

MARIO QUICENO CEBALLOS

Abogado

Carrera 7ª Nro 15-57 Ofc. 101 Telefax 3333-103

Celular 310-5089884 Pereira - Risaralda

E:mail quicenomario1@gmail.com y maquice-@hotmail.com

Doctor

MARLON ANDRES GIRALDO RODRIGUEZ

Juez Promiscuo Municipal de Supía

Supía – Caldas

Ref: Proceso incumplimiento contractual

Radicado al 17777408900120220016100

Demandante: **PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA**

Demandado: **JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI**

MARIO QUICENO CEBALLOS, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional N°34.816 del Consejo Superior de la Judicatura y portador de la cédula de ciudadanía N°10'094.013 de Pereira, obrando como apoderado del señor **JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI**, y obrando dentro de los términos legales, de la manera más respetuosa manifiesto a usted que por medio del presente escrito interpongo **RECURSO DE APELACIÓN**, en contra de la sentencia proferida por el juzgado sin fecha en su encabezamiento pero notificada mediante el Estado 033 del 29 de Febrero de 2.024, de la siguiente manera:

En primer lugar, y teniendo en cuenta lo resuelto en el fallo o sentencia proferida por el juzgado en el cual se determina erróneamente decretar la Resolución el contrato, radica mi inconformidad en el hecho que se echa de menos que si bien es cierto que el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA es una fuente jurídica de obligaciones, también es muy cierto que es de manera excepcional, puesto que para que surjan esas obligaciones se hace necesario que concurren todas las circunstancias que se consagran en el artículo 89 de la Ley 153 de 1.887, como son:

- 1.- Que conste por escrito.-
- 2.- Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que la ley declare ineficaces.
- 3.- Que la promesa contenga un plazo o una condición que fije la época de celebración del contrato, en el entendido que el contrato de promesa de compraventa es provisional y temporal como preparatorio del contrato de Compraventa que se debe protocolizar por medio de escritura pública.-
- 4.- Que en la promesa se especifique o determine de tal suerte el contrato prometido, que para su perfeccionamiento solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.-

MARIO QUICENO CEBALLOS

Abogado

Carrera 7ª Nro 15-57 Ofc. 101 Telefax 3333-103

Celular 310-5089884 Pereira - Risaralda

E:mail quicenomario1@gmail.com y maquice-@hotmail.com

Entonces, así las cosas, se tiene que cuando la promesa carece de cualquiera de las exigencias legales previstas citas anteriormente, tal acto se encuentra afectado de **NULIDAD ABSOLUTA**, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1.741 del Código Civil, es decir, que el documento sobre el cual se representa la promesa, necesariamente deben quedar determinados los elementos que le son esenciales al contrato de compraventa que se promete.-

Es que se tiene que tanto la doctrina como la jurisprudencia se han pronunciado sobre las exigencias de que trata el artículo 89 de la Ley 153 de 1.887, sobre todo en lo dispuesto en el numeral cuarto (4º), en el sentido que cuando en la promesa de compraventa se haga referencia a la transferencia o enajenación de un bien inmueble, como cuerpo cierto, éste se debe determinar o especificar muy bien en ese contrato de Promesa de Compraventa, por sus linderos que lo puedan diferenciar de cualquier otro, máxime cuando en este caso, se hace referencia a una cuota parte o derecho de propiedad sobre otro lote de terreno de mayor extensión, entonces es indispensable determinar e individualizar de igual manera ese lote de mayor extensión.-

Nuestra legislación contempla con respecto a la validez y extinción de los contratos, los siguientes conceptos:

RESOLUCION.- Termino genérico que se refiere a la disolución de un contrato por causas posteriores a su formación, por ejemplo, el incumplimiento de una p ambas partes.- (art. 1.546 del Código Civil).-

RESILIACION, Se trata de la Resolución de un contrato generada por mutuo disenso, es decir, conformidad de las partes para dejar sin efecto lo por ellas convenido.-

TERMINACION.- Resolución de un contrato generada o referida a un convenio de ejecución continuada, ejemplo el contrato de arrendamiento.-

RESCISION.- Efecto producido por la NULIDAD RELATIVA, art. 1.741 del C.Civil y Lesión enorme, artículo 1.946 del Código Civil, dejar sin efecto un contrato.-

NULIDAD.- Termino genérico para los actos Nulos de Nulidad Absoluta, artículos 1.740 – 1.748 del Código Civil.-

MARIO QUICENO CEBALLOS

Abogado

Carrera 7ª Nro 15-57 Ofc. 101 Telefax 3333-103

Celular 310-5089884 Pereira - Risaralda

E:mail quicenomario1@gmail.com y maquice-@hotmail.com

La promesa de Compraventa objeto de la demanda y que fuera aportada al proceso, **CARECE DE UN PLAZO O UNA CONDICIÓN QUE PUEDA SEÑALAR LA ÉPOCA** en que se va a otorgar o celebrar el contrato prometido y menos que se llegare a decir en que Notaria se vaya a celebrar, y como segundo, además, se tiene que el señor **PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA** es adjudicatario junto con sus siete (7) hermanos en común y proindiviso por partes iguales de un lote de terreno ubicado en el sector de la Julia en jurisdicción del municipio de Supia, Caldas, constante de un área de 62.739 mts2 debidamente matriculado en el folio de matrícula inmobiliaria 115-0004328.- Lote de terreno que aún está sin desgajar o desenglobar pero que entre los hermanos **OTAGRI VALENCIA** se han puesto de acuerdo para dividir materialmente el lote de mayor extensión, por lo que entonces se hace necesario que en el contrato de promesa de compraventa se debió de individualizar y determinar el lote de mayor extensión del cual hace parte el inmueble prometido en venta, hecho que no ocurrió y por ende, se incurre en falta de especificación o individualizar ese inmueble de mayor extensión, por lo tanto, se trata de un contrato viciado de **NULIDAD ABSOLUTA.-**

Es de anotar que el presente proceso ha sido rituado o llevado a cabo de manera por demás irregular, toda vez que en la primera providencia proferida por el juzgado con fecha del siete (7) de Julio de 2.022 al resolver sobre la admisibilidad de la demanda, la INADMITE y otorgada cinco (5) días de plazo para subsanarla, entre otras cosas por falta del requisito de procedibilidad o audiencia de conciliación.-

Luego se tiene que el señor juez mediante providencia de fecha 19 de Julio de 2.022, analiza o estudia el escrito que fuera presentado como subsanación y establece que todavía se presentaban falencias y que no había sido subsanada de conformidad, entonces de manera irregular vuelve y procede a inadmitir la demanda concediendo otros cinco (5) días más.-

Entonces, mediante auto de fecha 27 de Julio de 2.022 el juzgado procede admitir la demanda, pero teniendo en cuenta que la parte demandante utiliza una figura de medida cautelar que no era procedente, en el entendido que el aquí demandante fue la persona quien recibió una suma de dinero de manos del señor **JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI** y por consiguiente, sus derechos se encontraban protegidos, pues es el mismo señor juez quien da justificación a esa medida cautelar cuando en los considerandos del referido auto que admite la demanda expresa: ***"...pues sirvió la misma para evitar el requisito de procedibilidad."***

MARIO QUICENO CEBALLOS

Abogado

Carrera 7ª Nro 15-57 Ofc. 101 Telefax 3333-103

Celular 310-5089884 Pereira - Risaralda

E:mail quicenomario1@gmail.com y maquice-@hotmail.com

Es innegable que la actuación del señor juez fue a todas luces irregular si se tiene en cuenta que el inciso segundo (2) del numeral 7 del artículo 90 **DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO** de manera expresa nos dice:

"En estos casos el señalará con precisión los defectos de que adolezca la demanda, para que el demandante los subsane en el término de cinco (5) días, so pena de rechazo. Vencido el término para subsanarla el juez decidirá si la admite o la rechaza.-"

Esta norma es perentoria, no se menciona que la inadmita nuevamente, le dice que o la admite o la rechaza, como bien lo dice la Sala de Familia del Tribunal Superior del Distrito Judicial de Bucaramanga: ***"En efecto, ante el incumplimiento en la subsanación procede el rechazo, pero jamás un nuevo requerimiento o llamado de atención a la parte para indicarle que cometió un error"***

Ahora, se tiene que el señor juez no supo resolver las excepciones propuestas, máxime que manifiesta erróneamente que: ***"...debemos entrarnos en la temática de cumplimiento de obligaciones derivadas del contrato, que como ya se dijo, tiene plenos efectos jurídicos entre las partes, por lo que este servidor se abstendrá de estudiar la excepción de PRESCRIPCION DE LA ACCION DE NULIDAD."***

Craso error, pues la prescripción puede ser adquisitiva como extintiva y podrán invocarse por vía de acción o por vía de Excepción y puede ser procesal o sustancial.-

En el presente caso, se formularon dos (2) excepciones, la primera va dirigida en contra de la ACCION o procesal, en el entendido que la prescripción es interrumpida civilmente con la presentación de la demanda de manera oportuna y que el juzgado la haya admitido, el cual deberá ser notificado dentro del término de un año contados a partir de la Notificación por Estado.-

Como bien lo anota el señor juez en los antecedentes o motivación de la sentencia y así obra en el documento aportado con el escrito de la demanda, con fecha del primero (1) de Septiembre de 2.012, los señores **PERDO NEL OTAGRI VALENCIA** en su calidad de promitente vendedor y, el señor **JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI** en su calidad de Promitente Comprador, celebraron contrato por medio del cual se establecía los términos para la adquisición de un lote de terreno en la Vereda La Playita del municipio de Supia Caldas.-

MARIO QUICENO CEBALLOS

Abogado

Carrera 7ª Nro 15-57 Ofc. 101 Telefax 3333-103

Celular 310-5089884 Pereira - Risaralda

E:mail quicenomario1@gmail.com y maquice-@hotmail.com

El acuerdo sobre la negociación de ese lote de terreno se llevó a cabo en el mes de Diciembre del año 2.011 aprovechando la reunión familiar de fin de año, y se vino a protocolizar en el mes de Septiembre de 2.012, por lo que, durante los meses de Abril, mayo y junio del año 2.012 el señor **JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI** realizó las obras de adecuación del terreno pues su topografía era inclinada por lo que, se le invirtieron cuarenta (40) horas de trabajo en una maquina Retro tipo pajarito para el lleno de tierra llevada en vehículos tipo volquetas y que ahora se trata de un terreno totalmente llano.-

En el presente asunto, el juzgado procede mediante auto interlocutorio Nro. 503 del 27 de Julio de 2.022 a admitir la demanda.- El contrato de promesa de compraventa se suscribió y autenticó ante Notario el primero (1) de Septiembre de 2.012, por lo que, tenemos que desde el Primero (1) de Septiembre de 2.012 y hasta el momento de presentación de la demanda ocurrida en los primeros días del mes de Julio, ya habían transcurrido más de nueve (9) años más diez (10) meses, por lo que, es innegable que han transcurrido más de cuatro (4) años y ahora, no obstante todo lo anterior el señor juez en su sentencia declara la Resolución del contrato de Compraventa, que en la práctica se trata de una simple promesa.- Por consiguiente la excepción debe prosperar.-

EN CUANTO A LA EXCEPCION DE PRESCRIPCION EXTINTIVA ORDINARIA DEL DERECHO DE PROPIEDAD O CUOTA PARTE, se tiene, que la posesión ejercida por el señor JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI es una POSESION DE MANERA REGULAR que le fuera entregada por el señor PEDRO NEL VALENCIA OTAGRI, por lo que, se trata de una prescripción ordinaria de cinco (5) años, teniendo en cuenta que han transcurrido más de diez (10) años.-

EL SEÑOR JUEZ no admite que sobre el lote de terreno el señor JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI realizó unas adecuaciones o mejoras que el mismo demandante en su declaración bajo juramento reconoce, circunstancia que da lugar a un ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA a favor del señor PEDRO NEL VALENCIA OTAGRI y de un EMPOBRECIMIENTO SIN CAUSA a cargo del señor JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI, hecho que se hace necesario enmendar o corregir.-

MARIO QUICENO CEBALLOS

Abogado

Carrera 7ª Nro 15-57 Ofc. 101 Telefax 3333-103

Celular 310-5089884 Pereira - Risaralda

E:mail quicenomario1@gmail.com y maquice-@hotmail.com

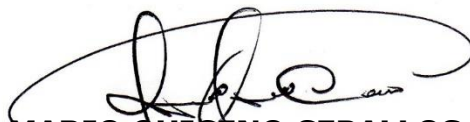
No admite el señor juez lo consignado en el documento o contrato de promesa de compraventa, toda vez que allí en la cláusula Segunda del mismo se hace constar por ambas partes con su firma autenticado ante el señor Notario, que el valor dado al negocio por la suma de setenta millones de pesos (\$ 70'000.000,00), suma de dinero cancelada con la firma del documento.-

Ahora, es menester tener en cuenta que cuando el señor juez en desarrollo de la audiencia de instrucción y juzgamiento concede al término a las partes para presentar sus alegatos de conclusión, permite o patrocina que el apoderado de la parte demandante en sus alegaciones proferiera palabras desobligantes en contra del demandado JUAN CARLOS TAPASCO OTAGRI, con manifestaciones de delincuente y otras mas que han quedado registradas en la grabación de la audiencia y que el señor juez como director de la audiencia debió reprochar o censurar, todo en atención a lo dispuesto por el numeral cuarto (4) del artículo 78 del Código General del Proceso que dispone y ordena a las partes *"...abstenerse de usar expresiones injuriosas en sus escritos y exposiciones orales y guardar el debido respeto al juez, a los empleados de este, a las partes y auxiliares de la justicia"* por lo cual se le solicitó muy comedidamente oficiar ante el Consejo Superior de la Judicatura para lo pertinente.-

Por todo lo anterior se acude ante esta instancia superior para que se revise la actuación y se proceda a revocar la sentencia que se ataca, declarando que NO PROCEDE LA RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA precisamente, por no ajustarse a derecho, al igual que se ha producido la prescripción de la acción propuesta.

TENIENDO EN CUENTA LO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 14 DEL ARTÍCULO 68 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO Y EL ARTÍCULO 3 DE LA LEY 2213 DE 2.022, COPIA DE ESTE MEMORIAL SE LE HACE LLEGAR AL CORREO ELECTRONICO DEL APODERADO DEL SEÑOR PEDRO NEL OTAGRI VALENCIA legalgroupsas1@gmail.com

Del señor juez, atentamente,



MARIO QUICENO CEBALLOS
T.P.Nro. 34.816 del C.S.Jud.
c.c. Nro. 10'094.013 Pereira