

1

RAUL COTES RAMÍREZ
A B O G A D O
UNIVERSIDAD LIBRE

Señor
HONORABLES MAGISTRADOS SALA CIVIL FAMILIA
TRIBUNAL SUPERIOR DE BARRANQUILLA
Atte.: MAG PONENTE DRA. SONIA RODRÍGUEZ
E. S. D.

REF.: PROCESO VERBAL DE RAUL COTES RAMIREZ Contra REYNALDO MÁRQUEZ RUEDA
RAD: 2019 – 00119 – 01 RAD INTERNO: 43.648

ASUNTO: SUSTENTACIÓN ANTE EL SUPERIOR DE RECURSO DE APELACIÓN DE SENTENCIA EN EL TERMINO DE TRASLADO

RAUL COTES RAMIREZ, Portador de la cédula de ciudadanía No. 77.020.976, abogado en ejercicio con T.P. No. 65.860 del C.S. de la J. actuando en mi calidad de demandante a nombre propio en el proceso de la referencia, en el término de traslado procedo a complementar la sustentación presentada ante el a-quo y además cumplir con la orden en el trámite legal de esta apelación en el mismo orden y consecuentes con las inconformidades y reparos realizados a la sentencia

SUSTENTACIÓN ANTE EL SUPERIOR

1.- El juez fundamenta su decisión en determinar o endilgar el incumplimiento sólo en cabeza del demandante, desconociendo que es ostensible que estamos en presencia conforme al Artículo 1496 del C.C. de un Contrato Bilateral donde las partes contratantes se obligaron recíprocamente así:

La obligación del Demandante para la celebración de la compraventa era entregar la posesión del Inmueble al comprador para su uso, goce y explotación, tal como se allanó a cumplir y el Comprador demandado a su vez se obligó una vez obtuvo la posesión y propiedad del dominio con la compraventa a asumir y relevar al actor de las obligaciones hipotecarias de Primer y Segundo grado, lo cual sin duda fueron las obligaciones asumidas incumplidas por el comprador descritas en la escritura y que fueron obligaciones reciprocas por acuerdo de voluntades, no solo de una de ellas.

Resulta ostensible y palmario, por ser además, hechos confesados en el interrogatorio de parte a la cónyuge del demandado, que la HIPOTECA DE SEGUNDO GRADO a nombre de HERNÁN DAVID MÁRQUEZ ARDILA, aún vigente en la tradición del inmueble representó y sigue representando la garantía de la suma que adeudaba el actor a su madre MARIA CELINA ARDILA PRADA y por el cual se suscribió dicha compraventa sin haber existido la entrega del dinero al vendedor que se señala en ella, como si lo hubiese recibido a satisfacción.

El Juez A-quo no le dio el real valor probatorio a la prueba aportada con la demanda del poder entregado a MARIA CELINA ARDILA PRADA para que una vez cancelara la obligación del BANCO DE OCCIDENTE, procediera a elevar escritura pública a nombre de su Hijo HERNAN DAVID MARQUEZ ARDILA a quién hizo aparecer en esa hipoteca de Segundo Grado como garantía de su deuda, pero además que debió elevar la escritura de compraventa a nombre de su hijo, decidió unilateralmente elevarla a nombre de su cónyuge REYNALDO MARQUEZ ARDILA obligándose para ello a pagar o seguir cancelando el crédito del BANCO DE OCCIDENTE y con esas maniobras fraudulentas y su compromiso incumplido de asumir la obligación de primer grado, logró tomar la posesión del inmueble y su explotación económica a través de los arriendos, pero que nunca pago dicha obligación como tampoco los impuestos prediales y sin embargo a pesar de haber recuperado casi tres (3) veces la suma de la Hipoteca de 2º grado o compraventa, con los arriendos recibidos desde Marzo del año 2012 aún mantiene gravado el inmueble con la Hipoteca de 2º Grado a nombre de su hijo y cuya garantía es con la cual debe salir a cobrar el presunto dinero entregado al vendedor en la escritura de Compra Venta que es la misma deuda con garantía real, pues está demostrado en el expediente con el avalúo comercial del año 2011 (400 Millones) y capital inicial del crédito asumido de BANCO DE OCCIDENTE (255 Millones), hechos confesados en interrogatorio, que el valor anotado correspondía a esa deuda de Hipoteca de 2º grado y al avalúo catastral para fijarlo como precio, y no al valor real del inmueble, pues éste era mucho más del doble.

Maniobras fraudulentas por las que logró obtener un enriquecimiento sin causa que el juez A-quo no logró intuir de la realidad de los hechos y más aún al declararse sin efectos dicha anotación registral de compraventa, la sentencia de Primera Instancia es contraria a Derecho y a los principios de equidad y solidaridad de la justicia, pues agrava la situación del actor ya que estando el inmueble actualmente registrado a mi nombre se mantiene en posesión y explotación de una tercera persona de forma ilegal, pues debo salir a cancelar la alta deuda por impuestos prediales desde el año 2012 y también mantengo la obligación de pagar las hipotecas de Primer Grado y **la De segundo Grado de los demandados**, esta última como lo he reiterado a lo largo del expediente, no obstante el demandado o su cónyuge han recuperado con creces la suma anotada en la compraventa la cual representaba dicha hipoteca y ser evidente y palpable que no recibí ese dinero por los demandados, que en la realidad de los hechos debió ser MARIA CELINA ARDILA PRADA, pero al haber usado a su conyugue para aparecer como el comprador, escondió la realidad del negocio y mantuvo hábilmente registrada la hipoteca de segundo grado también a nombre de otra persona, su hijo.

Hechos anteriores Honorables Magistrados, que están claramente confesados en el interrogatorio de parte rendido por MARIA CELINA ARDILA PRADA la que tampoco el Juez-Aquo le dio su real Valor Probatorio y contrario sensu emitió una sentencia vacía e inhibitoria dejando las cosas en la misma situación de antes de la presentación de la Demanda sin definir la situación jurídica del inmueble y sin darle tampoco ningún valor probatorio a las pruebas posteriores allegadas que dejo sin efectos dicha compraventa por lo que legalmente se debe reconocer que la propiedad y dominio del inmueble está a nombre del Demandante RAUL ALBERTO COTES RAMIREZ (Anotación No. 14).

Pruebas por las que se debió ordenar me fuese entregada su posesión y usufructo tal como fue también pretensión acumulada omitida de la demanda, con la indemnización de perjuicios con la entrega de los depósitos judiciales existentes que reiteradamente informe serían para pagar la alta deuda por impuestos prediales y no por contrario de forma incongruente, ex abrupta e ilegal ordenar le fueran entregados al Representante Legal de la Inmobiliaria, que además de no ser parte del proceso y tener un contrato de Administración ilegal, sólo fue autorizado por el juez para seguir recibiendo los cánones de arriendos del arrendatario, descontar su comisión y consignarlos en la Caja Agraria.

Ante esta decisión del A-quo, ¿ qué motivaciones o razones lógicas y jurídicas pueden existir para que le fueran devueltos los cánones recibidos, si ya cumplió con su papel de intermediario en este proceso y a quién debía a su vez entregarlos (Al no señalarlo, se puede colegir que le correspondían a la Inmobiliaria), si la sentencia solamente determinó no acceder a la resolución del Contrato de Compraventa, decisión que no otorga la propiedad, dominio ni posesión al demandado, pues de manera flagrante y arbitraria omitió y desconoció la tradición actual del inmueble que es la única que legalmente otorga el dominio y propiedad de un inmueble en Colombia.

Si nos atenemos a la escritura, en esta aparece certificado de tradición entregado al comprador con fecha de expedición de marzo 6 de 2012 para en esa fecha realizar la compraventa en la cual aún no tenía registrado embargo y no tenía como saberlo, pero que ante su demora para realizar la escritura que fue con fecha de mayo 15 de 2011 (dos meses después) para esa fecha ya se había registrado oficio de embargo con fecha de abril 11 de 2012 de lo cual nunca tuve ninguna responsabilidad, injerencia o conocimiento por mi actuar de Vendedor de buena fe.

Posteriormente sale registrado levantamiento del embargo por maniobras fraudulentas ajenas y desconocidas para mi conforme mis descargos ante la Superintendencia de notariado y registro, porque ya había cumplido mi parte de entregarles la posesión del inmueble y firmar la escritura de compraventa.

Buena Fe que se demuestra con el Recurso de Reposición y en subsidio apelación que interpusé contra la Resolución 033 de marzo 16 de 2017 que dejó sin efectos las anotaciones de esta escritura y lo cual en teoría era beneficioso para mí porque recuperaría el dominio y posesión cuando ya los compradores habían incumplido sus obligaciones de pagar el crédito del Banco de Occidente, lo que deja claro que preferí que el comprador siguiera teniendo la posesión y explotación del inmueble por seguir prometiéndome la conyugue del comprador que pagaría el crédito, lo cual siguió incumpliendo y sólo se dedicó a seguir recibiendo los cánones de arriendo incumpliendo sus obligaciones de pagar al Banco de Occidente y tampoco pagar los impuestos prediales.

De tal forma que, si el comprador se hubiese allanado a cumplir su obligación expresamente acordada de pagar, asumir y relevarme del crédito hipotecario, después de haber cumplido la mía de entregarle el dominio y posesión del inmueble, mi obligación hubiese sido de salir al saneamiento posterior y no hubiese tenido ninguna causa legal para solicitar la resolución del contrato, porque sólo en ese hipotético caso es que el incumplimiento si hubiese sido solo del vendedor.

Así las cosas, resulta contradictorio e incongruente y lejos de la realidad e intención contractual, que debió estarse a ella, más que a lo literal de las palabras (Art 1618 C.C.). La interpretación del juez para determinar que la única obligación del comprador era la de pagar el precio convenido en la escritura dándole la naturaleza de contrato unilateral sin serlo y con una indebida valoración integral de todo el acervo probatorio para decir que con el hecho de haberse declarado pagado y recibido el precio convenido, ya el comprador cumplió con todas sus obligaciones, desconociendo que por haber recibido la posesión y dominio para su explotación (Ver avalúo comercial) le correspondía también cumplir con sus obligaciones contraídas y asumidas de pagar los créditos hipotecarios y relevar al vendedor de esas deudas en cuanto a su capital, intereses y condiciones pactadas en ellas mismas.

La contradicción e incongruencia palpable es que, si la cláusula del precio fue una obligación contraída por ambos contratantes, porque las obligaciones asumidas por el comprador, independiente del precio registrado, (Avaluó catastral) fueron según el juez sólo declaraciones unilaterales del vendedor cuando estamos en presencia de un acuerdo de voluntades válidamente celebrado y debe ser ley para las partes, no sólo para una de ellas. (Art. 1602 C.C.)

Reviste importancia resaltar que entre los documentos probatorios indebidamente valorados para negar las pretensiones de la demanda se encuentran: Las cláusulas de la escritura en las que el comprador se obliga a asumir y relevar al vendedor de las obligaciones señaladas, El poder dirigido al Banco de Occidente que el actor entregó a la cónyuge del demandado el 2 de febrero de 2012 autorizándola para que una vez se haya cancelado en su totalidad el crédito puede solicitar el levantamiento de la Hipoteca de Primer Grado, Avalúo comercial del inmueble de junio de 2011 por la suma de 400 Millones, avalúo catastral idéntico al del precio fijado de compraventa, constancia del saldo de la obligación con Banco de Occidente que se subroga o asume el comprador a corte de febrero de 2012 por la suma de 255 Millones y todas las pruebas de oficio y aportadas al expediente.

Hechos anteriores, todos, que fueron aceptados, reconocidos y confesados por la conyugue del demandado que actuó como su representante en este proceso (con quién en realidad se realizaron los negocios) en el interrogatorio de parte, que solicito sean tenidos en cuenta y analizados en su real valor probatorio que determinan la única intención contractual por los cuales se trataba de obligaciones reciprocas que obligan no sólo a lo que en ellos se expresan, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación o que por ley pertenecen a ella. (Art. 1603 C.C.)

Contrario sensu ese incumplimiento que no permitió tampoco al vendedor salir al saneamiento del embargo posterior registrado, por causarme enormes perjuicios probados a la fecha por la suma aproximada de 450 Millones por el aumento de las deudas hipotecarias y los impuestos prediales que nunca pagaron y que con dejarse sin efectos las anotaciones registrales y tener la propiedad y el dominio inscrito sin la posesión y explotación, no obstante estén gravadas al inmueble, son personales y que el demandado se obligó a cumplir de asumir y relevarme y la única forma literal para cumplir era seguir pagando al Banco de Occidente de lo cual aflora su incumplimiento.

“Significa que la providencia debe aniquilarse cuando aparezca claro que “se estrelló violentamente contra la lógica o el buen sentido común, evento en el cual no es nada razonable ni conveniente persistir tozudamente en el mantenimiento de la decisión so pretexto de aquella autonomía” SC-18532018 (M. P. Aroldo Quiroz).

Para tales efectos el Artículo 1666 a 1668 del C.C., establecen que se efectúa la subrogación por ministerio de la ley, a un tercero aún contra la voluntad del acreedor en todos los casos señalados por las leyes y se da como en este caso cuando: El acreedor que paga a otro acreedor de mejor derecho en razón de un privilegio o hipoteca (El acreedor hipotecario de Segundo grado registrado a nombre de un hijo del demandado se obligó a pagar al acreedor de mejor derecho o Hipotecario de Primer grado), cuando se obligó con la compraventa a pagar a los acreedores a quienes el inmueble está hipotecado y cuando se obligó a pagar una deuda ajena con el consentimiento expreso del deudor.

2.- Con respecto a que la sentencia apelada a pesar que menciona el Inciso 1º del artículo 281 del C.G. del P., dándole una aplicación contraria a la decisión incompleta e incongruente que no guardan consonancia con los hechos, las pruebas y las pretensiones acumuladas de la demanda, no tuvo en cuenta ni mencionó lo normado en el Inciso 4º de esta misma norma, ya que con las pruebas de oficios, especialmente el Certificado de Tradición actualizado, los informes del Banco de Occidente y la Inmobiliaria, determinan que después de la presentación de la demanda sucedieron hechos modificativos o extintivos del derecho sustancial sobre el cual versa el litigio, ya que esta actuación administrativa de dejar sin efectos las anotaciones en su tradición, quedo en firme fue desde febrero de 2021 y no desde marzo de 2017 como manifestó el juez, por seguir con el trámite de los recursos interpuestos.

Hechos sustanciales que modificaron y extinguieron la propiedad o dominio en cabeza del demandado para quedar registrada el dominio pleno y titularidad a nombre del demandante con lo que la pretensión de Posesión del Inmueble tal como se pretendió en la demanda tiene una connotación y figura jurídica independiente no tacita como consecuencia de negar la Resolución del contrato y debía resolverse además teniendo en cuenta que el dominio y propiedad es del actor, también que en las pruebas señaladas se establece que la obligación del Banco de Occidente se mantiene a nombre del actor sin ser pagado a la fecha y ser cedido para su cobro y que conforme al contrato de Administración este no fue concedido por el anterior titular inscrito que aunque fuere su conyugue, de forma ilegal y con falsedad ideológica manifestó que ella era su única propietaria sin serlo recibiendo directamente todos los cánones de arriendo y actuando como su poseedora sin tener título para ello y sin tener autorización ni para firmar el contrato ni para recibir los arriendos y que con el hecho extintivo de su fallecimiento, además que era la representante del demandado por su enfermedad grave, este quedo sin representación jurídica pues el abogado no tenía poder del directamente demandado y siguió actuando a nombre del demandado sin serlo.

Luego entonces con que fundamento factico y jurídico se niega la Restitución de la posesión e indemnización de perjuicios si el fundamento probatorio sobreviviente y el Certificado de Tradición, determinan que el nuevo propietario registrado es el actor y que el anterior propietario registrado no ejercía su posesión y que quién la detentaba de hecho, falleció por covid en el mes de abril del hogaño, dejando con esta decisión sin resolver la situación jurídica de a quién corresponde la posesión cuando esta fue debidamente pretendida por el actor en la demanda, favoreciendo con ello a un tercero que actúa como mero tenedor pero lo convierte y ampara como poseedor sin tener ningún derecho válidamente celebrado para llegar a explotar el inmueble sea directa e indirectamente haciendo aún más gravosa la situación del actor al adquirir nuevamente la obligación como propietario de cancelar las obligaciones hipotecarias e impuestos prediales desde el año 2013 hasta la fecha, nunca pagadas e incumplidas por el demandad

3.- Como sustento que amparan también que debe revocarse la sentencia apelada en todas sus partes por la realidad fáctica y jurídica el código de comercio en su Artículo 897 señala que cuando se exprese que un acto no produce efectos, se entenderá que es ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial y en su Artículo 898 dice que será inexistente el negocio jurídico cuando se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exija para su formación, en razón del acto o contrato y cuando falte alguno de sus elementos esenciales y que conforme al artículo 901 del mismo código será inoponible a terceros el negocio jurídico celebrado sin cumplir con los requisitos de publicidad que la ley exija.

En cuanto a la competencia Registral de la Superintendencia de Notariado y Registro su amparo normativo se encuentra en la ley 1579 de 2012 Artículo 3 literal e) que entre otros se rige por el principio de Legitimación por el cual los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud, mientras no se demuestre lo contrario y que sólo el titular inscrito tendrá la facultad de enajenar el dominio u otro derecho real sobre un inmueble y en cuanto los efectos de la cancelación de un registro el artículo 63 dice que el registro o inscripción que hubiere sido cancelado carece de fuerza legal.

La sentencia SC-3671 de 2019 de la C.S. de J. manifiesta que “los certificados que expide la oficina de registro de instrumentos públicos reflejan la realidad jurídica de un determinado fundo, cumpliendo así una función publicitaria con fines de oponibilidad, esto es que a nadie le es permitido escapar de sus propios efectos vinculantes, pues se presume que ha sido de conocimiento general”.

4.- La línea jurisprudencial aplicada por el juez para negar las pretensiones corresponde a sentencia del año 2.000 cuando desde el año 2018 a la fecha, la C. S. de J. para la prosperidad de la acción resolutoria el primer requisito consiste en no haberse cumplido la obligación, haberse cumplido imperfectamente o haberse retardado el cumplimiento (arts. 1613 y 1614 del C.C.). Posteriormente la sala sostuvo: “el mutuo disenso no tiene una regulación orgánica en el código civil, que permita determinar sus efectos o la forma de llegar al aniquilamiento del negocio jurídico.

Tan sólo queda abierta la regla general de la disolución del nexo jurídico creado. Empero, ante ese vacío normativo, no se pueden dejar sin solución aquellas situaciones que dan a comprender un abandono recíproco de las prestaciones. El esfuerzo que se haga por darle una aplicación tiene que consultar la realidad jurídica del país, y en particular, la conveniencia del tráfico, porque si se celebra un contrato es para cumplirlo, pero si, en el evento del comportamiento posterior de los contratantes, se da a entender lo contrario, no puede quedar estancado, sino que requiere la intervención del juez, a falta de una fórmula especial”.

Conforme a esta interpretación los fundamentos racionales de equidad y justicia que inspiran esa disposición que no son otros que presumir que en los contratos bilaterales cada una de las partes, consiente en obligarse a condición que la otra se obligue a su vez para con ella, o sea, la reciprocidad de las obligaciones acarrea la de las prestaciones”.

“En Efecto no parece Justo ni equitativo dejar a las partes ligadas por un contrato que ambas no quieren cumplir y que de hecho aparece así ineficaz por voluntad de las mismas, luego no pugna, por lo tanto, con la índole y naturaleza de los principios jurídicos que informan la acción resolutoria que ella se acoja en este caso, porque la resolución, precisamente el medio que la ley otorga para romper un contrato que nació a la vida del derecho, pero que no está llamado a producir sus naturales consecuencias en razón de que las partes se niegan a respetarlo”.

Ante el incumplimiento recíproco por tratarse ineludiblemente de un contrato bilateral, la corte manifiesta que “su Resolución es una medida de recomposición al equilibrio perdido, puesto que es contrario a la equidad que el contrato bilateral sea ejecutado por una de las partes cuando la reciprocidad de las obligaciones ha sido rota y desequilibrada por el incumplimiento de la otra parte, que cuando se ha establecido el principio de interdependencia de dos obligaciones recíprocas, no hay más que sacar una consecuencia lógica: Que el contrato debe desaparecer si su ejecución incompleta ha creado una injusticia y ejecutar este contrato cojo, será simplemente inmoral”.

“Los errores de hecho probatorios se relacionan con la constatación material de los medios de convicción en el expediente o con la fijación de su contenido objetivo. Se configuran, en palabras de la C.S. de J., a) cuando se da por existente en el proceso una prueba que en él no existe realmente; b) cuando se omite analizar o apreciar la que en verdad sí existe en los autos; y, c) cuando se valora la prueba que sí existe, pero se altera sin embargo su contenido atribuyéndole una inteligencia contraria por entero a la real, bien sea por adición o por cercenamiento (CSJ, SC9680 24 jul. 2015, 2004-00469-01).

La C. S. de J. ha señalado que es principio general del derecho civil que los contratos se celebren para cumplirse y, en consecuencia, ambas partes deben estar dispuestas a ejecutarlos efectiva y oportunamente (art. 1602, C. C.).

Siguiendo los lineamientos de la Corte Suprema, se tiene que para el ejercicio exitoso de la acción resolutoria deben concurrir los siguientes requisitos: "a) invocación de un contrato bilateral legalmente celebrado, como fuente de obligaciones; b) cumplimiento de las obligaciones, o allanamiento a cumplirlas, por parte del demandante; y c) incumplimiento total o parcial de las obligaciones por el demandado.

Sobre este tópico ha dicho la Corte: ... "El artículo 1546 del C.C. se refiere en general a los contratos bilaterales y lo que caracteriza a éstos es la existencia de obligaciones contraídas por cada una de las partes, obligaciones recíprocas que en la realidad se presentan siempre estrechamente unidas entre sí, conexas, interdependientes, correlativas, y es esta fisonomía propia de los contratos bilaterales que ha conducido al legislador a la necesidad de asegurar el equilibrio entre las prestaciones de las partes. Para considerar el negocio jurídico válidamente concluido, se requiere que una causa real y lícita haya dado existencia a las obligaciones queridas y que cada una de éstas constituya para la otra parte la correspondiente contraprestación. De lo contrario, es nulo el contrato".

En este orden, todas las obligaciones convencionales, incluida la de compra y venta, llevan implícito el cumplimiento de las estipulaciones que en ellas se pacten, pues los contratos se celebran para cumplirse y por ello son ley para las partes. Ese postulado se encuentra establecido en el artículo 1602 del Código Civil, a cuyo tenor "todo contrato legalmente celebrado es ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales". Igualmente, en virtud del presupuesto normativo de la libertad de estipulación de los contratantes, la parte que cumple o se allana a cumplir, está facultada para solicitar judicialmente al deudor incumplido la ejecución de la prestación que se encuentra a su cargo, o bien la resolución del contrato si a ello hubiere lugar, según su libre opción (Artículo 1546 C.C.)

La bilateralidad del contrato y la libertad de contratación, permiten afirmar también que su contenido, solo puede ser creado, modificado o extinguido por la voluntad de las partes o por la propia ley de modo expreso, sin que sea posible realizar en tal punto, interpretaciones extensivas. Por ello, al Juez no le está permitido desconocer el consentimiento de los contratantes, dentro de los contornos de la buena fe, como tampoco las causas expresamente previstas en normas positivas para afectar la validez de los convenios o privarlos de sus efectos.

Ha señalado la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, que "es posible probar en contra de lo manifestado expresamente en una escritura pública, en cuanto que, en un contrato de compraventa, el comprador pagó el precio convenido en su totalidad, y el vendedor, por consiguiente, lo recibió a satisfacción plena". Refiriéndose a la interpretación del citado precepto ha dicho que: "el valor real del precio es aspecto que no tiene cortapisa probatoria y puede por tanto establecerse con cualquiera de los medios legalmente admisibles, aún contra lo consignado en el instrumento público, por tratarse de un debate entre las mismas partes contratantes, ya que el art. 187 ib., establece el principio de la persuasión racional de la prueba, sin otras restricciones que las provenientes de las solemnidades prescritas en la ley sustancial para la existencia o validez de ciertos actos.

Por manera que al juez le es permisible dejar de lado lo que en el instrumento público han consignado las partes para otorgarle el mérito a medios diferentes, cualquiera sea su naturaleza, si es que estos racionalmente, lo persuaden por su mayor fuerza de convicción

La disolución del contrato por mutuo disenso puede provenir de un consentimiento expreso o también tácito. La primera forma no requiere de la intervención judicial, como quiera que la disolución se produce por el acuerdo expreso, en cambio la segunda si requiere de decisión judicial. Esta última manera de disolverse el contrato se da ante la recíproca y simultánea inejecución o incumplimiento de las partes en sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones, solo puede considerarse y, por ende, traducirse, como una manifestación clara de anotar el vínculo contractual. Por todo lo dicho, el mutuo disenso mantiene toda su vigencia como mecanismo para disolver un contrato que se ha incumplido por ambas partes y ante la inocultable posición de no permanecer atado al negocio; la intervención, pues, del juez se impone para declarar lo que las partes en una u otra forma han reflejado: desatar el vínculo para volver las cosas al estado que existía al momento de su celebración”

EL JUEZ A-QUO DEBIÓ APLICAR EL INCISO 4º DEL ART. 281 DEL C.G. DEL P., EN CONSONANCIA Y CONGRUENCIA CON EL ARTICULO 1740 DEL C. CIVIL PARA DECRETAR ADEMÁS DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO Y LA RESTITUCIÓN DE LA POSESIÓN, TAMBIÉN LA NULIDAD SUSTANCIAL ABSOLUTA POR OBJETO O CAUSA ILÍCITA TANTO DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA COMO DEL CONTRATO DE ADMINISTRACIÓN.

En El hecho tres (3) de la demanda se señaló que En la Escritura Pública de compraventa objeto de esta demanda, el señor REYNALDO MARQUEZ RUEDA declaró falsamente que el inmueble quedaría afectado a Vivienda Familiar para él y su familia, lo que a lo largo del proceso y en el interrogatorio se demostró ampliamente que este registro de Vivienda Familiar sólo corresponde a una falsedad material ideológica, pues el inmueble siempre ha tenido un uso comercial e industrial y nunca fue usado por él ni por ninguno anterior como Vivienda familiar, lo cual sin duda es una causa u objeto ilícito que debió declarar el juez por encontrarse manifiesta y ampliamente en el proceso.

Además el objeto ilícito se manifiesta con todas las pruebas de oficio que corresponden a las aportadas por la Oficina de Registro de Instrumentos públicos como la Resolución No. 00033 de marzo 23 de 2017 que dejo sin efectos las anotaciones de esta compraventa Nos 21 y 22 del folio de M.I. No. 040-32954 y de la cual interpuse recursos; la Resolución No. 00030 de marzo 16 de 2020 que decidió la Reposición confirmando la decisión y que al ser posterior a la presentación de la demanda fue aportada por el suscrito con los descargos a la única excepción propuesta por el demandado y una vez quedaron en firme y ejecutoriada se aportó por el actor la Resolución No. 0008 de enero 25 de 2021 que, posteriormente también fue solicitada de oficio junto con Certificado de Tradición actualizado en el cual ya se encontraba registrada en la tradición del inmueble que estas anotaciones fueron invalidadas y dejadas sin efectos, quedando el actor con la titularidad registrada y vigente del inmueble en su tradición por mi compra registrada en la anotación No. 14.

Estos hechos jurídicos quedados en firme posterior a la presentación de esta demanda modificaron el derecho sustancial, al quedar la escritura pública objeto de esta demanda sin ninguna eficacia jurídica que le permita cumplir su objeto, pero que con la decisión el juez les permite mantener la ilegalidad tanto de la escritura como de la posesión, usufructo y explotación económica irregular de un inmueble del que no tienen el dominio. Y que, si tienen algún derecho, aún mantienen el registro de la hipoteca de segundo grado que no les da derecho a mantener la posesión ni mucho menos su uso, goce y usufructo.

Aflora protuberante que el juez se pasó por alto todas las circunstancias que daban cuenta de la nulidad absoluta por causa ilícita de la que se encuentra viciada la Escritura Pública No. 1581 (por error inscrita como 1585) de 15 de mayo de 2012, como lo eran además de las antes señaladas el hecho de registrarse a favor del conyugue con quién no se tenía ninguna relación comercial ni personal con el demandante, sino con su esposa MARIA CELINA ARDILA PRADA quién orquestó estas falsedades ideológicas para hacer ver que los dineros no eran los de ella, si no de su esposo, cuando está demostrado su participación activa como protagonista principal tanto extraprocesales como procesales. También extendida la falsedad ideológica para Realizar un Contrato de Administración actuando como propietaria sin serlo y sin tener poder del verdadero titular registrado.

Tal como lo permite el inciso 4º del Artículo 281 citado en la sustentación inicial ante el juzgado por la inconformidad de su inaplicación, pues al tratarse que la sentencia debe estar en consonancia y congruencia con los hechos, pruebas y pretensiones de la demanda y ante el conocimiento pleno por el material probatorio por hechos producidos y allegados después de presentada la demanda que ponen de manifiesto que el juez a-quo debió darle aplicación para declarar Resuelta la escritura pública de compraventa y/o la Restitución de la posesión y la entrega de los títulos judiciales por cánones de arriendo recaudados al actor como indemnización por todos los perjuicios que el incumplimiento de este contrato me han generado y me siguen generando por los aumentos constantes de las deudas hipotecarias y los impuestos prediales sin poder explotar el inmueble ya que quién los recibe y administra no están facultados para ello, ni el demandado quién nunca fue poseedor directo y menos en la actualidad que dejo de tener su dominio y propiedad, tampoco por quién ostentaba su posesión de hecho e irregular a través de un contrato de Administración ilegal (Fallecida desde abril de 2021) y mucho menos La inmobiliaria Asesorar pues esta sólo recibe los arriendos y los debe pagar a su titular o poseedor legal.

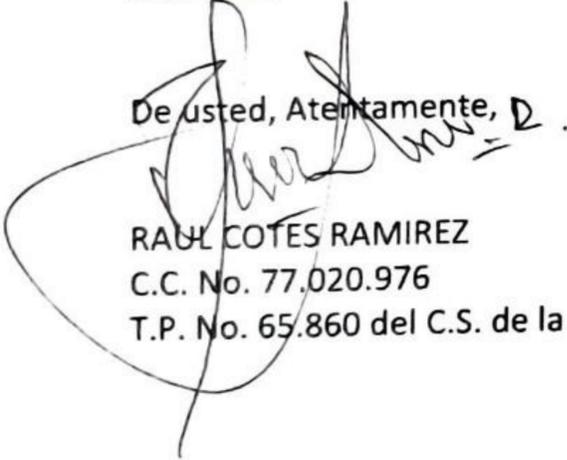
Razones por las cuales presente mi inconformidad por cuanto es una orden incongruente e ilegal ordenar la entrega o devolución de los títulos a su administrador cuando este ya realizó su función al ser autorizado para consignar en el Banco Agrario y al no ser parte en este proceso y que de llegar a reclamarlos tampoco tendría a quién válida y legalmente pagarlos por quedar el vacío jurídico de quién ostenta en la actualidad la posesión del inmueble con los hechos y pruebas señaladas, causando un beneficio a un tercero sin tener derecho a ello, obteniendo además un enriquecimiento sin causa por lo recaudado en el Banco Agrario y los sucesivos pagos de arriendo que llegue a recibir del arrendatario.

Fundamentos facticos y legales por los que se debió aplicar el inciso 4º del art. 281 del C.G. del P., en consonancia y congruencia también con el artículo 1740 del C. Civil para decretar además de la resolución del contrato y la restitución de la posesión, también la nulidad sustancial absoluta por objeto o causa ilícita tanto del contrato de compraventa como del contrato de administración.

Por ser un tema que involucra el orden público, el objeto y causa ilícitas están determinados en las resoluciones Administrativas y las anotadas que dejaron sin efectos las anotaciones de este contrato que al dejarlo vivo se comete una injusticia y es contrario a la equidad por haberse celebrado y registrado al perpetrarse maniobras fraudulentas y con falsedades para su otorgamiento y registro y que el actor fue ajeno a ellas, al entregar con fecha de marzo 6 de 2012 Certificado de Tradición sin ninguna limitación y conforme al Numeral 3º del Art. 1521 del C.C. se configuró el objeto ilícito.

Luego entonces es viable jurídicamente para que el juez en función de sus deberes constitucionales y legales aplicara lo manifestado en el Artículo 1740 del C. Civil que señala: **"La Nulidad Absoluta puede y debe declararse por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello..."**.

Ha dicho la Corte que cuando se demanda el incumplimiento de un contrato de compraventa, suele suceder que ninguna de las partes incluye dentro de sus pretensiones la declaración de la nulidad absoluta y el juez en caso de encontrar que esta se presenta, tiene la obligación de declararla de oficio y si el juez de primera instancia no declara la nulidad absoluta oficiosamente, el de segunda instancia puede hacerlo, y si tampoco lo hace, la corte en casación lo hará aún si en todo el proceso nada se discutió sobre ese tema, y tampoco fue planteado por las partes en la demanda de casación.

De usted, Atentamente, D.

RAUL COTES RAMIREZ
C.C. No. 77.020.976
T.P. No. 65.860 del C.S. de la J.