

SEÑORES:

TRIBUNAL DE CUNDINAMARCA BOGOTA D C

E

S

D

REF: PROCESO NUMERO 2019-283

DEMANDANTES: CECILIA PINEDA COLORADO Y ANA MARIA PINEDA COLORADO.

DEMANDADOS: FABIO ALBERTO BERNAL VIANCHA Y AMPARO GARCIA LOPEZ.

NATURALEZA DEL ASUNTO: SUSTENTACION RECURSO DE APELACION.

IVAN MAURICIO MARTINEZ ROJAS, Mayor de edad y de esta vecindad , abogado en ejercicio, Identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en mi calidad de apoderado de lo señores FABIO ALBERTO BERNAL VIANCHA Y AMPARO GARCIA LOPEZ, de condiciones civiles conocidas en la foliatura, y según poder adjunto otorgado en debida forma, por medio del presente escrito a la honorable Sala manifiesto que sustento el recurso de Apelación dentro del término de ley en los siguientes términos:

SITUACION FACTICA

PRIMERO: El juez de instancia a proferido sentencia decretando la Nulidad del contrato promesa de venta por las razones conocidas en autos, en particular por la ausencia de identidad plena de los predios prometidos en venta.

SEGUNDO: Dentro del diligenciamiento se plantearon los recursos de Apelación por los intervinientes de manera conjunta con censuras diferentes al interior del proceso , recurso que fue concedido por el fallador de instancia en el efecto suspensivo a voces de la codificación procesal vigente:

DE LA IMPUGNACION

El colega del derecho quien fungiera como apoderado de mis representados REGULO VILLAMIL PEREZ, impugnó el fallo de la referencia deprecando de la administración de justicia se de cumplimiento a la promesa de venta por reunir los requisitos legales de la legislación civil vigente o en su defecto se Nieguen los frutos Civiles pretendidos por la parte actora reconocidos en primera instancia.

Debo desde ya manifestar que coadyudo la petición del profesional Doctor REGULO VBILLAMIL PEREZ por las siguientes razones:

DE LOS REQUISITOS DE LA PROMESA DE VENTA

El Artículo 1611 del Código Civil es TAXATIVO en materia de requisitos que demanda la ley para que una promesa de venta surta efectos jurídicos, ellos son:

- a)Que la promesa conste por escrito
- b)Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.
- c)Que la promesa tenga un plazo o condición en que ha de celebrarse el contrato.
- d)Que se determine de tal suerte el contrato , solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

DEL CASO EN CONCRETO

Es evidente de que el juez en los considerandos de la sentencia es muy REITERATIVO todo el tiempo en el sentido de que de que mis poderdantes **CUMPLIERON CON LA PROMESA DE VENTA,** es evidente de que el juez resalta de que los compradores honraron su

compromiso contractual al interior de la promesa en todos sus ítem y cláusulas, es totalmente enfático el Señor Juez en dar valor probatorio contundente al Cumplimiento de mis mandantes y por el contrario exalta la Negligencia de la parte vendedora en cuanto a sus cargas contractuales para hacer efectiva y cristalizar la promesa de venta, dice el señor Juez textualmente de que hubo incumplimiento de los vendedores ya que era de su **exclusiva responsabilidad** saber lo que venden, refiriéndose a la falta de la plena identidad del predio en materia de **medidas y dimensiones**, aunado a ello, el señor juez determina de que se **cumplen** los requisitos de la promesa de venta, de que se trata de un documento privado que reúne las características de una promesa de venta independientemente de su rótulo como contrato de compraventa, igualmente aclara en tan memorable providencia de que si existió un **PLAZO O CONDICIÓN** contrario a lo manifestado por la parte actora, es decir, que se cumplieron los requisitos de la promesa de venta y se cumplió con el pago respectivo por parte de los prometientes compradores, a tal extremo que fueron los UNICOS que se presentaron a la Notaría a recibir la escritura Pública y entregar el saldito tal y como se había pactado, aclara el juez que si bien es cierto no se especificó por día cierto la fecha dentro de los meses respectivos, dicha falencia quedó superada de la interpretación de la promesa de venta allí pactada, a tal extremo que el último día del mes de mayo del año en que debía firmarse la Escritura fue un día viernes, es decir, un día hábil notarialmente, se reitera, y lo recalca el Señor JUEZ, los Vendedores INCUMPLIERON, no sucedió lo mismo con los compradores, quienes estuvieron prestos a cumplir con todas sus obligaciones como en efecto ocurrió, es decir, sobre este aspecto no hay manto de duda.

Ahora, el señor Juez, sin embargo, circunscribe la declaratoria de Nulidad absoluta a los vicios de forma en cuanto a que los predios no fueron identificados plenamente según el fallador de instancia confundiendo la sustancia con la **medida o extensión superficial**, debo llamar la atención de la Sala en lo siguiente: En todo el discurrir procesal se habló de los predios Mangón de Tumbía 3 y 4 tanto por los extremos procesales como por los testigos y perito, es decir, de

que en ningún momento hubo confusión en que se tratara de predios diferentes, siempre coincidieron de que lo prometido en venta eran los predios descritos en el ejemplar de la promesa de venta, sin embargo, las dificultades que allí surgieron se remitieron a las medidas y extensión superficial, es tan evidente lo aquí manifestado de que la Señora perito dice textualmente en su interrogatorio : **En el área es donde está la falla, en la subdivisión informal que ellos hicieron, no estarían dando cumplimiento a la entrega del otro si que equivale a la otra media fanegada.**

De lo anterior se desprenden varias cosas de vital importancia: En primer lugar de que esa carga contractual era de exclusiva responsabilidad de los vendedores tal y como lo manifestó el señor juez en la sentencia, en segundo lugar se evidencia de que en efecto esta dificultad por sí sola no genera Nulidad Absoluta de la promesa, ya que no está determinada de manera taxativa como causal de Nulidad y menos absoluta, en gracia de discusión sería una nulidad **relativa** que puede ser saneada por las partes, se reitera, al estar plenamente demostrado de que la promesa de venta reunió los requisitos de ley tal y como lo destacó el señor JUEZ, y al estar demostrado el pago por mis poderdantes cuyo saldo pendiente se hizo imputable a la omisión de los vendedores al no comparecer a la notaría a suscribir la escritura pública y **nadie esta en mora dejando de cumplir lo pactado mientras la otra parte no se allane a cumplir OPORTUNAMENTE con lo de su cargo**, es totalmente diamantino y cristalino el hecho de que lo único que tenían que hacer los demandantes al interior de la promesa era firmar la escritura pública honrando su compromiso y consecuentemente ajustar medidas al interior del terreno con un levantamiento topográfico perfeccionando la división material del predio y no actuar de mala fé como lo hicieron iniciando un proceso reivindicatorio, una pertenencia y demandando una nulidad con origen en su **propia culpa**, ya que como lo reiteró el Señor Juez, era su deber, el de los demandantes saber y determinar lo que vendían, máxime que el otro sí fue una venta forzada, ya que el vendedor de manera abusiva tomo el excedente de un dinero que le correspondía a mis

mandantes , no lo devolvió y después los persuadió para que le compraran una porción de terreno adicional por concepto de ese saldo que tomó sin consentimiento y que era de mis poderdantes, todas estas conductas deben de ser evaluadas por el tribunal para determinar de que en efecto no se desnaturaliza la promesa de venta y de que no es NULA, tan solo de que los vendedores crearon entuertos jurídicos en las medidas del predio, inclusive se auto demandaron , pues observen de que primero el vendedor pide autorización mediante poder para la venta a las otras comuneras, luego estas demandan y el Señor hermano se **Allana** a la demanda, como si fuera poco quiso hacer pasar por simples cuidanderos a mis mandantes, esto deja entrever unas maniobras de mala fé que no pueden ser premiadas por la ley , el contrato de promesa de compraventa se debe de Cumplir, insisto, no se desnaturaliza por temas de medidas, la escritura se debe de firmar y una vez registrada procederse a la división por personal calificado en la materia, pero insisto, el error de hecho no es de tal entidad que genera nulidad, al respecto el Artículo 1511 del CC reza: El error de hecho vicia así mismo el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre el que versa el acto o contrato es **diversa** de lo que se cree; como si por alguna de las partes se supone que el objeto es una barra de plata y realmente es una masa de algún otro metal semejante.

Señores Magistrados, en el presente asunto, **hay plena identidad de los predios**, Mangón de Tumbía 3 y 4 , no hay duda, no hay cambio en la sustancia ni en los terrenos, la imprecisión se genera es en las medidas del OTRO SI , como dice la perito, que equivale a la otra media fanegada, pero esta circunstancia por si sola no genera Nulidad Absoluta de la promesa, no podemos confundir identidad con medias , es tanto como decir que se venden 10 metros de madera en cedro y efectivamente lo entregado es cedro , tan solo que al entregarse por inexactitud en las medidas se entregaron solo 9 metros y medio y no 10, la esencia es la misma con medida diferente susceptible de ser saneada entre las partes, el Fallo de instancia a de ser REVOCADO.

Es tan contundente la Señora perito cuando dice textualmente: **NO ENTREGARON EL AREA TOTAL PROMETIDA EN VENTA**, otra de las preguntas concretas a la señora perito es la siguiente: ¿De acuerdo al POT se pueden correr las escrituras?. La perito dice se establecen áreas mínimas de subdivisión, es decir, que de manera incontrovertible si se puede correr la escritura, cosa distinta es lo relacionado con las medidas cuyo trámite de división material se puede hacer posterior a su registro en instrumentos públicos mediante un proceso de **deslinde y amojonamiento** que no es otro que la herramienta jurídica que tiene como fin principal el de fijar **linderos** de un bien determinado, esto implica, según la Corte Suprema, una aceptación de las partes sobre la titularidad.

Señores Magistrados hechas las anteriores consideraciones es incontrovertible de que al no ser entregada el área total por los vendedores a mis mandantes tal como lo manifiesta la auxiliar de la justicia perito, ese **INCUMPLIMIENTO** no puede premiar a los contratantes rebeldes vendedores ni generar nulidad creada en sus propios entuertos jurídicos, es contrario a derecho de que quien contrata confeccione por su negligencia o mala fe una falencia o vicio y después la alegue como nulidad en su propio beneficio, totalmente absurdo, manifestaciones que hago con infinito respeto.

DE LOS FRUTOS RECLAMADOS Y DE LAS INDEXACIONES

Señores magistrados en el evento de que no se revoque la providencia censurada debo desde ya hacer algunas reparaciones tanto a los frutos civiles reclamados por la parte Actora como la Indexación pretendida por mis poderdantes:

DE LA INDEXACION SOLICITADA POR MIS PODERDANTES

Al respecto a dicho la Corte Suprema de Justicia Sala Civil lo siguiente:

Las restituciones mutuas por nulidad de promesa no solo incluye indexación del precio anticipado.

Al resolver un recurso de Casación la Sala Civil de la Corte Suprema de justicia explicó su labor de interpretación contractual y la interpretación de la intención de los contratantes.

De igual manera precisó que la declaratoria de Nulidad absoluta lleva a que la convicción viciada pierda la aptitud para producir cualquier consecuencia jurídica.

Entonces para todos los efectos legales se considera el contrato como no realizado, de modo que sus secuelas obligacionales desaparecen **ex tunc**, como si jamás se hubiera celebrado.

Adicionalmente, afirmó que la nulidad que afecta la promesa de compraventa lleva a la terminación de su prestación principal (de hacer) consistente en celebrar el contrato prometido, una vez termine el plazo o la condición establecida.

Pero también impone retrotraer todos los actos de los contratantes, orientándolos a anticipar el cumplimiento de algunos débitos propios de ese convenio definitivo, como ocurre a modo de ejemplo, cuando el prometiente comprador abona una parte del precio o cuando el prometiente vendedor entrega (también ex ante) la cosa prometida en venta.

Por otra parte el fallo estableció que las restituciones mutuas le imponen a cada contratante la carga de responder por la pérdida o deterioro de las especies recibidas, los frutos de la cosa y del **DINERO TRASFERIDO** y las mejoras plantadas (casos fortuitos y la posesión de buena fe o mala fe de las partes)

Lo anterior según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto para los casos de nulidad por objeto y causa ilícitos o celebración de contratos con incapaces absolutos.

En conclusión las restituciones mutuas a causa de la nulidad de un contrato de promesa incluye **NO SOLO** la indexación del precio entregado en forma anticipada, sino **TAMBIEN EL RECONOCIMIENTO DE INTERESES CIVILES A UNA TASA DEL 6% ANUAL.** (MP LUIS ALONSO RICO PUERTA).Corte Suprema de Justicia Sala de Casación civil. De Enero 18 de 2020 expediente 68001310300820110006802.

Así las cosas, como se manifestó honorables magistrados de no ser REVOCADO el Fallo de primera instancia , a de tenerse en cuenta la corrección monetaria en materia de intereses civiles sobre el valor reconocido en sentencia a favor de mis poderdantes para efectos de restituciones mutuas.

DE LOS FRUTOS CIVILES RECLAMADOS POR LOS DEMANDANTES

Señores Magistrados se reitera de que en el evento de No ser Revocada la Sentencia , se tenga en cuenta la ORFANDAN PROBATORIA con la que se están reclamando los frutos civiles, estamos en presencia de un derecho rogado en donde lo que se solicita debe de ser demostrado, el juez no puede establecer una restitución de frutos de manera imaginaria o amparada en suposiciones, tan es así, de que el propio Abogado de la parte actora reiteró de que la señora perito no determinó en el peritaje los **frutos civiles** entonces si eso no se probó , me pregunto señores magistrados ¿Cómo pudo el juez cuantificarlos y sentenciar su pago?, reitero, los frutos civiles NO FUERON PROBADOS ni determinados en el dictamen pericial y eso lo recalca el propio apoderado de las demandantes, al respecto la corte a dicho lo siguiente:

Para cuantificación de frutos civiles se deben de tener en cuenta dos escenarios diferentes y excluyentes: uno vinculado a la posible explotación del predio Rural y otro el arrendamiento del predio. Dice

igualmente la Corte de que no se debe confundir restitución de frutos civiles con indemnización de perjuicios , ya que son dos cosas totalmente diferentes.

Dice la Corte al pronunciarse sobre un dictamen pericial en materia de frutos civiles lo siguiente : El trabajo presentado es claro, preciso y explica detalladamente las fuentes de información , su marco teórico, la metodología utilizada y responde integralmente el cuestionario que se le formuló en torno a los frutos generados como los que pudieran generar los inmuebles en disputa .(MP MARGARITA CABELLO BLANCO-EXPEDIENTE Numero 11001-31-03-027-2006-00307-01 del 7 de febrero de 2018.

Señores Magistrados la parte actora confundió el Juramento estimatorio del Artículo 206 del CGP con los frutos civiles del Artículo 717 del Código Civil, aunado a ello tenía la carga procesal de demostrar no solamente esos **frutos civiles** sino que debió demostrar los supuestos perjuicios del Artículo 206 del Código General del Proceso. En cuanto a los **frutos civiles** la parte actora por su propia boca e intervención manifiesta de que la **perito** no estableció los frutos civiles y sin embargo con esa orfandad probatoria pretende le sean reconocidos pero sin demostrarlos, desatino en el que incurrió el señor Juez al decretarlos sin las respectivas probanzas, por lo que a de ser revocados en dado caso, máxime que como se explicó esa desidia de la parte actora no se le puede cargar a la parte demandada, era su deber sanear las **medidas** del predio para escriturar a mis poderdantes y no esperar mas de 10 años para cuando vieron construido venir a demandar, salta a la vista la mala fe y se insiste **los frutos civiles NO FUERON DEMOSTRADOS**, el propio apoderado de las demandantes lo ratifica en su apelación, ¿entonces como los pretenden reclamar?. Ahora dentro del contexto del juramento estimatorio del Artículo 206 del CGP mal puede incurrir en culpa la parte actora, culpa que quedó demostrada y explicitada por el señor Juez para ahora venir a argumentar y reclamar indemnizaciones producto de su propia negligencia como lo manifestara el Señor Juez, era su deber determinar y sanear lo que

vendía en un acto tan simple como era tomar las medidas con expertos en un escenario de la buena fe y de honrar el compromiso con mis mandantes, lo propio sucede con las costas procesales , como pretende la parte actora de que mis mandantes sean condenados en costas con el falaz y precario argumento de que por las resultas del proceso acorde a las pretensiones de la demanda y por sustracción de materia sean condenados en costas mis mandantes, apreciación tan descabellada si se tiene en cuenta de que el Señor Juez DIO POR PROBADO EL **CUMPLIMIENTO** de mis poderdantes y contrario a lo sucedido con los vendedores terminó decretando una Nulidad por la Negligencia de estos al no cumplir su carga contractual de sanear el inmueble en materia de **medidas** como era su deber y utilizar dicha negligencia y mala fe para deprecar posteriormente de la Administración de Justicia una condena en costas a mis prohijados y unos supuestos perjuicios moratorios desprovistos de toda legitimidad, indemostrables y por ende sin los requisitos que exige la codificación vigente.

Es tan evidente lo manifestado señores Magistrados que desde el propio Numeral 7 literal b y subsiguientes de la demanda el propio abogado de los demandantes censura el hecho de que no se hizo una división material previa ni se fijaron las medidas específicas con el respectivo levantamiento topográfico , me pregunto, ¿de quien era esa carga contractual?¿no se supone que era responsabilidad exclusiva de la parte vendedora tal y como lo confirmó el señor Juez?¿por qué ahora alegan su culpa en su propio beneficio?.

Ahora en gracia de discusión como se dijo esta circunstancia por si sola NO GENERA NULIDAD ya que esta causal no esta prevista taxativamente en la codificación como causal de nulidad , pues para superar esta dificultad el legislador estableció los procesos divisorios materialmente, los procesos de **deslinde y amojonamiento**, las subdivisiones de acuerdo al POT, los cercamientos y medianías anticipados de expertos con un levantamiento topográfico idóneo, es decir, son múltiples las herramientas legales que la ley establece para superar las transitorias dificultades en materia de **medidas**,

insisto, el error no fue en el objeto de la venta , ni en la especie inmueble , ni en la identidad del predio, el error está en las medidas situación superable por ministerio de la ley a voces de los procesos referenciados, pero esa inexactitud en la superficie NO GENERA NULIDAD.

Dentro de los lineamientos expuestos es importante recalcar de que en la demanda si revisamos el libelo detenidamente el Abogado de los demandantes confundió también **frutos civiles** con perjuicios del juramento estimatorio del Artículo 206 del CGP y al no haber sido demostrado conforme a la ley y haber sido solicitados los **frutos civiles** dentro del marco jurídico del juramento estimatorio el juez no puede resolver extra **petita**, mas allá de lo pedido y en consecuencia deben de negarse dichos reconocimientos de **frutos civiles** en el caso de que la sentencia no sea Revocada.

PRETENSION ESPECIAL

Solicito de manera respetuosa a la Honorable Sala **REVOCAR LA SENTENCIA DE PRIMERA INSTANCIA** y en su lugar negar las pretensiones de la demanda tanto principales de Nulidad como subsidiarias de resolución por las razones expuestas, pues quedó plenamente demostrado de que **NO** hay NULIDAD **y tampoco incumplimiento de mis mandantes**, quienes todo el tiempo han honrado su compromiso.

De manera subsidiaria de no atenderlas súplicas de la presente Apelación solicito tener en cuenta para efectos de restituciones mutuas los planteamientos jurídicos expuestos.

Del Señor Juez, Cordialmente



IVAN MAURICIO MARTINEZ ROJAS
CC 11520875
TP 91.812 Del CS de la J.