

**República de Colombia
Rama Judicial**



**TRIBUNAL SUPERIOR DE BOGOTÁ, D.C.
SALA CIVIL DE DECISIÓN**

Bogotá, D.C., once (11) de junio de dos mil veinte (2020).

111001 31 030 29 2018 00089 01

Por encontrarse legalmente procedente, el Despacho dispone:

Admitir en el efecto **SUSPENSIVO** el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, en contra de la sentencia emitida el 6 de febrero de 2020, por el Juzgado Veintinueve Civil del Circuito de esta ciudad, dentro del asunto de la referencia.

El escrito visible a folios 334 a 340 del cuaderno principal, póngase en conocimiento de la parte demandada para los fines legales pertinentes.

Por Secretaría, una vez cobre ejecutoria la presente decisión, contrólense los términos con los que cuentan las partes para sustentar la alzada interpuesta, conforme lo consagra el artículo 14 del Decreto 806 de 2020.

NOTIFÍQUESE,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JP Suárez Orozco', written in a cursive style.

**JUAN PABLO SUÁREZ OROZCO
Magistrado.**

ALEXANDRO H. GUTIERREZ PRIETO
&
MARIA DEL ROSARIO YORDAN RAMIREZ
ABOGADOS

guterre-boman@hotmail.com
Carrera 9ª No. 21- 34 Of: 304
rosalemana2500@hotmail.com
Tel 3104799610 - 3113978181
2834481

SEÑOR

JUZGADO 29 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E.S.D.

Ref.: RAD: 2018/089

JUZGADO 29 CIVIL CTO.

FEB 10'20 PM 12:46

F. Torres

DEMANDANTES: JEREMIAS ORJUELA GOMEZ y MARIA OLGA CARO PARRA
DEMANDADOS: ALVARO LONDOÑO QUIZA y YOLANDA BEDOYA GALINDO

MARIA DEL ROSARIO YORDAN RAMIREZ, en mi calidad de representante de la actora, de manera Respetuosa me permito fundamentar EL RECURSO DE APELACION, contra la sentencia proferida el 6 de febrero de esta anualidad, adversa a los demandantes señores JEREMIAS ORJUELA Y MARIA OLGA CARO PARRA, para que se REVOQUE en su totalidad.

CONCLUSION DEL FALLO RECURRIDO

Concluye la sentencia, que las pretensiones de la demanda están llamadas hacer denegadas, porque se probó que los demandados no habían incumplido la promesa de compraventa celebrada, dando paso así a la primera excepción propuesta, al dar contestación a la demanda, además, deja en claro que la promesa es un contrato preparatorio y fuente de suscribir un contrato futuro, para lo cual da aplicación a la reiterada jurisprudencia, ratificando que el contrato futuro es la ESCRITURA 3073 del 27 de Agosto de 2013, que al haberse suscrito EXTINGUIÓ LA PROMESA DE VENTA, por lo que la acción que se debió proponerse es la NULIDAD de la citada escritura, porque inclusive este instrumento público la desplaza, para el efecto referenciando el ART. 1857 del C.C.

FUNDAMENTOS DEL FALLO

El fallo establece el cumplimiento de los demandados, entre otras cosas sobre las siguientes afirmaciones:

1. Que la promesa se cumplió, porque el 27 de agosto de 2013 se suscribió LA ESCRITURA PUBLICA No. 3073 tal como aparece en la Cláusula QUINTA de la promesa de compraventa, suscrita el 22 de julio de 2013, ratificando por esta razón se extingue la promesa.
2. Que se entregó el objeto y de ello se declaró se cumplió el 13 de junio de 2013 clausula SEXTA DE LA PROMESA.
3. Para el 22 de julio de 2013, no había existencia de gravamen alguno, sobre el inmueble objeto de la promesa.

- 332
4. Para el 27 de agosto de 2013, fecha de la suscripción de la escritura pública 3073, no se reseña gravamen alguno.
 5. Que para el 25 de octubre de 2013, fecha de la primera nota devolutiva de la escritura 3073 de la oficina de Instrumentos Públicos tampoco había gravamen alguno.
 6. Que solo hasta el 5 de febrero de 2014, la Fiscalía mediante oficio 2123 radica el gravamen de extinción de dominio.
 7. Que solo la investigación de la Fiscalía se inicia el 7 de noviembre de 2013 contra los demandados y hasta esa fecha no sabían que estaban siendo investigados.
 8. Por todas estas afirmaciones y otras de semejante naturaleza, es que el Juzgado soporta el CUMPLIMIENTO de la promesa de compra venta por parte de ALVARO LONDOÑO Y YOLANDA BEDOYA GALINDO.

INCONFORMIDAD

El fallo recurrido comete graves errores y equivocaciones en la valoración de la prueba realizando falsas motivaciones, indebida aplicación de la jurisprudencia y de la ley, dándole equivocadas apreciaciones, que contradicen la lógica, la experiencia y la sana crítica.

FALSAS MOTIVACIONES:

Los anteriores fundamentos no corresponden a la verdad, exonera de toda responsabilidad al señor ALVARO LONDOÑO QUIZA y a la señora YOLANDA BEDOYA GALINDO - testafierros -, sin atender las afirmaciones de la Fiscalía General de la Nación quien asegura:

(...)

" Que ALVARO LONDOÑO QUIZA su cónyuge YOLANDA BEDOYA GALINDO y su hijo ALVARO presentan una situación económica que merece resaltarse y de la cual no aparece con claridad el sustento que llevó a excluir la información recibida de señalar el narcotráfico como origen del patrimonio cuya titularidad ellos fungen"

(...)

"Señalando que de acuerdo a la información de CAFÉ SALUD ALVARO LONDOÑO QUIZA no reporta actividad laboral pero en otras entidades afirma tener una actividad agropecuaria y simultáneamente el transporte de carga"

(...)

"Existiendo información del manejo de divisas sin que se pueda verificar el origen de éstas y la relación con el grupo familiar"

(...)

"Igualmente sucede con ALVARO ANDRES LONDOÑO BEDOYA quien no reporta actividad económica pero si posee bienes a su nombre".

No se puede tapar el sol con las manos, ni mucho menos exonerar la actividad ilícita de los demandados que hacen que EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA tenga un objeto ILÍCITO, razón suficiente, razón suficiente para predicar el incumplimiento de la promesa por parte de los demandados, no es lícito dar en venta un inmueble adquirido con dineros de dudosa procedencia.

La promesa de venta tiene un objeto y causa ilícita, como plenamente se encuentra probado, con el auto calendarado 7 de noviembre del 2013 por la fiscalía 38 Especializada y confirmado mediante el auto del 10 de noviembre de 2017, remitido al Juzgado por la Fiscalía, proferido por la Unidad Delegada ante el Tribunal Superior, luego no se podrá nunca jurídicamente decretar su inexistencia, para darle validez a la escritura por cuanto esta tiene su origen en un documento viciado.

En estas condiciones, no se puede de un plumazo judicial, REVOCAR las conclusiones a que llegó la Fiscalía y quitarle la existencia y efectos jurídicos al contrato de promesa de compra venta, que además de acusar graves vicios, es la causa y el origen de una escritura INEFICAZ de pleno derecho. Luego no existe ninguna equivocación al solicitar la resolución del contrato de promesa de compra venta, que fue el origen de la negociación y fue el origen de la existente escritura, que presenta objeto ilícito.

El delito de testa ferrato se consumó cuando ALVARO y YOLANDA, compraron la casa el 30 de abril de 2011, en esa fecha fue que cancelaron con dineros provenientes del narcotráfico, de acuerdo a lo investigado por la Fiscalía, luego no tiene ninguna importancia las fechas que señala la sentencia, respecto de que algunos actos entre ALVARO LONDOÑO y JEREMIAS se cumplieron según el Juzgado con anterioridad al gravamen y a la suscripción de los documentos; porque EL ELEMENTO A SABIENDAS SOBRE LA EXISTENCIA DE LA ILICITUD, concurrió como lo señala la Fiscalía, el día que adquirieron el inmueble; no tiene importancia las fechas que señala la sentencia, indicando que los DEMANDADOS no sabían a ese respecto, porque de manera abierta contradice la investigación y las conclusiones a que llegó la Fiscalía General de la Nación, quien de manera directa les hizo las imputaciones.

INDEBIDA APLICACIÓN DE LA LEY:

Las normas que regulan la materia son:

- "Art.1603 C.C., los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas

las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella."

Con las plenas pruebas y cuestionamientos de la Fiscalía General de la Nación, queda al descubierto la mala fe con que actuó ALVARO LONDOÑO y YOLANDA BEDOYA, no cabe la menor duda según lo demostrado que al momento de elaborar la promesa de compra venta, sabían perfectamente con que dineros compraron la casa en el año 2011, luego no está asistido este contrato de la buena fe y, al establecerse la mala fe, la carga de la prueba se invierte, el señor LONDOÑO y YOLANDA BEDOYA, tenían que probar en este proceso actuaron de la mejor buena fe, ya no se puede presumir frente a las pruebas y afirmaciones de la Fiscalía.

- "ART. 1611 C.C., derogado por el inciso 3 del art. 89, ley 153 de 1887
"Art 89 la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna salvo que concurren las circunstancias siguientes:

- 1.- Que la promesa conste por escrito.
- 2.- Que el contrato al que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 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.

Los términos de un contrato prometido solo se aplicaran a la materia sobre que se ha contratado."

- "Artículo 1502 del C.C.: Para que una persona se obligue a otra por acto o declaración de voluntad es necesario:

- 1 Que sea legalmente capaz.
- 2 Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
- 3 Que recaiga sobre un objeto lícito.
- 4 Que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otro."

Como se puede establecer, no se dio la aplicación de la ley por cuanto no observó a plenitud los requisitos para que la promesa de compra venta surgiera a la vida jurídica con sus plenos efectos, en primer término, no se determinó que esta tuviese UNA CAUSA Y UN OBJETO LICITOS, como plenamente se encuentra demostrado y sin mayor esfuerzo por la notoriedad, estos vicios son de bulto y plenamente probados con las afirmaciones de la Fiscalía General de la Nación.

CRITERIO EQUIVOCADO

LA PROMESA DE VENTA por su carácter de causa y objeto ilícito NUNCA se podrá jurídicamente decretar su inexistencia, para darle validez a la escritura, por cuanto esta tiene su origen en un documento viciado. Atenta contra la razón y la lógica pensar que un documento así concebido, pueda crear otro documento

Tenemos entonces, que la promesa de venta es un contrato solemne de exigidos requisitos, que para perfeccionarlo solo falte la tradición, es claro que esta promesa no se perfecciono por cuanto la oficina de registro de instrumentos públicos rechazo el registro de la escritura 3073 del 27 de agosto de 2013 y, en marzo de 2014, por la existencia del gravamen de extinción de dominio, ordenado por la Fiscalía General de la Nación y al rechazarla **no se transfirió el dominio**, la propiedad, la posesión efectiva y el respectivo derecho prometido, así lo exige el Art. 759 del C.C., que a la letra dice:

“Los títulos traslaticios de dominio que deban registrarse, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se dispone en el Título del registro de instrumentos públicos.”

Tenemos entonces, que la promesa de compraventa, no se ha extinguido, toda vez, que no se cumplió con las obligaciones consignadas en ella, de transferir el dominio, la propiedad y que el inmueble no presentara ningún gravamen, sobre todo en razón a que fue señalado el inmueble de procedencia ilícita, sindicación que hace la Fiscalía directamente a ALVARO LONDOÑO QUIZA y YOLANDA BEDOYA GALINDO, señalando es de dudosa procedencia. Lo cierto es que hasta la fecha, la fiscalia no ha levantado la medida de extinción de dominio, luego los vendedores incumplieron la obligación más importante de transferir el inmueble prometido, mediante un acto que engaña y vicia el consentimiento.

El contrato de promesa de compra venta no se cumplió ni se perfeccionó con el otorgamiento de las escrituras públicas: Compraventa 3073, suscrita el 27 de agosto de 2013, y la de cancelación de hipoteca (escritura 1065 del 26 de marzo de 2014), por una razón sencilla:

UN DOCUMENTO QUE CONTIENE UNA CAUSA Y UN OBJETO “ILICITO” – PROMESA DE COMPRA VENTA - NO PUEDE CREAR NI SER EL ORIGEN O SOPORTE VALIDO LEGAL DE LA ESCRITURA – 3073 -, ESTA ESCRITURA ES INEFICAZ DE PLENO DERECHO, LUEGO SOLICITAR SU NULIDAD NO TIENE CONGRUENCIA. POR CUANTO LA INEFICACIA NO EXIGE DECLARACION JUDICIAL, REGULADA EN EL art. 897 del C. de Co. Que a la letra dice:

“Cuando en este código se exprese que un acto no produce efectos, se entenderá que es ineficaz de pleno derecho, sin necesidad de declaración judicial.”

Este negocio jurídico, consignado en la Escritura Pública No. 3073, ES INEFICAZ, por cuanto plenamente se establece que no cumplió con todos los requisitos, en especial no contiene un objeto y una causa lícitas; por tanto, resulta inocuo entablar una acción de NULIDAD de la escritura cuando los actos ineficaces no tienen necesidad de una declaración judicial, además, es apenas lógico que un negocio ineficaz no produce efecto alguno luego no puede extinguir el contrato

de promesa de compra venta. Por lo que necesaria e indefectiblemente había que demandar la resolución del **CONTRATO PROMESA DE COMPRA VENTA**.

No es aplicable la jurisprudencia que distingue la promesa de venta y el contrato prometido, argumentándose que al celebrarse el contrato prometido se entiende perfeccionado con la escritura y se extingue la promesa. Jurisprudencia, muy importante y fácilmente entendible, pero no es aplicable en un todo al caso que nos ocupa, porque se tienen que reunir ciertas condiciones para que se extinga la promesa de compraventa, y entre estas condiciones, que la escritura 3073 debe tener objeto y causa lícitas, la escritura al no producir efecto alguno, no se puede tener como el contrato prometido que perfecciona el negocio jurídico y a su vez extinguir la promesa de venta, por ser esta escritura ineficaz, defectuosa.

Elevar la escritura pública por sí sola no es un hecho absoluto para predicar se dio cumplimiento a la promesa y por lo tanto se extinguió, máxime cuando las obligaciones son **IMPOSIBLES DE CUMPLIR** por estar empañadas de ilicitud.

ES UN IMPOSIBLE JURIDICO QUE SURGE DE LA CAUSA Y EL OBJETO ILICITO

por lo que nunca podrán cumplir con todas las obligaciones y condiciones consignadas en la Cláusula primera, como tampoco con la cláusula tercera de la promesa de compraventa, demuestro no fueron cumplidas por cuanto el derecho de dominio del bien no lo ostentan mis poderdantes y este inmueble además se encuentra gravado con una medida cautelar de extinción del dominio, es decir, que si en la promesa se prometió transferir el dominio debe ser a plenitud y no estar declarado de procedencia ilícita, luego los promitentes vendedores con el proceso de extinción de dominio, nunca podrán garantizar a mis poderdantes ese derecho que se consignó en la promesa. De otra parte, especialmente, reitero, tampoco podrán cumplir con la obligación consignada en la promesa (Cláusula tercera) de transferir el bien libre de cualquier limitación del dominio, situación que resulta imposible por efecto de la medida cautelar.

Como puede asegurar el sentenciador, que aplicando la jurisprudencia, el hecho de suscribir la escritura (**ACTO INEFICAZ**) extingue la promesa, que de por sí es un negocio ilícito, y que lo procedente en palabras del fallador era pedir la declaración de **NULIDAD** de la escritura que es el negocio producto de la ilicitud que lo hace **INEFICAZ**, sin efectos.

Para dar cumplimiento a la jurisprudencia, en el sentido de que se extingue la promesa y no puede coexistir con el contrato prometido, elevando la escritura pública, debe esta escritura **NO TENER CAUSA Y OBJETO ILICITO** cumplir con todas las obligaciones consignadas en la promesa, (**imposible jurídico para el vendedor**) y en el caso que nos ocupamos esta evidenciado que al no registrarse la escritura no se da cumplimiento a lo ordenado en el Art. 759 del C.C.:

"Los títulos traslativos de dominio que deban registrarse, no darán o transferirán la posesión efectiva del respectivo derecho mientras no se haya verificado el registro en los términos que se dispone en el Título del registro de instrumentos públicos."

Solo se perfecciona el contrato prometido de venta con el registro en los términos del precitado artículo, luego ese contrato prometido (escritura pública 3073 del 27 de agosto de 2013), mientras no se perfeccione la transferencia de la posesión efectiva seguirá siendo ineficaz, defectuoso e inválido, de objeto ilícito, porque no observó los requisitos y las obligaciones de la promesa que es solemne.

ES UN IMPOSIBLE JURIDICO DE CUMPLIR, en especial la de que el inmueble debe estar libre de apremios, por lo que la promesa de venta no se ha extinguido como lo asegura el FALLADOR, por el contrario se encuentra vigente **POR LAS CARACTERISTICAS DE INEFICACIA QUE ACUSA LA ESCRITURA**, que tiene como sanción esta escritura, no producir efecto alguno, mucho menos extinguir la promesa.

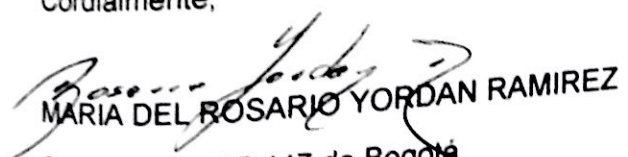
CONCLUSION:

340

1. El fallador, no tuvo la más mínima preocupación de proteger el derecho sustancial de las garras del narcotráfico.
2. La escritura No. 3073 del 27 de agosto de 2013, es ineficaz, por su contenido de causa y objeto ilícito, plenamente probado por la Fiscalía General de la Nación y tener su origen en una promesa de iguales características.
3. Un acto o negocio ineficaz (escritura 3073 del 27 de agosto de 2013) que no produce efecto alguno, no tiene la capacidad de extinguir la promesa de compra venta que la origino.
4. La promesa de compra venta que es el origen de la negociación, al no extinguirse por causa de la escritura (INEFICAZ) y versar sobre un objeto y causa ilícita, es el único mecanismo o elemento de controversia, que sirve de soporte para exigir el derecho sustancial, a fin de que las cosas vuelvan a su estado anterior, decretando la resolución de un contrato de promesa engañoso.
5. Si las condiciones del acto o negocio fueran normales, se podrá aplicar el principio de que la promesa es un contrato preparatorio y fuente de suscribir un contrato futuro que vendría a ser la escritura, la que suscrita al predicar el cumplimiento extingue la promesa. Pero en el caso que nos ocupa, no se dieron las condiciones normales de todo acto o negocio jurídico sino que plenamente se estableció que la Escritura 3073 por tener causa y objeto ilícito es un acto que se reputa como ineficaz, sin efecto alguno.

Ruego se REVOQUE la sentencia y en su lugar se profiera la que en derecho corresponde.

Cordialmente,


MARIA DEL ROSARIO YORDAN RAMIREZ
C. C. No. 41.795.447 de Bogotá
T.P. No. 28661 del C. S. de la J.