

Señora

JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE IBAGUE TOLIMA

E.S.D.

<p>ACCION: CONTESTACION A LA DEMANDA DE PERTENENCIA Y REVINDICATORIO EN RECONVERSION. ACCIONANTE: GUILLERMO TANGARIFE TRUJILLO, MARTHA CECILIA TANGARIFE TRUJILLO Y MARIA TERESA TRUJILLO. ACCIONADO: DELIO CESAR OCAMPO TRUJILLO.</p>

Respetado Doctor(a)

HECTOR EDUARDO PINZON RIVERA mayor de edad y vecino de Ibagué, identificado con la cedula No 93.400.624 expedida en IBAGUE y portador de la TP No 228.622 del C.S de la J, actuando en mi calidad de apoderado judicial del demandado señor **DELIO CESAR OCAMPO TRUJILLO** Identificado con cedula No 14.201.345 expedida en Ibagué, me permito contestar la demanda de la referencia y formular a su vez demanda **ORDINARIA REIVINDICATORIA** de dominio de mínima cuantía en **RECONVERSION** contra los señores **GUILLERMO TANGARIFE TRUJILLO, MARTHA CECILIA TANGARIFE TRUJILLO, MARIA TERESA TRUJILLO**, igualmente mayores y vecinos de esta Municipalidad, para que previo el trámite correspondiente se sirva hacer usted en sentencia definitiva despachar desfavorablemente los hechos, pretensiones, las pruebas, profiriendo sentencia absolutoria que haga tránsito a cosa Juzgada y admitir la demanda reivindicatoria de dominio las declaraciones que adelante solicitare, teniendo encanta los siguientes.

EN CUANTO A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO.

AL HECHO SEGUNDO: ES FALSO: ya que mi cliente nunca vendió, ya que si le dejo a su progenitora el predio para que viviera con su compañero sentimental mientras moría y para brindarle un techo a los hermanos que estaban pequeños, le firmo una promesa de venta pero en ningún momento se perfecciono dicha venta ya que no le pago el precio y por tal motivo no fue registrada en el folio 350-22090.



AL HECHO TERCERO: NO ES CIERTO: *en ningún momento el comprador finado JOSE ALFREDO TANGARIFE USMA Y SU PROGENITORA ALICIA TRUJILLO pagaron precio alguno, ya que los dejo vivir para que no vivieran en la calle mientras los viejos morían y al morir ellos debe reivindicársele el predio al propietario.*

AL HECHO CUARTO: *No es cierto, ya que ellos entraron al predio aprovechando que el señor DELIO CESAR TRUJILLO para la época del 2018 estaba privado de la libertad, por lo que no es cierto que los hermanos del propietario hoy demandantes estén en posesión desde 1992 o que lleven 25 años de posesión.*

AL HECHO QUINTO: *No es cierto, que los demandantes estén en posesión hace 25 años ya que si se dejó vivir en el predio a los señores fue a ellos, mas no porque le hayan vendido o trasferido el dominio, luego ellos no pueden decir que fue publica ya que estos aprovecharon la ausencia del demandado que estuvo privado de la libertad desde 25-11-2019 hasta el 22-02-2019, y se iba a podrir en la carcel, y se metieron violentamente al predio pensando que iba a quedar condenado a hartos años, por lo que nunca el demandado vio el animus de permanecer en el predio con el ánimo de señor y deño, y en cambio si los demandantes reconocieron dominio ajeno.*

AL HECHO SEXTO: ES CIERRTO.

AL HECHO SEPTIMO: No es cierto no me consta que se pruebe.

AL HECHO OCTAVO: *Es falso: que el demandado DELIO CESAR OCAMPO TRUJILLO hayan realizado amenazas en contra de los demandantes, o si no porque no han denunciado en la fiscalía, y si denunciaron donde esta el fallo de condena porque no lo aportaron.*

AL HECHO NOVENO: ES FALSO *que diga los demandantes que entre el señor DELIO CESAR OCAMPO TRUJILLO se confabuló con la acreedora DIANA MARCELA DELGADO ROBAYO y el abogado que me demandado DR. JOSE ISRAEL CONTRERAS BERNAL para simular una obligación con el fin de despojarla del predio a los demandantes, ya que que la acreedora si me presto el dinero para reparar un camión que tenia a nombre de mi hija y comprar la crroceria por lo que me veo en la obigacion de colocar denuncia penal por fraude procesal ya que el DR. Contreras no esuvo cuando me prestaron la plata, por lo que es falso ya*

que eso no se probó en la fiscalía ya que la letra se suscribió el 9 de marzo de 2017 y el poder de la acreedora fue autenticado el día 06-04-2017, por lo que no es cierto lo que están diciendo los demandates, y si se registró una medida cautelar se realizó conforme al principio de legalidad Literal e) ley 1579 d 2012: ***Solo son registrables los títulos y documentos que reúnan los requisitos exigidos en las leyes para su inscripción.***

Además de también operar el principio de legitimación: ***Los asientos registrales gozan de presunción de veracidad y exactitud mientras no se demuestre lo contrario.***

Como tampoco es procedente la inscripción de la demanda de pertenencia en el folio de matrícula inmobiliaria por cuanto también opero el principio de prioridad o rango o prioridad registral descrito en el artículo 3 literal C) ley 1579 de 2012: ***El acto registrable que primero se radique, tienen preferencia sobre cualquier otro que se radique con posterioridad aunque el documento haya sido expedido con fecha anterior.***

AL HECHO DECIMO: No es cierto que se pruebe, ya que no pueden alegar sumas de posesiones por el hecho de haber quedado en el predio después del fallecimiento del señor ***TANGARIFE USMA***, toda vez que no se dan los presupuestos del artículo 778 del código civil: eso es; ***QUE EXISITA UN VINCULO JURIDICO ENTRE EL SUCESOR O ACTUAL POSEEDOR Y SU ANTECESOR*** ya que este señor tampoco vendió a los supuestos poseedores, como tampoco registro dichas promesa de venta , por lo que ***incurren nuevamente n frude procesal.***

Al punto 1.10.1.1 No es cierto que haya suma de posesiones ya que en ningún momento el demandado deja en posesión bajo su consentimiento a los acá demandantes, es decir nunca ha reconocido posesión a los actores, y si testigos afirman tal hecho desde ya lo declaro testigo sospechoso.

1..10.2. No es cierto que estén en posesión desde antes del 2018,

1.10.3. No se me consta, que se pruebe.

1.10.3. Esas recibos de pago de los servicios públicos los tacho de falsos ya que los demandantes no son los que pagan los servicios públicos y si eso es así, que demuestren que los recibos llegan a nombre de los demandantes.

1.10.4 eso es falso que se pruebe que ANDREA CAROLINA NAVARRO PAGA RECIBO DE GAS LOS ULTIMOS DEZ AÑOS.

1.10.4. Solicito se declare confeso a los demandantes al reconocer dominio ajeno al demandado, y además no está obligado el demandado de firmar escritura de algo que no vendió y que no le pgaon.

1.10.5. Si bien es cierto, los demandantes presentaron oposición al secuestro el día 11 de octubre de 2017, este no se materializo por cuanto el Juzgado 7 Civil Municipal de Ibagué no levanto dicha cautela

ni los declaro poseedores y no se aportó decisión que así lo diga, por lo que pasaron de ser poseedores a tenedores y la tenencia no trasmite el dominio por este modo de la posesión.

1.3. Es falso ya que el demandado en ningún momento recibió el precio convenido, y si no presentaron demanda por incumplimiento del contrato de promesa de venta dentro de los 10 años a la celebración del contrato, esta acción ya caducó por cuanto ya pasaron más de 10 años término de precisión para alegar derechos e iniciar toda clase de acción que conlleva toda clase de contrato.

1.4 CUARTO: Es falso que el demandado DELIO CESAR OCAMPO TRUJILLO les haya reconocido posesión a los demandantes, ni tampoco es cierto que le hayan pagado el precio convenido motivo por el cual no se allano a realizarle el acto de escrituración ni a registrar dicha venta, por lo que el título alegado por los demandantes no cumple los requisitos del artículo 776 del Código Civil, ya que para alegar prescripción extraordinaria se debe demostrar la buena fe, y si presentaron un título se presume la mala fe cuando existe un título de mera tenencia.

Por otra parte, el adquirente para que tenga justo título, deberá haber adquirido de quien tuviera legalmente la facultad para transmitir el dominio.

Ahora como no se puede hablar que hubo venta por no darse el requisito del precio, no nació a la vida jurídica, por lo que dicha promesa de venta no es título traslativo de dominio

Ahora no pueden hablar los demandantes de poseedores no inscritos en los términos del artículo 790 del Código Civil ya que si alguien pretendiéndose dueño, se apodera clandestinamente o violentamente de un inmueble cuyo título no está inscrito el que tenencia la posesión la pierde. Esto es en cuanto los demandantes aprovecharon que el demandado estaba privado de la libertad en la CARCEL DE PICALÉNA cuando entraron al predio quitaron las chapas y se metieron violentaron el llavín del a puerta de la casa, por lo que si hubo violencia sobre las cosas y además ha sido violenta por las constantes amenazas de los demandantes con el señor DELIO CESAR OCAMPO.

Luego si el bien objeto de Litis es de los que son sujetos a registro, como lo reza el artículo 785 del Código Civil esto es: *Si la cosa es de aquellas cuya tradición deba hacerse por inscripción en el registro de instrumentos públicos, nadie podrá adquirirla la posesión de ellas sino por este medio.* Hecho que desvirtúa el requisito de la posesión que sea **pública**, esto es, el no registro de la posesión en el respectivo folio en la oficina de instrumentos públicos hecho que aquí no se hizo por tal motivo **no son poseedores de buena fe** los demandantes por cuanto el mismo código civil nos enseña que cuando se trata de cosas registrables, para que haya buena fe **se requiere que se haya registrado previamente**, como tampoco es **pacífica** por cuanto un ladrón no puede usucapir.

DÉCIMO PRIMERO: No es cierto que me haya habido contubernio o confabulado con la acreedora para fingir una obligación personal

para **arrebatarle el dominio** del bien a los demandantes, ya que ese dinero si me lo presto la señora **DIANA MARCELA DELGADO ROBAYO** tal cual como quedo consignado la letra objeto de recaudo, y por estar privado de la libertad por la falsa **denuncia de los demandantes** no pude pagar la obligación y por eso el incumplimiento, **y no porque haya querido arrebatarle el dominio ya que ellos no lo ostentan**, por lo que sí es cierto que los demandantes me denunciaron mediante fraude procesal, y falso testimonio ya que la fiscalía precluyó esa investigación por eso mismo por falta de pruebas, por lo que es un acto de mala fe del togado y falta a la ética afirmar un hecho que no es cierto, con el fin de inducir en error al despacho así como lo hizo con el Fiscalia.

DÉCIMO SEGUNDO: Si bien es cierto que la ley 791 de 2002 bajo el termino para la precepción de 10 a 5 años para la ordinaria y de 20 a 10 para la extraordinaria, no se puede tener como poseedores a los acá demandantes porque el contrato aportado al plenario es de un tercero ajeno al proceso, no es un contrato válidamente celebrado, por cuanto en ningún momento mi representdo vendido a su padraastro, porque no se trató de una venta en si ya que DELIO CESAR OCAMPO viajaba y se demoraba y para que no los sacaran de la casa le firme dicho documento, pero con el propósito que vivieran en el predio bajo un techo y no durmieran en la calle con los niños hoy demandantes, ni tampoco yo le vendí a mis hermanos como para que digan que es contrato valido, y si el mentado contrato data de 1992, este término no se debe contar para la posesión por cuanto una cosa es que el contrato date de 1992 y otra que los demandantes lleven el termino de 10 años en posesión en el predio, y no se puede tener dicho documento como prueba para alegar la posesión, por cuanto si hay mala fe, ya que el titulo presenta defecto de forma, que a su vez son vicios visibles y extrínsecos y nadie debe ignorar las normas sobre las formas esenciales de los actos jurídicos y desconocer el defeco de forma configura error de derecho y por tanto no es excusable, ya que no están exentas de culpas para acceder al dominio por este modo de adquirir el dominio como es la posesión sino que incurren es fraude procesal.

Y si el contrato objeto de Litis es ajeno a los demandantes y al demandado ya que no participaron de la negociación incurren en fraude procesal al inducir en error al juzgador, por lo que es oponible cuando se pretende ejecutar un acto valido que carece de eficacia relativa frente a un sujeto determinado en este caso el propietario y en el sub Lite se da ya que el demandado en ningún momento les vendió a los demandantes y aportar un documento que no esta suscrito por los demandantes es un fraude procesal.

DÉCIMO TERCERO: ES CIERTO. *La demanda por ser de menor cuantía es superior a los 40 salarios mínimos legales mensuales vigentes por eso la contesto con abogado.*

DECIMO CUARTO: ES CIERTO: *Mi cliente es el titular del derecho real de dominio pleno, por tal motivo está legitimado para demandar en reconvencción la reivindicación del dominio.*

A LAS PRETENSIONES

*Me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas en el libelo demandatorio, por cuanto carecen de fundamentos facticos, jurídicos, y probatorios que las respalden, pues mi poderdante señor **DELIO CESAR OCAMPO TRUJILLO** de buena fe lo dejo vivir a su padrastro señor **JOSE ALFREDO TANGARIFE USMA** y a su progenitora mas no porque haya vendido el inmueble ya que este no les compro casa a mi madre, ni les dejo casa comprada a sus otros hermanos, ni el finado USMA dejo herencia ni legado aulguno de ellos, por lo que si los demandantes aprovechando la ausencia cuando estuvo privado de la libertad entraron al predio y violentaron las puertas y entraron en el 2018 rompiendo los candados de la casa y ahí ismo demandaron la pertencia, no pueden decir que son poseedores, ya que no llevan 5 años para prescicion ordinaria porque no es justo titulo el aportado y por el contrario es indicativo que son tenedores de mala fe, por lo que tampoco es procedente por la violencia que han ejercido en su contra atravez de amenazas cuando les dijo le entreguen el predio, como tampoco es procedente adquirirlo por la ususcipio extraordinaria por cuanto tampoco es cierto que lleven 10 o mas años en el inmueble, aunado que el contrato proviene de un tercero ageno a los demanantes ya que ellos no participaon de la promesa*

de venta ni tampoco han pagado el precio convenido con el comprador, ni tampoco han habierto la sucesión para que vinculen en el pasivo la liquidación de la herencia, **la deuda que no le pago el supuesto comprador.**

EXCEPCIONES DE FONDO

1. **MALA FE DE LOS DEMANDANTES:** Por cuanto si están manifestado que yo los he venido amenazando cuando eso es falso y por el contrario ellos son los que me han venido amenazando por el hecho de pedirles que me entreguen el predio. Como también Es mala fe al pretender darle validez a un contrato ajeno a los demandantes como si hubiera sido firmado con ellos, es decir presenta defectos de forma, por lo que

2. **PRESCRPCION LA ACCIÓN :** la acción ejecutiva por obligación de hacer prescribe en tres (3) años y diez (10) años para los contratos, por cuanto los demanantes pretenden hacer efectivo dicho contrato.

3. **NO HAY PRESCRIPCION ORDINARIA NI EXTRAORDIANRIA. Por exisitir titulo no isncrito de mera tenencia, por ser de manera violenta, caldenstina, de mala fe.**

4. **FALTA DE LIGEITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA:** Por cuanto el que debió demandar fue el señor USMA y no los acá demandantes, ya que no son hijos del promitente comprador.

5. **NULIDAD ABSOLUTA DE PROMESA DE COMPRAVENTA:**

Solicito señor Juez decretar la nulidad absoluta de la Promesa de compraventa celebrada el día 27 de enero de 1992 protocolizado en la Notiaia Tercera de Ibague, entre **DELIO CESAR OCAMPO TRUJILLO** y **JOSÉ ALFREDO TANGA RIFE USMA**, para ser declarada nula .

Lo anterior a que se trato de una promesa de compraventa el cual no necio a la vida jurídica por omisión del artículo 89 de la ley 153 de 1887, y no concurre lo normado en el numeral 3 del articulo 1611 del código civil "**Que la promesa conenga un plazo o condición que fige la época en que ha de celebrarse el conrato**".



La nulidad absoluta planteada es viable por cuanto la Corte Suprema de Justicia en reiteradas providencias ha dicho que (...) **es pertinente anotar como quiera la ausencia de uno o varios requisitos que determina el artículo 89 de la ley 153 de 1887 impide que la promesa de compraventa produzca efecto alguno y la torna en absolutamente nula**...Lo anterior porque no se pueden subsanar defectos congénitos de la promesa de compraventa ya que si la referida norma exige la presencia de tales y cuales requisitos, **de la índole que sea para la validez de un acto o contrato** en razón de su naturaleza, el juicio de realidad o descriptivo acerca del cumplimiento o incumplimiento de esos requisitos tiene que remitirse al momento de su celebración, y el juicio de valor en el momento adverso en el supuesto de ausencia o de patrocinio en el supuesto de presencia de ellos, también se remite a esa oportunidad **pues la nulidad absoluta que se funda siempre ha de ser en razones de interés general o de orden público**, y se produce por violar una prohibición en la ley o por un defecto esencial que impide al acto, producir efecto alguno desde el momento de su celebración” Sentencia de la C.S de J. Sala Civil del 18 de mayo de 1999.

La Corte Suprema de Justicia en sentencia de casación de 1989 a dicho “ **Pero por tratarse de inmuebles, es necesario además DETERMINAR CON PRECISIÓN LA NOTARIA QUE EN SU MOMENTO HA DE OTORGARSE LA ESCRITURA PÚBLICA**”....

Es Importancia de la fecha en que se debe cumplir la promesa de compraventa, y que Cuando se firma una promesa de compraventa se debe indicar de forma clara y precisa la fecha en que se debe cumplir con lo prometido, pues de lo contrario la promesa no tiene efecto alguno.

¿Cuándo se debe cumplir la promesa de compraventa?: La promesa de compraventa es un contrato bilateral, en que las dos partes prometen firmar un contrato de compraventa; una parte como comprador y otra como vendedor, y al ser un contrato debe de cumplirse por las partes, por lo tanto, es de gran importancia que se fije una fecha clara para su cumplimiento, y si eso no existe la promesa es nula.

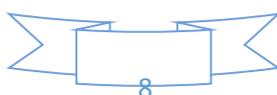
La sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC2468-2018, con radicación 44650 y ponencia del magistrado Ariel Salazar Ramírez, señaló:

«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 tal falta lesiona los intereses del orden público.»

Y la fecha debe ser precisa, de manera que no haya duda respecto a en qué momento debe ser cumplida la promesa.

En la promesa referida, las partes no fijaron la fecha de cumplimiento de la promesa de compraventa, simplemente se hizo el contrato de la entrega pero no el pago del precio, ni menciona la notaria donde se elevaria la escritura publica donde se ratificaría la venta es decir omitieron la fecha, la notria donde se materializaría el medio y el modo, es decir los dos requisitos para transferir el dominio:

Se entiende que la escritura debio ser otorgada dentro de los 10 días siguientes a la fecha en que el promitente comprador pago la deuda sobre el inmueble prometido en venta, pero como no pago, no se podía ratificar la venta.



Si bien existe una fecha de cuando se celebró el contrato, no dice la fecha ni la notaría de su cumplimiento, es decir no hay una referencia para determinarla, es indeterminada lo que no satisface el requisito señalado por el numeral 3 del artículo 1611 del código civil.

La corte hizo la siguiente reflexión sobre el plazo acordado por las partes:

«El anterior pacto, según su literalidad, no contiene una estipulación de un plazo o condición determinados en el que se hubiese fijado la época del contrato prometido.»

Las partes dejaron al arbitrio del promitente comprador definir el momento en el que se empezaría a contar el lapso de diez días para otorgar la escritura de compraventa. Tal momento futuro sólo ocurriría si el deudor pagaba o se subrogaba, lo que podía suceder solo por su voluntad.

Según tal condición, las partes ignoraban cuándo sucedería el hecho futuro del que pendía el otorgamiento de la escritura. El comprador no podía escoger a su capricho el día en que pagaría la deuda que el promitente vendedor había pactado para hacer el contrato.

Y bien podía suceder, incluso, que el citado resolviera no pagar la obligación, ni su acreedor cobrársela, caso en el que nunca llegaría el momento futuro a partir del cual se contarían los diez días subsiguientes para otorgar la escritura pública del contrato prometido; o lo que ocurre en este caso, en el que el promitente comprador aún no ha cancelado, con el pretexto de que el acreedor no le han recibido el pago, situación que bien podría mantenerse indefinidamente, lo que hace incierto el momento de otorgamiento de la escritura pública de venta, por esto es nula, y si es nula no puede tenerse como prueba sumaria para alegar posesión..

Los contratantes, por lo tanto, establecieron una condición de carácter meramente potestativo, y, por ende, indeterminado.»

Lo anterior permite concluir que el plazo fijado debió ser claro, como por ejemplo el 15 de agosto del año xxxx.

Un plazo que no está claramente definido nunca se cumple, y, por tanto, ninguna parte entrará en incumplimiento, lo que lleva a que ninguna de las partes pueda obligar a la otra a cumplir, ni pueda alegar incumplimiento en razón a que el incumplimiento sólo ocurre cuando se ha cumplido el plazo, pero si este nunca se fijó nada tiene sentido.

Cundo hay Incumplimiento de contratos – Qué hacer cuando ocurre. El incumplimiento de un contrato abre la puerta a distintos escenarios para las partes involucradas como la resolución del contrato o la acción de cumplimiento.

Si no se fija con claridad la fecha en la que se debe cumplir lo prometido, significa que el promitente puede cumplir cuando le dé la gana, y en esas condiciones el otro promitente no queda legitimado para intentar una acción de incumplimiento ni una acción resolutoria, y para que la situación no quede en el limbo hasta el fin de los tiempos, se debe solicitar al juez que declare la nulidad de la promesa de compraventa.

La promesa de compraventa derivó en tenencia no en posesión?

De la firma de un contrato de promesa de compraventa de un inmueble, por ejemplo, se puede derivar una posesión o una mera tenencia. ¿Cuándo sucede la una o la otra?

Por regla general, la promesa de compraventa deriva en la mera tenencia porque en dicho contrato se está reconociendo la propiedad del promitente vendedor, en el entendido que las partes se obligaron en un futuro a transferir el dominio, por lo tanto, **el promitente comprador está reconociendo tácitamente que el dominio pertenece al promitente vendedor**, y por tanto su obligación es transferirlo.

En ese sentido se ha pronunciado en varias oportunidades la Sala Civil de la Corte Suprema de justicia, como en la sentencia 11001 del 30 de julio de 2010 con ponencia del Magistrado William Namén Vargas, en la que afirmó:

«Contrario sensu, la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (titulus), lo que se produce con la tradición (modus), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión».

El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.»

Lo anterior permite concluir que la entrega se hizo a título de tenencia, por cuanto dejaron pendiente el pago de una parte del precio y en cambio el vendedor si cumplió al hacer entrega del bien, por eso se entregó y fue recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración de un contrato definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoció dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión.»

En resumen, por regla general el inmueble siempre se entrega a título de tenencia. Como la tenencia tiene implicaciones jurídicas al excluir la posesión ya que son diferentes, por lo que no está llamada a prosperar la pretenión de prescripción ordinaria ni extraordinaria.

¿Cuándo es nula la promesa de compraventa?

El artículo 1740 del código civil colombiano dispone que es nulo todo contrato al que le haga falta uno de los requisitos que la ley prescribe para su validez, es decir, que, si la promesa de compraventa no cumple uno o más requisitos, será nulo.

La promesa de compraventa, al ser un contrato solemne, sólo surte efectos si cumple con los requisitos que la ley prescribe, según se interpreta del artículo 1500 del Código Civil.



En consecuencia, primero debemos conocer cuáles son los requisitos que debe tener una promesa de compraventa para que tenga valor jurídico, requisitos que los encontramos en el artículo 1611 del código civil.

Los requisitos de la promesa de compra venta son los siguientes:

- Que la promesa conste por escrito.
 - Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil.
- Que sea legalmente capaz.
 - Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
 - Que recaiga sobre un objeto lícito.
 - Que tenga una causa lícita.

Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

La promesa de compraventa debe cumplir todos los requisitos, y si deja de cumplir sólo uno, no surte efecto entre las partes, es decir, resulta nulo.

Importancia de la fecha en que se debe cumplir la promesa de compraventa. La ausencia de una fecha clara para cumplir la promesa de compraventa hace que esta sea nula o no surta efecto alguno.

Declaración judicial de la promesa de compraventa.

La nulidad de la promesa de compraventa sólo puede ser declarada por un juez, así que la parte interesada debe alegarla y debe presentar una demanda o por vía de excepción a fin de que el juez declare esa nulidad.

La nulidad de la promesa de compraventa puede ser absoluta o relativa, y cuando es absoluta, la nulidad debe o puede ser declarada de oficio por el juez; si la nulidad es relativa, debe ser alegada por la parte interesada.

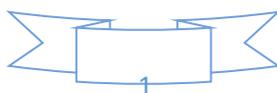
¿Cuándo hay nulidad absoluta de la promesa de compraventa?

Hay nulidad absoluta en la promesa de compraventa cuando esta no cumple con los requisitos que señala el artículo 1611 del código civil.

Así se interpreta del inciso primero del artículo 1741 del Código Civil:

«La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.»

Es claro que, si no se cumple con uno de los requisitos que dispone el artículo 1611 del código civil, la promesa de compraventa adolece de nulidad absoluta y en el



presente caso se omitió el numeral 3 **“que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato”**. Y revisado dicho documento se avisa que dicha promesa de compraventa no menciona ni plazo ni condición, hecho que lo hace que sea de orden público.

Declaratoria de oficio de la nulidad absoluta por parte de juez.

Cuando hay conflicto entre las partes y una de ellas presenta demanda o por vía de excepción, por lo general la demanda se encamina a la resolución del contrato de promesa de compraventa, y no a la declaración de nulidad de la misma.

En tal evento, si el juez al estudiar la demanda encuentra que la promesa de compraventa adolece de una nulidad absoluta debe declararla de oficio antes que declarar la resolución del contrato, que tiene connotaciones diferentes.

Respecto a la obligación que tiene el juzgador de declarar o decretar la nulidad absoluta de un contrato de promesa, la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia 44650 del 8 de abril de 2018 con ponencia del Magistrado Ariel Salazar Ramírez dijo:

«La declaración de la nulidad absoluta, además, debía hacerse oficiosamente, porque así lo ordena el artículo 1742 de la misma codificación, y toda vez que la misma aparece de manifiesto en la promesa; dicho contrato fue invocado en el litigio como fuente de derechos y obligaciones para las partes; y al proceso concurren, en calidad de parte, quienes en él intervinieron, mas no los aca demandantes.

Debe precisarse que aunque los fundamentos del cargo, relativos a la nulidad absoluta del contrato de promesa, no fueron expuestos en las instancias, tal circunstancia no impide su estudio en casación, pues es un tema que involucra el orden público y, según lo ha señalado la Corte, «los argumentos de puro derecho y los medios de orden público nunca serán materia nueva en casación...».

Además, por el mismo motivo, su declaratoria se impone incluso sin petición de parte, conforme lo ordena el artículo 1742 del Código Civil. (...)

Como ya señalamos, cuando se demanda el incumplimiento de una promesa de compraventa bien sea por vía de acción o por vía de excepción, 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 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.

Efectos de la nulidad de la promesa de compraventa.

No es lo mismo declarar la resolución de un contrato por incumplimiento que la declaración de la nulidad del mismo por no cumplir los requisitos de ley.

Cuando hay incumplimiento la parte incumplida debe asumir las consecuencias del incumplimiento que estén incorporadas en la promesa, o en su defecto, las que la ley permita.

Cuando se declara la nulidad significa que el contrato no tiene efecto entre las partes, es decir, cualquier cláusula incluida en él es inoponible a las partes. Es como si el contrato nunca hubiera existido.

Por lo tanto, si en la promesa de compraventa se contemplaron arras, se incluyó una cláusula penal o de incumplimiento, no se pueden ejecutar en razón que el contrato o promesa quedó sin efecto por ser declarado nulo.



Cláusula penal y arras en los contratos. Al firmar un contrato debe tener clara la finalidad de las arras y la cláusula penal, y cuándo procede una o la otra, o las dos.

De la nulidad de la promesa de compraventa se deriva únicamente las restituciones mutuas incluyendo los frutos percibidos por las partes, cuando fuere el caso, puesto que las cosas deben volver a su estado previo a la existencia del contrato nulo.

La Promesa de Contrato NO es un contrato como tal, es simplemente una promesa de contratar o de celebrar un contrato, pero, debe reunir los requisitos señalados en el artículo 1611 del C. C., para que produzca efectos

La promesa de compraventa es un contrato, que si bien es un contrato preparatorio, no deja de ser un contrato.

La sala civil de la Corte suprema de justicia en varias sentencias como la SC4801-2020 entre otras, se refirió a la promesa de venta o compraventa como un contrato, en razón a que si no lo fuera, no produciría obligaciones para quienes han firmado la promesa.

6. NO HAY INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL VENDEDOR: Por cuanto la obligación de hacer no nació a la vida jurídica porque opero la **CONDICIÓN RESOLUTORIA** En favor del vendedor ya que cumplió al entregar la casa no ostante asi no ocurrio por el comprador al no pagar el precio pactado, por lo que recobro el dominio de manera automática el vendedor por eso la OIP determino que ostenta el dominio el señor DELIO CESAR OCAMPO TRUJILLO.

PRETENSIONES

1. Declarar no probados los hechos, las prtensiones, las pruebas, los fundamentos de derecho, negando la ususcaption tal cual como se motivo.
2. Como la contestación de la demanda se contrae a dejar sin efecto las pretnsiones de la demanda de pertenencia, y al no declararse probadas, debe demandarse a su vez en **RECONVENSION** tendiente a **REVINDICARSE EL DOMINIO** pleno y absoluto al señor DELIO CESAR OCAMPO TRUJILLO



el cien por ciento (100 %) del bien inmueble objeto de Litis, ubicado en el barrio URIBE URIBE DE IBAGUE TOLIMA distinguido con el folio **350-22090** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué Tolima, ficha catastral 01-03-0197-0017-000, distinguidos con los siguientes linderos.

Por **NORTE:** Con lote numero 22, **ORIENTE:** Con lote numero 8, **SUR:** con lote numero 20, **OCCIDENTE:** Con via vehicular .
área 2019.85 m2.

3. Ordenar la entrega real y efectiva del inmueble objeto de reivindicación al demandante **en reconvension DELIO CESAR OCAMPO TRUJILLO**, en razón a que es la legitimo propietario por adjudicación mediante contrato de compraventa según escritura 2164 del 26-7-1996 de la Notaria pimera de Ibague de MARIA ELVIA FARFAN DE GOMEZ y JORGE EUTIMIO GOMEZ HOYOS a DELIO CESAR OCAMPO TRUJILLO, registrado en la Oficina de Instrumentos Públicos de Ibague.

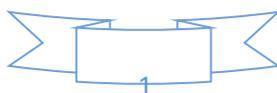
4. Condenar en costas y perjuicios a la parte demandada en caso de oposición a la demanda.

MEDIDA CAUTELAR

Solicito al señor Juez, que se oficie al señor Registrador de instrumentos Públicos de Ibagué, para que se inscriba la demanda revndicatoria de dominio en el folio **350-22090**.

PRUEBAS

PERICIAL: Solicito se ordene la práctica de esta prueba para determinar la extensión y estado actual del predio distinguido con folio **350-22090** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué Tolima, ficha catastral 01-03-0197-0017-000, toda vez que es imposible realizar un trabajo topográfico extraprocetal debido a que los demandados en reconvension no lo permiten.

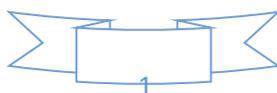


DOCUMENTALES:

- *Certificado de tradición del folio **350-22090** donde se demuestra en la anotación 6 que el señor DELIO CESAR OCAMPO TRUJILLO es el titular del derecho real de dominio del predio objeto de reivindicación.*
- *Copia del paz y salvo del recibo de pago del impuesto predial que demuestra que DELIO CESAR OCAMPO TRUJILLO esta al dia en el pago los impuestos sobre la renta de dicho predio.*
- *Copia del Poder para presentar demanda reivindicatoria de dominio de mínima cuantía.*
- *Carta catastral del predio con folio **350-22090** de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ibagué Tolima, y ficha catastral 01-03-0197-0017-000 del IGAC.*
- *Cedula de ciudadanía de DELIO CESAR OCAMPO TRUJILLO con cedeula No 14.201.345 de Ibague.*
- *Escritura Publica No 2.164 del 19 de junio de 1996, con la cual compro el acá demandante CELIO CESAR OCAMPO TRUJILLO.*

TESTIMONIALES : Solicito señor juez, decretar los testimonios del señor JOSE ISRAEL CONTRERAS BERNAL para que deponga si es cierto que se confabulo con la acreedora para cimular una obligación con la acreedora y el acá demandado para arrebatarle la tenencia a los demandantes, quien puede ser citado al celular 3148936498 y desde ya desconozco la dirección y el correo electrónico donde puede ser citado.

Solicito señor juez decretar la recepción del testimonio del señor JOSE BAUDILIO HERNANDEZ CASTRO CC 13.991.123 DE CAJAMRCA TOLIMA, dirección barrio dos quebradas casa número 6 de Ibagué, 3138400886, para que deponga sobre la posesión alegada por los demandantes, sobre las circunstancias de modo tiempo y lugar del contrato celebrado entre el demandado y el señor **JOSE ALFREDO TANGARIFE USMA entretros.**



quein puede ser citado en el celular 3208508227 y en la carrera 8 No 15-13 Barrio Pueblo Nuevo de Ibague.

INTEROGATORIO: Solicito se decrete el interrogatorio a los señores **GUILLERMO TANGARIFE TRUJILLO, MARTHA CECILIA TANGARIFE TRUJILLO, MARIA TERESA TRUJILLO.**

INSPECCION JUDICIAL: Solicito se decrete la inspección judicial al predio, para que se verifiquen los hechos aquí denunciados.

PROCESO COMPETENCIA Y CUANTIA

Se trata de un proceso verbal, de menor cuantía regulado en el Código General del Proceso artículos 392 y siguientes:

Por la naturaleza del proceso, por el lugar de ubicación del inmueble y por la cuantía que según el numeral 3 del artículo 26 del Código General del Proceso es de VEINTIUN MILLON CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES PESOS (\$21.473.000), (avaluó catastral), es usted competente, Señor Juez, para conocer de este proceso.

ANEXOS

Me tener encunta los documentos aportados en al demanda inicial, y me permito anexar los documentos como pruebas, poder a mi favor, escito de epciones previas y de fondo, copia de la demanda con sus anexos para el traslado y copia de la misma para el archivo del Juzgado.

NOTIFICACIONES

El suscrito abogado en su despacho y en la carrera 8 No 14-83 Barrio Pueblo Nuevo de Ibagué, en el correo Electrónico juristasdeltolima@hotmail.com y en el celular 3148936498.

EL demandado DELIO CESAR OCAPO TRUJILLO en la Manzana I casa 5 Barrio Galán Parte alta celular 3134986478.

Los demandates **GUILLERMO TANGARIFE TRUJILLO, MARTHA CECILIA TANGARIFE TRUJILLO, MARIA TERESA TRUJILLO** en la calle 36 A No 4-20 Sur, Via el Puente, Barrio Uribe Uribe de la ciudad de Ibague.

El abogado **LUIS FERNANDO RICO VISCALLA** en la carrera 3 No 12-36, Odicina 503, Barrio Centro comercial Pasaje Real, Telefono (8) 2630618 celular 3153607572 y en el correo electronico ricoviz52@hotmail.com

Señor Juez
Atentamente



HECTOR EDUARDO PINZON RIVERA

C.C No 93.400.624 expedida en IBAGUE.

TP No 228.622 del C.S de la J.

