



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

## SECRETARIA GENERAL TRIBUNAL SUPERIOR DE RIOHACHA TRASLADO

<u>CLASE DE PROCESO:</u>	<u>DEMANDANTE:</u>	<u>DEMANDADO</u>	<u>TERMINO</u>
VERBAL 44-874-31-89-001-2019-00056-01	SIRLY ESTHER IGUARAN MORALES	NUBIA ESTELA RINCONES GAMEZ	CINCO (5) DIAS A LA PARTE NO RECURRENTE PARA SUSTENTAR EL RECURSO. DE CONFORMIDAD CON LO DISPUESTO EN EL AT. 14 DEL DECRETO 806, EXPEDIDO POR EL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DEL DERECHO.

HOY, OCHO (8) DE OCTUBRE DE 2021, SIENDO LAS OCHO DE LA MAÑANA (8:00 A.M.), SE CORRE TRASLADO DE LA SUSTENTACION PRESENTADA POR LA APODERADA DE LA PARTE APELANTE, A LA PARTE CONTRARIA POR EL TERMINO DE CINCO (5) DIAS, CULMINANDO EL CATORCE (14) DEL MISMO MES Y AÑO AL FINALIZAR LA JORNADA LABORAL.

LOS ALEGATOS DEBERAN ALLEGARSE, DENTRO DEL TERMINO SEÑALADO, AL CORREO ELECTRONICO DE LA SECRETARIA DE SALA CIVIL FAMILIA LABORAL DEL TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE RIOHACHA. [stsscflrioja@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:stsscflrioja@cendoj.ramajudicial.gov.co).

*ROSAURA ARREDONDO IGUARÁN*  
SECRETARIA GENERAL

Señores

**SECRETARIA TRIBUNAL SUPERIOR DE RIOHACHA LA GUAJIRA  
SALA CIVIL- FAMILIA -LABORAL.**

**E. S. D.**

**Radicación: 44-874-31-89-001-2019-00056-00**

**Demandante: SHIRLI IGUARAN MOREALES.**

**Demandada: NUBIS ESTHER RICONES GAMES.**

**VERA JUDITH PUA IBAÑEZ**, abogado titulado e inscrito, identificada con la cedula de ciudadanía Nro. 32.688.858 expedida en B/quilla, portadora de la T.P. Nro. 54.681 del C.S. de la J. actuando en mi calidad de apoderada judicial de la señora **SHIRLY IGUARAN MORALES**, parte demandante, a través del presente escrito y estando dentro de la oportunidad legal me dirijo a usted, con el fin de sustentar el recurso de apelación presentado contra la sentencia dictada por el señor juez de primera instancia de Villanueva – Guajira, dentro de esta referencia; en los siguientes términos:

Que se encuentra probado en este expediente.

- La existencia de la promesa de Compraventa.
- El cumplimiento por parte de mi poderdante al firmar la escritura publica que perfecciono la venta del predio de la división.
- La existencia del predio de la división, su hectareaje, sus linderos, el valor real por el cual se hizo la venta o sea los \$ 710.000.000.
- Que la escritura 755 de fecha 27 de junio del 2.013, trata del mismo predio de la división, ya que contiene la matricula inmobiliaria del inmueble o9bjeto de la litis; sus linderos, la misma matricula catastral.
- Que las partes que firmaron la promesa de compraventa son las mismas que firmaron la escritura de venta del predio de la división como fue la señora demandad NUBIS RINCONES GAMEZ en calidad de compradora y la señora SIRLY IGUARAN MORALES en calidad de vendedora.
- El incumplimiento por parte de la señora NUBIS RINCONES GAMEZ en el no pago del valor de la promesa de compraventa o sea el precio de venta del predio de la DIVISION estipulado. (\$710.000.000).

- La toma de posesión del bien a la fuerza del predio la división por parte de la señora NUBIS RINCONES GAMEZ, tiempo después de la inscripción de las escrituras en la oficina de instrumentos públicos. (inscripción fue en fecha 28/08/2.013) (posesión fue 27/12/2013).

Pruebas Obrantes en el expediente.

- La promesa de compraventa, firmada y reconocida por la señora NUBIS RINCONES GAMEZ, ante notaria, como fue la 1 de Riohacha el día 26 de junio del 2.013, fecha en que la firmo y acepto su contenido, como es el hectareaje, precio, linderos del predio la división.
- Acta expedida por la por la defensoría del pueblo, donde consta que la señora RINCONES GAMEZ, acepta haber adquirido el predio la división de propiedad de mi cliente.
- Copia de las escrituras 755 de la notaria primera del circulo notarial de Riohacha, de fecha junio 27 del 2.013, donde consta la transferencia de propiedad de mi poderdante a la señora demandada, del predio la división, el cumplimiento por parte de mi poderdante en lo pactado en cuanto a la venta del predio la división.
- Certificado de tradición actualizado, donde consta que la titularidad del bien predio la división la tiene la señora demandada señora NUBIS RINCONES GAMES, teniendo como título de transferencia las escrituras 755 de junio 27 del 2.013, expedida por la notaria 1 del circulo notarial de Riohacha.
- Interrogatorio de Parte, prueba anticipada al cual se cito a la señora RINCONES GAMES y asistió por lo que la declararon confesa ficta o presunta, en el cual se determino PROMESA DE COMPRAVENTA SOBRE EL INMUEBLE LA DIVISION, VALOR REAL DEL PREDIO \$ 710.000.000, ALINDERAMIENTO REAL DEL PREDIO, HECTAREAJE REAL DEL PREDIO OBJETO DE ESTA LITIS., MATRICULA INMOBILIARIA DEL PEDIO LA DIVISION; EL INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRESIO REAL DE LA VENTA DEL PREDIO LA DIVISION.
- Peritaje aportado con el proceso, donde consta el precio real de la hectárea del predio la división, el hectareaje del predio la división, sus linderos.
- Peritaje realizado por el juzgado primero del circuito de Riohacha, comisionado por el juez de conocimiento de este proceso inicialmente, juzgado del circuito de san juan del cesar, para que se llevara a cabo una inspección ocular con perito, para corroborar existencia del predio la división, hectareaje y linderos.

Como se puede observar señor (a) Magistrada (o), para el caso que nos ocupa hay suficiente prueba en el plenario para determinar que la señora RINCONES GAMES no cumplió con la parte que le

correspondía en su calidad de compradora del predio la división, como era de pagar el precio pactado de \$ 710.000.000 de pesos.

Es una cifra muy significativa, que al estarse reclamando un pago que supuestamente ya había cumplido con él, su reacción no es de contestar una demanda como esta sino de probar tajantemente su cumplimiento, situación esta que no ha sucedido, antes por el contrario, no hay prueba procedente de la parte demandada para demostrar el desembolso de esa suma de dinero, como si demostró incluso con la aceptación de parte de la señora SIRLY IGUARAN del recibido del valor de la venta de los otros predios como fue pa viejo y 5 arroyito, en nombre en representación del señor ya fallecido JUAN BAUTISTA IGUARAN, todos testigos, demandante e incluso la demandada aceptaron el pago de lo pactado en las otras tierras.

Una prueba que se aporta al expediente y es en contra de la demandada, es la denuncia que le hace mi cliente señora SIRLY IGUARAN MORALES, es la denuncia que le interpone ante la fiscalía a la señora RINCONES GAMEZ y sus cuñados cuando despojan el día 27 de diciembre del 2.013 a mi poderdante y su hermana MARCELA IGUARAN MORALES, sacando a los cuidanderos de la finca, los que estaban trabajando para mi representada y su hermana marcela de quien era el ganado que echaron a la vía nacional.

Cuando se ha vendido de buena fe y se ha cancelado el valor por el cual se adquirió ese bien, no se tiene porque tomar posesión de lo comprado a la fuerza, con armas y amenazas como en este caso sucedió, si la señora RINCONES GAMEZ hubiese cumplido con lo pactado, a mi poderdante le correspondía hacer entrega del bien objeto de la compraventa, después de haber transcurrido la inscripción de las escrituras (28/08/2.013) pasaron 4 meses exactos para que la señora tomara posesión a la fuerza del bien objeto de esta litis, por que digo que es prueba en contra de la señora demandada, nadie debería de forzar la entrega de lo que compra cuando se ha cumplido con lo pacto como ocurrió en este caso.

No hay un solo documento, testimonio u otra prueba que demuestre el cumplimiento de la señora NUBIS RINCONES GAMES con el pago de los \$ 710.000.000, a mi representada.

En cuanto las Excepciones de Merito.

- INEXISTENCIA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA. De fecha 26 de junio del 2.013 y su ausencia en el expediente. Carencia Total del Objeto de la Demanda.
- CARENCIA TOTAL DEL OBJETO DE LA DEMANDA, por el hecho que el predio denominado la división al momento de la presentación de la demanda, ya promitente vendedora o sea mi poderdante ya le había vendido a la promitente compradora el bien inmueble llamado la "DIVISION". Mediante escritura 755 de fecha 27 de junio del 2.016, corrida en la notaria 1 del circulo notarial de Riohacha, independiente de la promesa de compraventa.

El fundamento base del Dr. ALARCON al establecer esta excepción, es que la promesa de compraventa se había suscrito el día 26 de junio del 2.016 y no el 29 de abril de esa misma anualidad tal y como se especifica en la parte final, de la promesa de compraventa anexa al expediente.

Si bien es cierto en la promesa de compraventa figura como fecha de creación de la misma el 29 de abril del 2.013 también lo es, que al reverso de la promesa de compraventa se puede leer en forma clara que mi poderdante en calidad de vendedora firmo la misma el día 06 de mayo del 2.013 y la señora NUBIS RINCONES GAMEZ la firmo en calidad de compradora el día 26 de junio del 2.013, estas fechas aparecen por el reconocimiento ante notaria de la firma de ambas partes.

En este momento se esta exteriorizando la voluntad de ambas partes una de vender y la otra de comprar.

Una vez que se autentica un documento privado se puede considerar que goza de un valor probatorio, ya que existe certeza de la personas o personas que lo suscribieron atribuyéndosele el mismo. Artículo 243 y 244 del C.G.P.

Ahora, la promesa de compraventa como tal NO ES OBLIGATORIA, pero una vez suscrita conforme a los requisitos produce obligaciones entre las partes, ya que es determinante en caso de presentarse una controversia jurídica donde este documento se convierte en fundamento de una reclamación de sus derechos como comprador o vendedor.

El decreto 906 de 1970, **Del Reconocimiento de Documentos Privados**

**Artículo 68.** Quienes hayan suscrito un documento privado podrán acudir ante el Notario para que este autorice el reconocimiento que hagan de sus firmas y del contenido de aquel. En este caso se procederá a extender una diligencia en el mismo documento o en hoja adicional, en que se expresen el nombre y descripción del cargo del Notario ante quien comparecen; el nombre e identificaciones de los comparecientes; la declaración de estos de que las firmas son suyas y el contenido del documento es cierto, y el lugar y fecha de la diligencia, que terminará con las firmas de los declarantes y del Notario quien, además estampará el sello de la Notaría.

Para este caso que nos ocupa. LA PROMESA DE COMPRAVENTA SI EXISTE, SE SUSCRIBIO POR LAS PARTES HOY EN ESTE PROCESO, ADEMAS DE ESTAR ANEXA AL EXPEDIENTE, ESTA NUNCA FUE TACHADA DE FALSA POR LA PARTE DEMANDANDA, ANTES, POR EL CONTRARIO, cuando se interrogo a la señora NUBIS RINCONES GAMEZ, le fue preguntado si ella había suscrito la misma, si era su firma que se encontraba en el documento en calidad de compradora, si conocía de su contenido, A LO QUE CONTESTO, QUE, SI ERA SU FIRMA, aceptando lo ahí escrito.

Otra prueba de que la señora si suscribió la promesa de compraventa: es el interrogatorio de parte donde se declara la confesión ficta presunta, por autoridad competente, como fue la juez de Barranca – Guajira: Cuando se pregunta DIGA SI ES O NO CIERTO YO AFIORMO QUE SI LO ES; QUE USTED REALIZO UNA PROMESA DE COMPRAVENTA, con la señora SIRLY IGUARAN MORALAES POR 66 HECTAREAS DE TIERRA DENOMINADO LA DIVISION.

\*FALTA DE COINCIDENCIA ENTRE LOS LINDEROS, MEDIDAS Y CABIDAD SUPERFICIARIA DEL BIEN, CUYA DECLARACION DE QUE SE DECLARE RESUELTA A LA INEXISTENTE PROMESA DE COMPRAVENTA FECHADA 26 DE JUNIO DEL 2.013, PRETENDE LA PARTE ACTORA CON LOS DEL BIEN QUE LE FUE VENDIDO A LA DEMANDADA NUBIS RICONES GAMEZ MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA Nro. 755 ya citada.

Con todo el acervo probatorio que reposa en este expediente, se puede establecer que EL PREDIO QUE TRATA LA PROMESA LA COMPRAVENTA y la ESCRITURA 755 DEL 27 DE JUNIO DEL 2.013, SUSCRITA ANTE LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE RIOHACHA, ENTRE LAS PARTES OBJETO DE LITIGIO ES EL MISMO, CUANDO SE ESTABLECE LO SIGUIENTE:

- Nombre del predio: LA DIVISION.
- Linderos: **Norte:** Colinda con Carretera Nacional. **Sur:** Colinda con Visitacion Varela y Manuel Bacázar. **Este:** Colinda con Manuel Bacázar. **Oeste:** Colinda con CONSTATINO Vaquero.
- Matricula Inmobiliaria: Predio de la División: 210-55410
- Cedula Catastral: 00-06-0001-0129-000

Tanto los linderos, nombre del predio, cavidad superficial, matricula inmobiliaria, cedula catastral fueron especificadas en el promesa de compraventa con él plano anexo, las escrituras 755 del 27 de junio del 2.013, donde se estableció claramente los datos de lo que se vendía y lo que se compraba, ahora si vamos a las pruebas nos encontramos con el peritaje que esta dentro del expediente y fue realizado por un perito nombrado por el juzgado 1 civil del circuito de Riohacha señor JESUS ELEAZAR GOMEZ BENJUMEA, y supervisado por el mismo juez de despacho, (Prueba ordenada por el Juzgado de SAN JUAN DEL CESAR,

Peritaje presentado por la suscrita: perito EDGAR MANUEL PEÑARANDA MEDINA. Igualmente se establece: linderos, nombre del predio, cavidad superficial, matricula inmobiliaria, cedula catastral, las que en su totalidad coinciden con lo establecido en el plano de la promesa de compraventa, peritaje realizado por el juzgado 1 del circuito de Riohacha; y lo que acepta la demandada en el interrogatorio que se le hace, cuando se le pregunta si conocía del contenido de la promesa de compraventa.

Al interrogar a mi poderdante el despacho, esta aclara el por qué se firmó la promesa de compraventa si se iba a firmar la escritura de venta al día siguiente: a lo que contesta porque ella quería asegurar que la señora NUBIS RICONES GAMEZ cumpliera con lo allí pactado, como era el pago del valor real de la venta o sea \$ 710.000.000 pesos, la cantidad de tierra que verdaderamente componía la promesa de compraventa.

- FALTA TOTAL DE VALIDEZ DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.

Si bien es cierto la promesa de compraventa si se firmó, fue aceptada por la señora hoy demandada, que contiene unas obligaciones generadas por el mismo contrato que las partes deberían de cumplir, también lo es el hecho que en Colombia este contrato se rige por el artículo 1611 del código civil, el cual se encuentra vigente.

Los requisitos que deben concurrir para que el contrato de compraventa produzca efecto, son: QUE

**1. CONSTE POR ESCRITO;**

**2. QUE EL CONTRATO A QUE LA PROMESA SE REFIERE NO SEA DE AQUELLOS QUE LA LEY DECLARAN INEFICACES POR NO CONCURRIR LOS REQUISITOS QUE ESTABLECE EL ARTICULO 1502 DEL CODIGO CIVIL.**

- Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario.
- 1o.) sea legalmente capaz.
- 2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
- 3o.) que recaiga sobre objeto lícito.
- 4o.) que tenga una causa lícita.

**3. QUE CONTenga UN PLAZO O CONDICION QUE FIJE LA EPOCA EN QUE HA DE CELEBRARSE EL CONTRATO.**

**4. QUE SE DETERMINE DE TAL SUERTE EL CONTRATO, QUE PARA PERFECCIONARLO SOLO FALTE LA TRADICION DE LA COSA O LAS FORMALIDADES LEGALES.**

Si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinados, la secuela de tal desatención no es otra que la nulidad absoluta del acto o contrato, pues la falta lesiona los intereses del orden público.

El artículo 1741 y 1742, tal nulidad debe y puede ser decretada de oficio por el juzgador “aun sin petición de parte” siempre y cuando concurren los requisitos señalados por ley.

Al juez le otorga el artículo 2 de la ley 50 de 1936 para declarar de oficio la nulidad absoluta no es irrestricto o ilimitado, sino que por el contrario esta condicionado por la ocurrencia de 3 circunstancias:

1. Que la nulidad aparezca de manifiesto en el acto o contrato, es decir, que a la vez que el instrumento pruebe la celebración del acto o contrato contenga, muestre o ponga de bulto por sí solo los elementos que configuran el vicio determinante de la nulidad absoluta.

2. Que el acto o contrato haya sido invocado en el litigio como fuente de derecho u obligaciones para las partes.

3. Que al pleito concurren, en calidad de partes, las personas que intervinieron en la celebración de aquel o sus causahabientes, en guarda del principio general que enseña que la declaratoria de nulidad de un acto o contrato en su totalidad no puede pronunciarse sino con audiencia de todos los que lo celebraron.

SC 2468-2018, Radicación: 44650-31-89-001-2008-00227-01 aprobado en cesión del 18 de abril del 2018, Bogotá D.C. 29 de junio del 2018, Mag. Ponente ARIEL SALAZAR RAMIREZ.

Recurso Extraordinario de Casación interpuesto por la parte demandante contra la sentencia Tribunal Superior de Riohacha, proferida el 20 de nov. 2013.

---

Artículo 1746 efectos de la declaratoria de nulidad.

Las consecuencias de la declaratoria de nulidad absoluta del contrato son las restituciones mutuas.

CSJ sala de casación civil 17 de abril 1.975.

La sala de casación de la corte suprema de justicia precisa NO INCURRE EN EL VICIO INCONGRUENCIA el fallo que decreta la restitución derivada de la declaratoria de la nulidad de un contrato, aunque no haya sido invocada, porque ellas son completamente obligados de esa declaración y por consiguiente deben ser ordenadas en la sentencia de oficio.

La corte suprema de Justicia, sala de Casación Civil. Sentencia de 30 de septiembre de 1.987 MP ALBERTO OSPINA BOTERO.

.....El efecto general y propio de toda declaración judicial de nulidad, es absoluta, ora la relativa, es el de retrotraer las cosas al estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo. Por tal virtud, la sentencia de nulidad produce efectos retroactivos y, por ende, cada parte tiene que devolver a la otra lo que ha recibido como prestación del contrato anulado.

Para determinar los efectos que produce la nulidad judicialmente declarada, es necesario también tener de presente si las partes habían cumplido o no las prestaciones del contrato anulado pq si las partes todavía no habían ejecutado las prestaciones, declarada la nulidad, nada hay que restituir, pq nada habían dado o entregado los contratantes. PERO SI POR EL CONTRARIO LAS PARTES O UNA DE ELLAS, YA EN FORMA TOTAL O PARCIAL HABIA CUMPLIDO LA PRESTACION O PRESTACIONES, CADA CONTRATANTE DEBE RESTITUIR AL OTRO LO QUE HUBIERE RESIBIDO DE ESTE, PQ ESE ES EL EFECTO GENERAL Y PROPIO DE LA NULIDAD DECLARADA JUDICIALMENTE.

#### **PETICION.**

Teniendo en cuenta todo lo anterior, solicito a usted señor Magistrado (a), se revoque la sentencia de primera instancia dictada por señor juez de Villanueva-Guajira, dentro de la referencia.

Atentamente.



**VERA JUDITH PUA IBAÑEZ.**  
**C.C. Nro. 32.688.858 B/quilla.**  
**T.P. Nro. 54.681 del C.S. de la J.**