



Jaime & Gutiérrez
ABOGADOS
Especialistas en Derecho Público y Comercial

Recibido 18 DIC 2019

15:45 p.m.
G. Fedor

Honorable
Dra. **FRANCISCA HELENA PALLARES ANGARITA**
Juez Tercera Civil Municipal de Oralidad de Ocaña
E. S. D.

REFERENCIA: Proceso declarativo verbal de nulidad absoluta de contrato de promesa de compraventa de LILIBETH VERGEL BAYONA contra CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES L.G.S.A.S.

RADICADO: 2019-00758-00

ELDER DE JESÚS JAIME QUINTERO, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Ocaña, abogado en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía número 88.276. 405 de Ocaña, portador de la tarjeta profesional número 115.837 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES L.G.S.A.S., identificada con el Nit 900450388-7, representada legalmente por el señor LIBARDO GARCIA ANGARITA, mayor de edad, vecino de la ciudad de Ocaña, identificado con la cédula de ciudadanía número 88.280.664 expedida en Ocaña, según poder que se adjunta, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda formulada ante usted, mediante apoderado por la señora LILIBETH VERGEL BAYONA, mayor de edad, vecina de esta ciudad, de la siguiente manera:

EN CUANTO A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Es cierto, según se desprende de la copia del contrato de promesa de compraventa de inmueble que aporta a la demanda.

AL HECHO SEGUNDO: Es parcialmente cierto, toda vez que la cláusula sexta establece la forma de pago y no el precio del inmueble.

AL HECHO TERCERO: Es falsa la manifestación que realiza la parte demandante ya que en la promesa de compraventa se estableció una condición cierta y fácilmente verificable para la entrega del inmueble.

AL HECHO CUARTO: No es un hecho, el apoderado de la parte demandante está realizando una interpretación a la ley y la jurisprudencia con base en una situación que no se da en el presente caso, ya que como lo vengo manifestando en el contrato de promesa de compraventa se señaló la fecha para la entrega del inmueble prometido en venta.

AL HECHO QUINTO: No es un hecho, al parecer se trata de un fundamento de derecho que quiere señalar el abogado en el presente proceso.

AL HECHO SEXTO: No me consta cuál fue el valor que efectivamente canceló la señora LILIBETH VERGEL BAYONA; me atengo a lo que resulte probado en el transcurso del proceso.

AL HECHO SEPTIMO: Es cierto que aún no se ha realizado la entrega del proyecto urbanístico ya que las obras se iniciaron el día 04 de abril de 2019 después de realizado el desembolso del crédito aprobado por Bancolombia a mi poderdante y desde esa fecha hasta la actualidad han transcurrido 8 meses, lo que significa



Jaime & Gutiérrez

ABOGADOS

Especialistas en Derecho Público y Comercial

que el plazo de finalización de la construcción según lo plasmado en la promesa de compraventa vence el día 03 de abril de 2021.

Aunado a lo anterior, varios clientes no han cumplido con las obligaciones de pago oportuno establecidas en la promesa de compraventa, dentro de los cuales se encuentra la señora LILIBETH VERGEL BAYONA.

AL HECHO OCTAVO: Es Falso, a mi poderdante no lo citaron a la conciliación para agotar el requisito de procedibilidad como lo manifiesta la parte demandante; razón por la cual la certificación de Inasistencia expedida por la Notaria Primera del Circulo Notarial de Ocaña, no cumple con los requisitos de validez que establece la normatividad vigente para que se pueda impetrar la presente demanda, por cuanto mi representado no fue notificado en debida forma ya que como se observa en la constancia expedida por la empresa de servicios postales nacionales S.A. 472 la citación a la audiencia de conciliación fue entregada en la siguiente dirección: Calle 1 No 28 – 46 Barrio El Lago, al señor Sanín Sánchez, señor este último que no conoce mi cliente ni trabaja con él, dirección que a su vez no corresponde al lugar de notificaciones de mi poderdante ya que como claramente se observa en el certificado de existencia y representación legal de la empresa demandada el domicilio y lugar de notificaciones de la empresa Construcciones y Urbanizaciones L.G. S.A.S es Calle 1 28 A – 46 Barrio El Lago, en consecuencia mi cliente no se enteró de la citación a la audiencia de conciliación extrajudicial y por ende no asistió a la misma pues desconocía que la misma se fuese a llevar a cabo.

Vale la pena destacar que la letra en las nomenclaturas urbanas sirve para diferenciar las vías internas siguiendo un orden lógico, lo que significa que no es lo mismo la Carrera 28 que la Carrera 28 A.

AL HECHO NOVENO: No es un hecho, el apoderado de la parte demandante está realizando una afirmación de un convenio realizado entre él y su cliente.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, las cuales se basan en hechos falsos ajenos a la realidad, por lo cual solicito a la honorable juez se desestimen en su totalidad de acuerdo a las excepciones que se proponen en el acápite respectivo.

OPOSICIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De acuerdo a lo consagrado en el artículo 206 del Código General del Proceso, procedo a objetar la cuantía pues no existe ninguna causal de nulidad capaz de invalidar el negocio jurídico celebrado entre las partes, motivo por el cual no es procedente el pago de las sumas reclamadas por la parte demandante. Por lo anterior, considero que la cuantía estimada esta excedida, pues dicha suma de dinero no está probada y por lo tanto la estimación no corresponde a la realidad.

A LAS PRUEBAS

De manera respetuosa solicito a la señora Juez niegue la Inspección Judicial enunciada, teniendo en cuenta que la misma no es necesaria, pertinente y

Calle 11 No. 15-10 Oficina 403 Edificio INACOS

Telefax (097) 562 4248

Ocaña, Norte de Santander - Colombia



Jaime & Gutiérrez

ABOGADOS

Especialistas en Derecho Público y Comercial

conducente, pues considero que lo busca demostrar la parte demandante con esta prueba no es objeto de debate en este proceso.

FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA Y JURÍDICA DE LA DEFENSA

La demanda contra mi mandante no es viable por diferentes razones de hecho y derecho:

Fundamentos Fácticos:

1. El contrato de Promesa de compra venta cumple con todos los requisitos que exigen los artículos 1502 y 1611 del Código Civil Colombiano, este último subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.
2. No se citó y por lo tanto no se agotó la conciliación extrajudicial como requisito de Procedibilidad en clase de procesos.
3. El contrato de Promesa de Compra Venta suscrito entre las partes de este proceso contiene un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato de compraventa.

Fundamentos Jurídicos:

1. Debe tenerse en cuenta todo lo regulado en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, toda vez que es la norma general del contrato de promesa de compraventa.
2. El artículo 1502 y 1611 del Código Civil Colombiano, este último subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.
3. El artículo 1530 y subsiguientes del Código Civil Colombiano.
4. Fundamento la presente defensa a su vez en el artículo 167 del Código General del Proceso, el cual establece que *"incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen"* y el artículo 29 de la Constitución Política de Colombia que trata del debido proceso.
5. Para demandar, la Ley 640 de 2001 dispone en sus artículos 35 y 38 que cuando la disputa sea conciliable, la conciliación extrajudicial es *"requisito de procedibilidad"* para acudir ante los jueces civiles para procesos declarativos.
6. En materia procedimental, fundamenta la presente contestación el artículo 96 del Código General del Proceso.

SOLICITUD DE NULIDAD PROCESAL

Respetuosamente solicito se decrete la nulidad por violación del debido proceso al haberse admitido la demanda pese a no haberse agotado la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad, ya que la señora notaria, no notificó en debida forma a mi cliente, pues como se observa en la constancia expedida por la empresa de servicios postales nacionales S.A. 472 la citación a la audiencia de conciliación fue entregada en la siguiente dirección:

Calle 11 No. 15-10 Oficina 403 Edificio INACOS

Telefax (097) 562 4248

Ocaña, Norte de Santander - Colombia



Jaime & Gutiérrez

ABOGADOS

Especialistas en Derecho Público y Comercial

Calle 1 28 – 46 Barrio El Lago, al señor Sanín Sánchez, señor este último que no conoce mi cliente ni trabaja con él, dirección que a su vez no corresponde al lugar de notificaciones de mi poderdante, ya que como claramente se observa en el certificado de existencia y representación legal de la empresa demandada el domicilio y lugar de notificaciones de la empresa Construcciones y Urbanizaciones L.G. S.A.S es la calle 1 28 A – 46 Barrio El Lago, en consecuencia mi cliente no se enteró de la citación a la audiencia de conciliación extrajudicial y por ende no asistió a la misma, pues desconocía que la misma se fuese a llevar a cabo.

EXCEPCIONES

I. PREVIAS

Se presentan en escrito separado de acuerdo a lo señalado en el Código General del Proceso.

II. DE FONDO

1. No agotamiento de la conciliación prejudicial como requisito de procedibilidad.

Para que se pudiera instaurar la presente demanda de carácter civil se debía agotar como requisito de procedibilidad la conciliación extrajudicial en derecho; situación que se omitió por la parte demandante, ya que la señora notaria, no notificó en debida forma a mi cliente, pues como se observa en la constancia expedida por la empresa de servicios postales nacionales S.A. 472 la citación a la audiencia de conciliación fue entregada en la siguiente dirección: Calle 1 No 28 – 46 Barrio El Lago, al señor Sanín Sánchez, señor este último que no conoce mi cliente ni trabaja con él, dirección que a su vez no corresponde al lugar de notificaciones de mi poderdante, ya que como claramente se observa en el certificado de existencia y representación legal de la empresa demandada el domicilio y lugar de notificaciones de la empresa Construcciones y Urbanizaciones L.G. S.A.S es la calle 1 28 A – 46 Barrio El Lago, en consecuencia mi cliente no se enteró de la citación a la audiencia de conciliación extrajudicial y por ende no asistió a la misma, pues desconocía que la misma se fuese a llevar a cabo; olvidando la parte demandante que la conciliación extrajudicial como requisito previo, es una garantía para hacer efectivo y real el acceso a la justicia.

2. El Contrato de Promesa de Compra Venta cumple con todos los requisitos para su validez

Para la validez del contrato de promesa de compra venta como de cualquier otro de conformidad con lo establecido en el artículo 1502 de CC, se requiere además de los requisitos generales para su celebración, como son i) consentimiento exento de vicios, ii) capacidad de las partes, iii) objeto lícito y iv) causa lícita, que concurran también v) los requisitos y formalidades que la ley prescribe en consideración a la naturaleza del acto o contrato o de la calidad o estado de las personas que en él intervienen.

En el caso específico del contrato de promesa de compra venta deben cumplirse todos los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611



Jaime & Gutiérrez

ABOGADOS

Especialistas en Derecho Público y Comercial

del Código Civil Colombiano, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, es decir:

1. Que conste por escrito
2. Que el contrato prometido no sea de aquellos que la ley declara ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil.
3. Que 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.

De los cuales entraremos a analizar el tercero de dichos requisitos, el cual impone a los contratantes señalar con precisión la época en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido, lo que tiene que hacerse mediante la fijación del respectivo plazo o condición que no deje en incertidumbre aquel momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida.

Pero para estudiar este requisito debemos acudir a lo señalado en el artículo 1551 de nuestro ordenamiento civil el cual señala que *"el Plazo es la época que se fija para el cumplimiento de la obligación"*, Siendo por ende los elementos constitutivos del plazo los siguientes: i) sea un acontecimiento futuro y que sea ii) cierto, este último en el entendido que el hecho previsto como plazo tenga que ocurrir necesariamente. El plazo previsto debe ser SUSPENSIVO, es decir un hecho futuro y cierto a cuyo vencimiento se haga exigible la obligación de hacer o de celebrar el contrato prometido.

Igualmente nuestro Código Civil define la condición señalando en su artículo 1530, diciendo que es obligación condicional la que depende de una condición, esto es de un acontecimiento futuro, que puede suceder o no, entonces como características relevantes de la condición tenemos el ser un hecho futuro al igual que el plazo, pero a diferencia de éste, debe ser incierto, es decir que puede ocurrir o no, que no se puede saber por anticipado si se realizará o no, esta condición debe ser también SUSPENSIVA, para que su cumplimiento haga exigible la celebración del contrato prometido.

Una vez analizado el presente caso a la luz de las normas antes estudiadas, se puede llegar a la conclusión que el contrato de Promesa de compraventa suscrito entre los señores LILIBETH VERGEL BAYONA y el representante legal de CONSTRUCCIONES Y URBANIZACIONES L.G.S.A.S., contiene una condición determinada, pues de la lectura de dicho contrato se puede establecer con precisión, cuándo se ha de otorgar el contrato final.

Como se observa en la promesa de venta, en el numeral 3 de la cláusula tercera se señala como condición para la entrega del inmueble la siguiente: *"a más tardar dentro de los veinticuatro (24) meses siguientes al inicio de las obras, salvo existencia de cualquiera de las causales previstas en el numeral 4 que antecede"*

Así mismo en la cláusula séptima se dispone: *"El otorgamiento de la escritura de propiedad sobre el bien futuro de que trata este contrato, se efectuará en la fecha en que deba ocurrir la entrega real y material del inmueble, mediante acto que se realizará dentro de las horas hábiles de la tarde de dicho día, ante el señor Notario del Círculo de Ocaña."*

Calle 11 No. 15-10 Oficina 403 Edificio INACOS

Telefax (097) 562 4248

Ocaña, Norte de Santander - Colombia



Jaime & Gutiérrez

ABOGADOS

Especialistas en Derecho Público y Comercial

Como lo acabo de mencionar, se trata de una condición cierta y fácilmente verificable: "El día de inicio de las obras", condición que además para la fecha de presentación de la demanda ya se había cumplido pues las obras iniciaron el día 04 de abril de 2019 tal y como se puede comprobar con el Informe del Proyecto realizado por el Ingeniero ALVARO JOSE QUINTERO ROJAS, con la certificación Bancaria expedida por Bancolombia y el Extracto Bancario de expedido por la entidad bancaria antes mencionada, en las que consta el desembolso del crédito por parte de la entidad bancaria que financió la obra.

3. Legalidad y Buena Fe

Todas las actuaciones de mi mandante han estado basadas en el principio de legalidad y buena fe, pues jamás se actuó por el demandado persiguiendo un objetivo contrario a lo definido por el ordenamiento jurídico o con desconocimiento de la normatividad, así mismo el contrato de compraventa jamás fue firmado de manera inconsulta, contrariando el derecho u dirigido a causar daño ni mucho menos producto de una negligencia ajena a toda justificación.

Es necesario entonces determinar si lo que busca la parte demandante es justificar el incumplimiento en las obligaciones adquiridas al firmar el contrato de promesa de compraventa y que tanto daño le han ocasionado a mi cliente quien no ha recibido los pagos a tiempo y no ha podido disponer del bien porque lo tiene prometido a la señora LILIBETH VERGEL BAYONA. Situación que no entra a analizar el apoderado de la parte demandante, buscando anular un contrato que cuenta con todos los requisitos legales para su validez, con el único fin de justificar su incumplimiento.

4. Prescripción y Caducidad de la Acción

En el presente caso operó la caducidad de la acción, toda vez que el término para instaurar la presente demanda fenicio; cerrando la posibilidad de tramitar el presente proceso de nulidad de contrato de compraventa.

5. Innominada

Solicito señor juez que de hallar probados los hechos que constituyan una excepción, la reconozca oficiosamente en la sentencia.

PRUEBAS

Para demostrar los hechos narrados en la contestación de esta demanda, solicito tenga como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES:

- Informe del Proyecto Torre ISA realizado por el Ingeniero ALVARO JOSE QUINTERO ROJAS.
- Certificación Bancaria expedida por Bancolombia el día 18 de febrero de 2019.
- Extracto Bancario de Bancolombia, correspondiente al mes de abril de

Calle 11 No. 15-10 Oficina 403 Edificio INACOS

Telefax (097) 562 4248

Ocaña, Norte de Santander - Colombia



Jaime & Gutiérrez

ABOGADOS

Especialistas en Derecho Público y Comercial

- 2019, donde se evidencia la fecha en que se hizo efectivo el crédito.
- Constancia expedida por la empresa de servicios postales nacionales S.A. 472, la cual prueba que la citación a la audiencia de conciliación prejudicial, fue entregada en la calle 1 No 28 – 46 Barrio El Lago y no en la dirección de la constructora que corresponde a la calle 1 No 28 A – 46 Barrio El Lago.

TESTIMONIALES:

Solicito hacer comparecer a su despacho, fijando día y hora para tal efecto, a las siguientes personas, todas mayores de edad, vecinas del municipio de Ocaña, para que bajo gravedad de juramento declaren lo que les conste sobre la presente contestación:

- ✓ Ing. **NAPOLEON GUTIERREZ DE PIÑERAZ SANTIAGO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 17.186.984 de Bogotá, quien puede ser citada en la calle 11 No 15 – 10 Oficina 401 del edificio INCOS de la ciudad de Ocaña.
- ✓ Ing. **ALVARO JOSE QUINTERO ROJAS**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.091.670.697 de Ocaña, quien pueda ser citado en la calle 1 número 28 A 46 de la Urbanización Montelago del municipio de Ocaña.
- ✓ **LORENA GARCIA ANGARITA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 37.334.520 de Ocaña, quien reside fuera del país, por lo que solicito sea citado a través del suscrito y su testimonio sea recepcionado utilizando los medios tecnológicos.

Objeto de la Prueba Testimonial: La prueba testimonial tiene por objeto probar los hechos narrados en la contestación de la demanda especialmente la fecha en la que se inició la obra, los requerimientos realizados para que se pusiera al día en las obligaciones vencidas, información sobre avances de obra entre Otros.

INTERROGATORIOS DE PARTE:

Solicito hacer comparecer a su despacho, fijando día y hora para tal efecto, a las siguientes personas: **A)** LILIBETH VERGEL BAYONA, identificada con la cédula de ciudadanía No 1.091.661.544 de Ocaña para que rinda interrogatorio sobre los hechos que fundamentan la demanda. **B)** LIBARDO GARCIA ANGARITA, identificado con la cédula de ciudadanía No 88.280.664 de Ocaña para que rinda interrogatorio sobre los hechos que fundamentan la contestación.

Dichas persona pueden ser citadas en las direcciones señaladas en la demanda y la presente contestación, ya que las personas antes mencionadas fungen como demandante y representante legal de la empresa demandada.

ANEXOS

Me permito anexar a la presente contestación, los documentos aducidos como pruebas, copia para el archivo y poder a mi favor.

Calle 11 No. 15-10 Oficina 403 Edificio INACOS
Telefax (097) 562 4248
Ocaña, Norte de Santander - Colombia



Jaime & Gutiérrez

ABOGADOS

Especialistas en Derecho Público y Comercial

PETICIONES

- PRIMERA:** Se desestimen en su totalidad las pretensiones de la demanda.
- SEGUNDA:** Se acceda a las excepciones propuestas.
- TERCERA:** Se condene en costas y agencias en derecho a la parte demandante.

NOTIFICACIONES

- Mi poderdante en la calle 1 número 28 A 46 de la Urbanización Montelago del municipio de Ocaña, Norte de Santander, correo electrónico; construccionesyurbanizacioneslg@hotmail.com.
- La parte demandada en la dirección que aparece en el acápite de la demanda.
- El Suscrito en mi oficina de abogado ubicada en la Calle 11 No 15 – 10 Oficina 403 Edificio INACOS de la ciudad de Ocaña, en la secretaria de su juzgado o en mi correo electrónico; jaime.gutierrez3@hotmail.com.

Atentamente,

~~ELDER DE JESÚS JAIME QUINTERO~~
 CC. 88.276.405 de Ocaña
 T.P. 115.837 C.S. de la J.