SAS, el Sr Juez de Primera instancia traslado a terceros que no intervinieron en el proceso las consecuencias de una declaratoria de nulidad cuyos efectos SON PERSONALES y no afectan a terceros.

Pero, para que los efectos de la nulidad alcancen a los terceros en la forma que acabamos de señalar, es indispensable, dada la relatividad de la cosa juzgada, que hayan sido partes en el litigio en que esa nulidad se declaró (artículos 3º del Código Civil y 176 y 177 del Código de Procedimiento Civil), circunstancia no ocurrida en el presente caso.

Entonces, como la nulidad sólo puede debatirse y declararse en un juicio en que sean partes quienes celebraron el acto o contrato nulo, por tratarse de una acción personal, esos terceros no son legítimos contradictores para que pueda discutirse con ellos únicamente –y sin la intervención en el juicio de todas las demás personas que fueron partes en el acto o contrato nulo– la nulidad de este mismo acto o contrato.

Asimismo, la Corte Suprema, reiterando los principios ya instituidos, se ha pronunciado al respecto señalando “que, declarada judicialmente la nulidad, ella da acción reivindicatoria en contra de esos terceros, como expresamente lo dispone la disposición legal recién citada, porque de este modo se consigue el fin propio de la nulidad, cual es el hacer volver las cosas al estado en que se encontraban antes de la celebración del acto nulo”. Continúa el fallo que venimos citando, “es así que para obtener la restitución de dichos bienes raíces y la cancelación de las inscripciones de dominio que aún figuran a su nombre, ha sido necesario que el actor intentara esta acción real, en un juicio seguido precisamente en su contra, en el cual el demandado ha tenido la oportunidad de hacer valer las excepciones, derechos y defensas que la ley le concede”.

Esta conclusión es consistente con el carácter de acción personal que tradicionalmente se le ha atribuido a la acción de nulidad, y en nuestro caso la nulidad decretada por el Sr Juez de Primera instancia es de carácter personal y por ello, solamente afecta a las partes que intervinieron en el acto o contrato nulo, es decir, la anotación **No. 13** del 25 de Febrero de 2013, por medio de la cual NOE GAMEZ CARDENAS, como persona natural, se adjudicó el bien inmueble objeto de la controversia denominado LOTE ESTACION DE SERVICIO EL CENTENARIO EL PORVENIR EDIFICIO DE 2 PLANTAS “y las partes dentro de este proceso son **RITO ANTONIO LIZARAZO MEDINA**, demandante y la **DEMANDADA, Sociedad INVERSIONES EL CENTENARIO SAS.**

Al extender el Sr juez A QUO, los efectos de la nulidad al ordenar la nulidad de la Inscripción No. 13 del Folio de Matricula Inmobiliaria 320-19549, donde se le Adjudica el bien por remate al Sr NOE GAMEZ CARDENAS, afecta a un TERCERO que no intervino como persona natural al proceso, no fue llamado ni vencido en juicio, recordándose que la acción de nulidad es personal.

Por las razones expuestas, solicito de manera respetuosa, se revoque la decisión de primera instancia contenida PUNTO SEGUNDO de la parte RESOLUTIVA de la sentencia recurrida, donde el Sr Juez AQUO, ORDENO la cancelación de la anotación No. 13 del 25 de Febrero de 2013, por medio de la cual NOE GAMEZ CARDENAS se adjudicó el bien del inmueble objeto de la controversia denominado LOTE ESTACION DE SERVICIO EL CENTENARIO EL PORVENIR EDIFICIO DE 2 PLANTAS”, por providencia emanada de este mismo juzgado.

Atentamente,

**CARMELO JOSE CASTILLA ROJAS**

C.C. No. 8.709.178 de Barranquilla

T.P.No. 39.597 del C.S.J.