Señor
TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE CUNDINAMARCA
SALA CIVIL-FAMILIA
Bogotá-D.C.
E.S.D.

PROCESO: RESOLUCIÓN DE CONTRATO
RADICACIÓN: 252903103002-2019-00099-01

NESTOR ROJAS CRUZ, Persona mayor de edad, domiciliado y residenciado profesionalmente en la ciudad de Fusagasugá – Cund, en la carrera 7 número 5-34 oficina 201 de la ciudad de Fusagasugá – Cund, abonado telefónico 3186012129, y correo laboral lawyersabogadosr@outlook.es, e identificado con la cedula de ciudadanía número 1.069.725.896 expedida en la ciudad de Fusagasugá – Cund, y portador de la tarjeta profesional número 224.030 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial del señor Richard Norbey Barbosa Mora, comedidamente me dirijo a su Honorable Despacho con el ánimo de sustentar recurso de apelación contra sentencia de primera instancia en los siguiente términos:

Los señores demandantes dentro del proceso verbal de resolución de contrato de compraventa contra la empresa MakroVivienda Constructora Inmobiliaria SAS, donde como principal pretensión solicitan declarar resuelto el contrato promesa de compraventa que se celebró entre la entidad demandada y los demandantes el día 2 de marzo del año 2017 en virtud al incumplimiento tangible del extremo demando. En virtud de lo anterior, se lleva acabo el procedimiento adecuado para este tipo de trámites y luego de un cierre de la etapa probatoria y de un allanamiento por parte del extremo demandado, en virtud en que, en efecto manifiesta el incumplimiento al contrato se decreta la sentencia de primera instancia donde se ordenó declarar resuelto el contrato promesa de compraventa suscito en el día y la fecha antes indicada, de igual forma se ordena la devolución a favor de los demandantes y se condena a la sociedad demandada a una suma por concepto de indemnización descendiente de la cláusula penal, no obstante a lo anterior y como quiera que se puso en conocimiento durante todo el trámite, el predio objeto de promesa de compraventa había sido objeto de un título traslaticio de dominio a favor de la entidad demandada, se requeriría entonces que la decisión de primera instancia se ordenara de igual forma el restablecimiento del statu quo, es decir, que las cosas volvieran a su estado original para el momento inmediatamente anterior a la celebración del contrato, como restituciones mutuas coligiendo con esto que el Juez de primera instancia en virtud a su decisión debía revocar las anotaciones que se encuentra a folio de matrícula inmobiliaria 157-39703 en sus anotaciones No. 6 en adelante que corresponden a la protocolización de la compraventa de los hermanos Barbosa Mora a favor de la entidad MakroVivienda, no obstante, el señor Juez de primera instancia adoptando su decisión de resolver contrato de promesa de compraventa no resuelve revocar los actos posteriores a la promesa de compraventa y dejó en el limbo jurídico el negocio que aparece inscrito en el folio de matrícula descrito generando una inseguridad jurídica en contra de los demandantes y a favor del demandado.

Es menester mencionar que la resolución de un contrato implica que algunas de las partes demando su incumplimiento y por consiguientes requiere que cesen los efectos de dicho convenio bilateral, en palabras sencillas la resolución de un contrato es la acción judicial mediante la cual, se deja sin efectos dicho convenio bilateral, bien por voluntad de partes o por decisión judicial, ahora bien estas resoluciones se encuentran taxativamente reguladas

de forma especial en el Código Civil, así como su procedimiento en el Código General del Proceso no obstante, por regla general los efectos de una resolución deben ser retroactivos y por supuesto, cesar todo efecto futuro del contrato puesto que este se deshace.

Visto de esta manera, la resolución de contrato implica la extinción total de todos los actos que se hayan llevado a cabo posterior a la firma de este instrumento bilateral y los lazos de los vínculos jurídicos que inicialmente se crearon se tornan inexistentes al momento de finiquitar dicho convenio contractual, así las cosas dicha resolución debe extinguir todo vínculo jurídico derivado de el, por lo tanto, deja sin efecto toda obligación pasada y futura debido a la retroactividad que lo caracteriza y la necesidad para regresar las cosas al estado anterior.

La sentencia CS11287 de fecha 17 de agosto del año 2016 con ponencia del Magistrado Ariel Salazar Martínez manifiesta lo siguiente:

> *"El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación. Y, para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen tal materia".* [1]

Y luego señala la sala:

> *"Por una ficción de la ley, se reputa que el contrato destruido no ha existido jamás, a consecuencia de lo cual cada parte recupera lo que en virtud de él entregó a la otra, considerándose que las cosas vuelven al estado que tenían antes de la venta".*[2]

Lo anterior no quiere decir otra cosa, que la interpretación que ha dado la Judicatura en decisiones jurisprudenciales a la legislación colombiana es que al momento de finiquitar un vínculo bilateral, por supuesto debe romperse o quebrantarse toda acción o acto jurídico derivado del contrato que inicialmente ato a las parte o con cual se generaron actos posteriores a la firma del contrato inicial, lo que conlleva la necesidad del juzgador en no solo resolver el contrato en este caso en concreto con la restitución del inmueble y la condena de un dinero descendiente de una clausula penal, sino que también deben destruirse todos los actos posteriores a la firma del contrato de promesa de compraventa, como lo bien es la revocatoria de los actos protocolarios de tradición a favor de MakroVivienda en la Oficina de Registro como anotaciones subsiguientes, para que así en ultimas vuelva a estar dicho predio con la titularidad del dominio en cabeza de todos los hermanos Barbosa Mora y con un saneamiento total evitando inscripciones de demandas o embargos radicados sobre dicho inmueble y en contra del acá demandado.

Por las razones anteriormente expuestas, solicito a este Honorable Tribunal se sirva revocar parcialmente la sentencia emitida el 02 de diciembre del año 2020 por el Juzgado Segundo Civil del Circuito de la ciudad de Fusagasugá y en consecuencia adicionarse a la misma declaratoria de resolución la revocatoria de las anotaciones que se hicieron bajo el predio de matrícula inmobiliaria 157-39703 de la Oficina de Instrumentos Públicos de la ciudad de

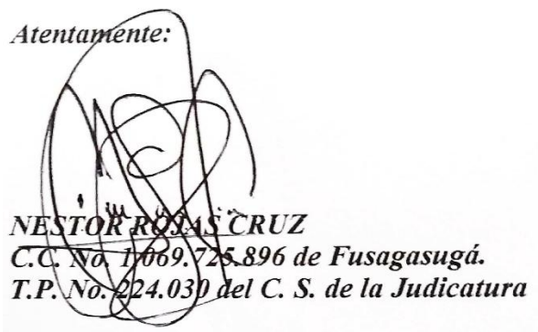
---

[1] *Sentencia SC11287-2016, Radicación nº 11001-31-03-007-2007-00606-01, Magistrado Ponente Ariel Salazar Ramírez.*
[2] *Ibídem.*

Fusagasugá, que se hicieron posteriores a la venta a MakroVivienda Constructora SAS, declarándose que la titularidad vuelve a pertenecerles en virtud de dicha resolución a los señores Gloria Elsy Barbosa Mora, Jairo José Barbosa Mora, Luz Mery Barbosa Mora, Richard Norbey Barbosa Mora, Sandra Julieta Barbosa Mora y Yolanda Barbosa Mora.

Lo anterior para su conocimiento y demás fines pertinentes.

Atentamente:



NESTOR ROJAS CRUZ
C.C. No. 1.069.725.896 de Fusagasugá.
T.P. No. 224.030 del C. S. de la Judicatura