

REVISIÓN

Después de revisar la documentación aportada le comunicamos:

- La minuta presentada por la abogada: no es claro respecto al acto jurídico que pretende realizar, debiendo estar este plenamente identificada y con los requisitos exigidos en el decreto 960 de 1.970.
- Según la revisión realizada: La **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1.434 DEL VEINTICUATRO (24) DE AGOSTO DEL AÑO 2.016** se encuentra con nota de NULIDAD ABSOLUTA decretada por la Superintendencia de Sociedades del 26 de abril del año 2.019, como ya es de su conocimiento.
- De acuerdo con los artículos 1.741 y siguientes del Código civil, este acto de NULIDAD ABSOLUTA tiene unos efectos. Para esta solicitud en particular, presentada ante este despacho notarial por parte de la abogada, nos asalta una gran duda y respetando claramente los lineamientos jurídicos y decisiones optadas y concretadas en la audiencia de conciliación, y es la facultad para realizar una ratificación de un acto notarial que *proviene o nació* de una compraventa que quedo sin efectos jurídicos, es decir, *no existe* como lo es la compraventa realizada en el primer acto notarial contenido en la **ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO 1.434 DEL VEINTICUATRO (24) DE AGOSTO DEL AÑO 2.016** donde además quien transfirió en primera medida fue una persona jurídica.
- Ahora bien, con relación al segundo acto notarial que se realizó para la época, esto es, la escritura pública número 1.807 del treinta (30) de agosto del año 2.017 respecto del predio **370-16957** y de la cual mediante acta de conciliación ante el Juzgado segundo (2) civil del Circuito SE PACTO ratificar la compraventa entre el señor ALFREDO JOSÉ RIOS AZCARATE Y LA SOCIEDAD CORAZON Y AORTA S.AS, no teniendo en cuenta la *calidad (tipo de persona)* de la parte vendedora, es decir, que la sociedad ARA LTDA es una persona **jurídica**, que no hace parte de la escritura pública 1.807 del treinta (30) de agosto del año 2.017, pues en esta compareció el señor ALFREDO JOSÉ RIOS AZCARATE, como persona **natural**. Y sigue vigente sin ninguna declaración judicial al respecto.

- Reiteramos: El acto notarial fue una **nulidad absoluta** y no *relativa*, es decir, que nos encontramos frente a una gran duda pues cuando es nulidad absoluta el bien inmueble jurídicamente hablando vuelve a su estado anterior, pues entendemos así en nuestro despacho, que, si la nulidad fue **absoluta**, el nuevo adquirente tampoco lo ha adquirido pues le transfirió alguien que no era propietario. (artículo 1.748 código civil).

Así las cosas, dentro de su minuta debe exponer el fundamento jurídico que les permite ratificar o reemplazar el acto notarial, a la escritura pública ya que el acto anterior a este es nulo absoluto y daría lugar a pensar o existe duda si el actual propietario si tiene el derecho de dominio plenamente consolidado.

La tradición en un principio esta inválida (como consecuencia de la nulidad absoluta) por haber faltado uno de los requisitos para poder hacer válida la ratificación que se pretende.

Artículo 1.755: ni la ratificación expresa ni la tacita sera válida si no emanan de la parte o de las partes que tiene derecho alegar la nulidad, más sabiendo de que se decretó judicialmente la nulidad absoluta del instrumento 1.434 y no la de 1.807. (no decretado judicialmente).

La Ley contempla la posibilidad de realizar el acto de ratificación de las obligaciones del acto o contrato, pero quien ratifica debe ser capaz o tener la facultad para hacerlo, de lo contrario el acto jurídico estaría nuevamente viciado. (ya que no se ha decretado nula la anotación de la última compraventa).

Estudiar la parte de ratificación y la calidad en la que se encuentra el bien inmueble y los derechos adquiridos por la empresa CORAZÓN Y AORTA S.AS.

- Como lo hemos reiterado este despacho notarial solo busca cumplir a cabalidad los requisitos formales para llevar a cabo el trámite notarial adecuado, pero evitando futuras nulidad o ausencia de requisitos para su extensión.

El predio tiene inscrita una prohibición judicial de suspensión del poder dispositivo.