

Doctor
PABLO IGNACIO VILLATE MONROY
H. MAGISTRADO PONENTE
TRIBUNAL SUPERIOR DE CUNDINAMARCA SALA CIVIL -FAMILIA
E. S. D.

REF. PROCESO VERBAL NULIDAD DE CONTRATO No. 25290-31-03-001-2019-00215-01

DTE. GLORIA CECILIA MORENO LOPEZ
VS. MARISABEL CARDENAS VASQUEZ Y GUSTAVO RICO BEJARANO

PEPA ISABEL DUSSAN RAMIREZ, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como Apoderada de la parte demandada MARISABEL CARDENAS VASQUEZ y GUSTAVO RICO BEJARANO, con este escrito descorro el traslado que se corrió a través del Auto calendado Enero 14 de 2022, luego de que la Apoderada de la demandante sustentara el Recurso de Apelación que impetró contra la Sentencia proferida por el Juzgado Primero Civil del Circuito de Fusagasugá, el 28 de Enero de 2021.

Desde ya solicito al H. Magistrado Ponente, CONFIRMAR LA SENTENCIA de primera instancia, por cuanto ella se encuentra ajustada a derecho, ya que lo pretendido la NULIDAD RELATIVA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA suscrita el 13 de agosto de 2013 por la demandante y demandados, por las causales de Vicios en el Consentimiento y en el Objeto.

La Promesa de contrato de compraventa de Inmueble y con base en ésta la demanda, derechos y acciones (sic), sobre un lote de terreno rural, cuenta con 4.307 M2, que hace parte del predio de mayor extensión, adquiridos por la prometedora vendedora en la sucesión de Carlos José Moreno Vergara y otro derecho por pertenencia al señor Alfredo Moreno Vergara. Se pactó un precio de Ochenta millones de pesos, de los cuales los prometedores compradores pagaron a la vendedora al día siguiente de la firma del contrato, Cuarenta y cinco millones de pesos, y posteriormente Quince millones de pesos, el 2 de diciembre de 2016.

Realizaron OTRO SI al contrato, para señalar y ampliar el plazo para la firma de la escritura que protocolizara la venta.

Aduce la demandante que ella solamente es titular de derechos de cuota que le adjudicaron en la sucesión del señor CARLOS JOSE MORENO VERGARA, y que lo que prometió vender eran solamente estos derechos, cuando ella misma en el contrato estableció que eran los derechos adquiridos tanto a Carlos José Moreno Vergara, como de Alfredo Moreno Vergara (Cláusula Segunda. Tradición). Y sobre el área que prometió vender, se demostró en el trámite del proceso, que la señora GLORIA CECILIA MORENO LOPEZ, al ofrecer la venta de sus derechos, exhibía un plano topográfico del predio de mayor extensión y señalaba el Lote que les ofrecía en venta. Tan es así que en la entrega del Lote llevó y estuvo presente un topógrafo, tal y como lo declararon los señores ALOMIA NAVARRETE y LUIS GILBERTO VASQUEZ SOLER.

Basa su pretensión de la Nulidad del contrato en que se mencionaban derechos y acciones, que lo pertinente eran derechos de cuota o en común y proindiviso.

El Decreto 960 de 1970, en su Artículo 99 (que derogó el artículo 2594 del C.C.), señala entre los requisitos esenciales de las escrituras públicas, consignar los datos y circunstancias necesarias para determinar los bienes objeto de las declaraciones. Y en reiteradas Sentencias de Casación, se ha sostenido que en tratándose de venta de cuota parte de un inmueble no es viable predicar la inexistencia material del objeto; afirmación que se repite, no es de recibo, ya que si bien en este tipo de enajenaciones el objeto inmediato son los derechos que se detentan sobre una parte alicuota, esta se integra con otras cuotas que sumadas representan el 100% del derecho de dominio sobre un bien, objeto mediato, en este caso inmueble, que debe ser determinado por sus linderos y además existir.

La apoderada basa y sustenta su apelación en la manifestación, que su cliente estuvo presta al cumplimiento de su obligación, vendiendo derechos en común y proindiviso, lo que no logró demostrar, porque si bien es cierto se ha sabido que la señora GLORIA no aportó todas las exigencias que le hacían en la Notaría Segunda de Fusagasugá para la realización de la Escritura de compra- venta de su derechos como lo menciona su testigo de parte, el Abogado JUAN NICOLAS VARGAS, quien acompañó a la señora GLORIA en la fecha acordada de julio de 2019 e informa que allí le exigieron las firmas de sus hermanos (sic), creo que era de los copropietarios del bien Inmueble en el que estaban vinculados los derechos prometidos en venta a MARISABEL CARDENAS y GUSTAVO RICO.

La inconformidad de la apelante, es que el A-quo menciona en el fallo que sería declarar la Nulidad Absoluta y no la Relativa solicitada con la demanda, al observar el primer problema jurídico a resolver, es determinar si al hacer la promesa de compraventa de cuerpo cierto, cuando lo que tenía la señora GLORIA C. eran derechos y establecer los metros cuadrados. Al respecto el fallador de primera instancia refiere en la providencia "...Existen falencias en la Promesa de Compraventa que no generan Nulidad Relativa, porque existen actos administrativos con los cuales se solucionarían estas...", las carencias de linderos, se puede acudir al trámite notarial de actualización de área y linderos y después acudir a Registro de Instrumentos públicos.

La sentencia menciona lo consagrado en el Art. 1611 del C.C., los requisitos para que produzca efectos la promesa de compraventa: 1) que conste por escrito; 2) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil; 3) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; 4) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

En la promesa de compraventa se indica que los linderos y demás especificaciones se aclararán en el momento de elevar este documento a Escritura pública, registrado bajo el folio de matrícula inmobiliaria No. 157-46519 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Fusagasugá y Código Catastral No. 00020020093000 (mayor extensión).

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Cas. Civil, Sentencia Septiembre 25 de 1979 "...Ello no obstante para que el objeto del contrato exista y pueda ser conocido por las partes no se requiere que en la promesa esté determinado , sino que es suficiente que pueda serlo posteriormente; en tal supuesto se habla de cosa determinable, determinabilidad que está expresamente autorizada por el artículo 1518 ejusdem, norma que en su segundo inciso hace permisible tener la cantidad como incierta, "con tal que el acto o contrato fije reglas o contenga datos que sirvan para determinarla". Si, pues la compraventa y por lo mismo la permutación existen cuando las cosas que se enajenan son determinables (art. 1518), la Corte ciertamente no encuentra razón valedera para sostener que la promesa de venta o de permuta sea ineficaz cuando las cosas prometidas, sin embargo, de no aparecer determinadas en aquellas, si son determinables con las bases que para conocerlas con certeza se establecen en el contrato..."

De acuerdo a lo anterior, tenemos que está plenamente demostrado en el proceso que la demandante vendedora MORENO LOPEZ, prometió vender a CARDENAS VASQUEZ y RICO BEJARANO un Lote de terreno que estaba plenamente identificado en un plano topográfico que exhibió a los compradores, tal como lo dicen Luis Gilberto Vásquez Soler y Cesar Enrique Alomía Navarrete, ratificado por la declaración de parte rendida por la misma demandante GLORIA CECILIA MORENO LOPEZ; además cita en la promesa de venta la matrícula inmobiliaria 157-46519, la tradición de los derechos que prometía vender, datos con los que se podía determinar el bien inmueble de mayor extensión y con el plano topográfico los linderos especiales del lote de terreno. De acuerdo a la Jurisprudencia de la H. Corte Suprema la promesa de venta no era ineficaz, y por lo tanto no era Nula.

Es decir, en la Promesa de compraventa concurren todos los requisitos exigidos por la Ley, la vendedora demandante estuvo conforme con lo prometido en venta, es lo que se

extrae de la declaración de Juan Nicolás Vargas, quien le expresó al A-quo que la señora GLORIA estaba conforme, que solo se comprometió el 28 de julio de 2018 a recoger las firmas de los copropietarios y sobre la exclusión de la mejora del servicio del agua que existía en el Lote. Realmente la inconformidad de la demandante radicó en que le quedaban después de la venta de sus derechos, solamente 1.800 M2, que pretendía vender con posterioridad, esto de acuerdo al testimonio del topógrafo Cesar Enrique Alomia.

El A-quo al analizar las pruebas arrojadas al proceso no encontró una circunstancia generadora de Nulidad; las partes si querían el negocio; el consentimiento de los contratantes no se encontraba afectado; el objeto y la causa eran lícitas; en la promesa estaba contenido un plazo o época para el cumplimiento de la escritura pública. En este asunto hubo **ratificación** de la promesa de compraventa, pues si bien existían errores en la elaboración del documento, las partes convalidaron la venta, pagando el precio convenido, en primero lugar el pago de los Cuarenta y cinco millones de pesos, al día siguiente de la firma de la promesa de compraventa; la entrega del Lote de terreno por la Vendedora a los Compradores; y el abono de Quince millones de pesos anticipados a la fecha pactada para la firma de la escritura; todas estas actuaciones de los contratantes SANEÓ la posible nulidad del contrato.

La demandante incumplió el contrato de promesa de compraventa, no logró reunir las exigencias que le hacía la Notaría Segunda de Fusagasugá, por lo tanto, debe pagar la cláusula penal, debe devolver la parte del precio indexado que recibió de los compradores, ya que estos si cumplieron sus obligaciones, y/o estuvieron dispuestos a cumplirlos (tan es así que le adelantaron la suma de Quince millones de pesos a la vendedora de la cantidad que debían cancelar a la firma de la escritura pública).

Por estas razones solicito al H. Magistrado CONFIRMAR la sentencia de primera instancia, ya que en ella el A-quo hizo un análisis razonado de acuerdo a derecho y a las pruebas recaudadas.

Atentamente,



PEPA ISABEL DUSSAN RAMIREZ

C.C. No. 36.165.328 de Neiva

T.P. No. 38.857 del C. S. de la J.