Destino.
HONORABLE MAGISTRADO
DR. JUAN MANUEL DUMEZ ARIAS
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA.
SALA CIVIL – FAMILIA.
E. S. D.

RADICACIÓN	**: 25899-31-002-2018-0043301**
TIPO DE PROCESO	**: NULIDAD DE CONTRATO.**
DEMANDANTE	**: FRANCY GINNETH URREGO FERNANDEZ.**
DEMANDADO	**: DIANA MARCELA RUÍZ BARRIOS**
ASUNTO	**: SUSTENTACIÓN RECURSO DE APELACIÓN.**

JORGE ENRIQUE PARDO DAZA identificado con No. de C.C. 80.758.680 de Bogotá, con No. de T.P. No. 243.942 del C.S. de la J., en calidad de **APODERADO JUDICIAL DE LA PARTE DEMANDADA** mediante el presente memorial, estando dentro del término legal me permito presentar sustentación al ***RECURSO DE APELACIÓN*** presentado contra la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá el 16 de septiembre del 2020, el cual fue admitido por su honorable despacho en auto emitido el 26 de febrero del 2021, notificado por estado el día 01 de marzo de 2021, por lo que procedo a realizar la sustentación bajo los siguientes términos:

(i) RAZONES DE INCONFORMIDAD DE LA PROVIDENCIA APELADA

En la sentencia proferida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá en el proceso declarativo de nulidad de contrato de la referencia por medio del cual se accedió a las pretensiones de la demanda incoada por la parte demandante declarando la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa suscrito el 15 de junio de 2018 entre las partes, se omitió realizar una interpretación adecuada del contenido y estructura de la promesa de compraventa objeto de litis, de manera que esta si cumple con las directrices y criterios sugeridas en materia de determinación del bien inmueble objeto de la misma, es así como en el caso en particular se cumple con la exigencia del numeral (4°) del artículo 89 de la ley 153 de 1887.

Téngase en cuenta que el documento que recoge la promesa de compraventa celebrada entre la señora FRANCY GINNETH URREGO en calidad de promitente compradora y mi mandante la señora DIANA MARCELA RUIZ en calidad de promitente vendedora, identifica con absoluta precisión el bien inmueble objeto del contrato de promesa suscrito el 15 de junio de 2018 en el Municipio de Cajicá, pues se señala de

forma inequívoca el folio de matrícula inmobiliaria que identifica el bien inmueble, pudiéndose corroborar que la ubicación del bien inmueble prometido en venta es el Municipio de Cajicá- Cundinamarca.

Adicional a lo anterior se evidencia en el cuerpo de la promesa objeto de litis que de forma expresa se indica el área que conforma el bien inmueble señalando que es de 131 mts cuadrados construidos, más 35 mts de parqueadero, además conforme a la escritura pública No 501 del 22 de abril del 2017 de la Notaria Primera del Circulo Notarial de Zipaquirá, en la misma se describen claramente los correspondientes linderos del predio de mayor extensión al que pertenece el bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa.

Por otra parte, se observa que de forma especial se describe el bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa indicando que es un bien inmueble denominado casa de tres pisos con las siguientes especificaciones:

> *…Identificación detallada: Primer piso: Cocina integral y electrodomésticos gruesos (muebles superiores e interiores, estufa, campana); Patio de ropas encerrado (conexiones para lavadora y secadora), lavadero y calentador a gas, 1 baño auxilia, Chimenea a gas, Garaje (2 jardines); BBQ; puertas; sala, comedor, tanque de agu8a de reserva.*
> *Segundo piso: 3 habitaciones cada una con closet, 1 baño*
> *Tercer piso: Habitación principal; baño (con jacuzzi), Vestier con closet, balcón de lado a lado…*[1]

Conforme a lo anterior se evidencia que la promesa suscrita el 15 de junio de 2018 por las partes en litis contrario a lo indicado por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá cumple con el requisito establecido por el numeral 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887 en el sentido de determinar el contrato de compraventa prometido para celebrar, hasta tal punto, que ciertamente solo faltaba para perfeccionar el contrato prometido el cumplimiento de las formalidades legales, que debían comprobarse al momento de otorgarse la respectiva escritura pública.

Además, dentro de la promesa de compraventa documento, se indica, con total claridad, que los linderos del predio de mayor extensión, del cual debe segregarse el bien inmueble prometido en venta "*casa de tres pisos*", se pueden ubicar en el instrumento notarial que allí mismo se menciona, y que teniendo en cuenta dicha precisión lleva al cumplimiento de manera satisfactoria del requisito echado de menos por el despacho del Juzgado

[1] Contenido Promesa de contrato de compraventa suscrito el 15 de junio de 2018 entre FRANCY GINNETH URREGO en calidad de promitente compradora y la señora DIANA MARCELA RUIZ en calidad de promitente vendedora.

SIERRA & PARDO
~ABOGADOS~
Carrera 11 No. 12 - 51 Centro Historico del Municipio de Chía.
Carrera 11 # 7 - 33 oficina 202 segundo piso, Centro Comercial San Sebastián, Chía. ~ Tel/Fax.8631115
319 4860712 ~ sierrapardoabogados@gmail.com / notificacionjudicialabogados@gmail.com

Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá por el cual erradamente declaro la nulidad de la promesa de compraventa objeto de la litis.

Es así como al declararse en primera instancia la nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa, aduciendo la insuficiencia en la identificación del inmueble prometido en venta, obvio realizar una interpretación del contenido total en conjunto del contrato de promesa de compraventa suscrito el 15 de junio de 2018 por las partes en litis, ya que a simple vista con la lectura del mencionado documento se puede evidenciar que el mismo cumple con todas las especificaciones que exige la ley para que el negocio jurídico celebrado produzca efectos entre las partes.

Con los anteriores argumentos se desvirtúa de esta forma que la promesa de compraventa suscrita sea objeto de nulidad absoluta, la misma cumple con todas las exigencias a que se refiere el artículo 1611 del Código Civil generando de esta forma obligaciones reciprocas para las partes.

(ii) SOLICITUD

Teniendo en cuenta el anterior sustento realizado al recurso de apelación propuesto contra la sentencia proferida por el 16 de septiembre del 2020 Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá dentro del proceso de la referencia, me permito solicitar al honorable despacho de conocimiento de este trámite:

PRIMERO. Solicito al señor Magistrado del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bogotá D.C, Sala Civil – Familia, se tengan los argumentos previamente expuestos y se revoque en su integridad la sentencia emitida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá, al no existir nulidad absoluta de la promesa de compraventa suscrita el 15 de junio del 2018.

SEGUNDO. Solicito al señor Magistrado no se condene en costas a mi poderdante toda vez que no se le ha generado perjuicios a la demandante, al contrario, con la sentencia emitida por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de Zipaquirá a quien se ha perjudicado de manera gravosa es a mi poderdante al desconocer en primera instancia los efectos jurídicos que ha producido el contrato de promesa debidamente suscrito el 15 de junio del 2018 por las partes en litis.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

Sustento el presente recurso de apelación en lo dispuesto en los artículos 322, 323 y 324 del Código General del Proceso y demás normas concordantes.

TRASLADO A LA PARTE DEMANDANTE

De este memorial se envía copia a la contraparte a los correos electrónicos de notificaciones señalados en el escrito de la demanda, al demandante al correo: acastaneda@istccorp.com y al apoderado judicial a los correos: jcorredorpardo@gmail.com, y frangifer@gmail.com, lo anterior con el fin de dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 3 del Decreto Legislativo 806 del 4 de junio 2020.

NOTIFICACIONES

1.- El demandado.

DIANA MARCELA RUIZ BARRIOS, actuando como demandada recibe notificaciones en su domicilio ubicado en el lote 1 A Diagonal 5 No 5 – A 50 del municipio de Cajicá– Cundinamarca, o al correo electrónico dianamarcela.ruizbarrios@gmail.com

2.- El apoderado judicial de la demandada

El suscrito apoderado judicial del demandante recibe notificaciones en su domicilio ubicado en la Carrera 11 No. 12 – 51 del Centro Histórico y la Carrera 11 No. 7-33 Piso 2, Oficina 202 del Centro Comercial San Sebastián en Chía - Cundinamarca y correo electrónico sierrapardoabogados@gmail.com
notificacionjudicialabogados@gmail.com

3.- La demandada.

FRANCY GINNETH URREGO, actuando como demandada, recibe notificaciones en su domicilio ubicado en la Carrera 9 # 2 -25, apartamento 401 del municipio de Cajicá- Cundinamarca o al correo electrónico frangifer@gmail.com

1. **El apoderado judicial de la demandante**

El suscrito apoderado judicial del demandante recibe notificaciones en su domicilio ubicado en la Calle 8 sur No. 67 – 60 apartamento 307, Torre H de la ciudad de Bogotá D.C y correo electrónico jcorredorpardo@gmail.com.

Atentamente,