

Señor

**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE URUMITA – LA GUAJIRA**

E. S. D.

Referencia: Proceso verbal declarativo de nulidad absoluta de contrato de Compraventa.

Demandante: DELIS MARIA FRAGOZO SUESCUN

Demandado: LEONARDO JOSE MAESTRE RUMBO

Radicado: 44-855-40-89-001-2020-00094-000.

**LEONARDO JOSÉ MAESTRE RUMBO**, mayor de edad, domiciliado y residente en Urumita – La Guajira, cedulao con el número 84.102.125, con T.P. 212.452 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi propio nombre y en mi calidad de abogado, vengo oportunamente a contestar dentro del término legal, la demanda instaurada en mi contra por la demandante señora **DELIS MARIA FRAGOZO SUESCUN**, lo cual hago de la siguiente manera:

1. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA:
  1. Al primer hecho debe ser cierto si así se encuentra consagrado en la escritura pública # 483 del 3 de diciembre de 1990 ante la Notaria de Villanueva – La Guajira, cuya autenticidad debe acreditar la parte demandante, teniendo en cuenta que lo que compra es el mero lote.
  2. El segundo hecho es cierto en su totalidad, que el promitente comprador acordó con la promitente vendedora el precio de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) y que el primer pago será por QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) y el segundo pago por VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) así lo consignaron en la Cláusula Tercera de la promesa, pero que la parte demandante transcribe parcialmente y lo acomoda a sus intereses.
  3. El hecho tercero es cierto, así fue consignado en la Cláusula Primera.

4. El cuarto hecho lo narra la demandante impropriamente, la obligación de entregar los VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) se encuentra consignada en la CLÁUSULA TERCERA, donde también consignaron las partes promitentes la obligación para la promitente vendedora de transferir el dominio el mismo día 20 de septiembre, fecha en la que ambas tenían que concurrir a la Notaría de Villanueva – La Guajira, siendo impropio que lo narre parcialmente tratando de engañar al señor Juez.
5. Al quinto hecho es cierto, parcialmente que el demandado se encuentra en posesión pero no es cierto que lo venga explotando económicamente.
6. No es cierto que el demandado haya incumplido la promesa de contrato de venta, al contrario de lo que afirma la demandante el demandado se allanó a cumplir y quien incumplió fue la demandante, como se puede probar con la Resolución # 0117 del 03 de marzo de 2017 el lote prometido en venta se encontraba para el 20 de septiembre de 2016 con un gravamen hipotecario a favor del Instituto de Crédito Territorial según anotación Nro. 2 de fecha 3 de diciembre de 1990 de FRAGOZO SUESCUN DELIS MARIA a INSTITUTO DE CRÉDITO TERRITORIAL, gravamen que fue cancelado el día 03 de marzo de 2017; estando la promitente vendedora impedida jurídicamente para transferir el dominio de dicho lote, por tal razón quien incumplió fue la promitente vendedora.
7. El hecho séptimo es cierto parcialmente pues así está consignado en la promesa materia de este proceso, pero el promitente comprador se allanó a cumplir y al no transferirse el dominio porque el bien se encontraba hipotecado quien incumplió fue la promitente vendedora.
8. Al octavo no es cierto, lo que afirma la demandante, en la CLÁUSULA TERCERA se estipuló que los VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) se hará entrega el 20 de septiembre de 2016, a la firma de la escritura pública de compraventa que será transferida el día 20 del mes de septiembre de 2016 en la Notaría de Villanueva – La Guajira, por lo tanto no procede nulidad absoluta pues la promesa contiene un plazo que fijó la época en que había de celebrar el contrato los linderos y medidas lo sometieron a la escritura

pública donde estaban configurados y que es la escritura mediante la cual la vendedora obtuvo el dominio del lote.

9. El hecho 9 no es un hecho es la exigencia de la ley que para que la promesa produzca obligación deben concurrir los numerales del art. 1611 del Código Civil Colombiano, pero en este caso si se fijó la fecha en que debía firmarse la escritura pública que lo fue el día 20 del mes de septiembre de 2016 en la Notaría de Villanueva – La Guajira.
10. El hecho 10 tampoco es un hecho de esta contratación es una norma jurídica que no tiene que ver con estos hechos.
11. El hecho 11 no es un hecho, es otra norma jurídica que se refiere a las nulidades absolutas.
12. El hecho 12 no es cierto lo que afirma la parte demandante porque en la CLÁUSULA TERCERA de la promesa las partes acordaron que la escritura pública sería transferido el día 20 del mes de septiembre de 2016 en la Notaría de Villanueva – La Guajira. No sé con qué fin omite esa parte aduciendo que no se fijó la fecha en que ha de cumplir con la escritura pública, siendo que sí se fijó la fecha.
13. Al hecho 13 No es cierto lo que afirma la parte demandante pues la promesa se elaboró de tal forma que el precio se determinó, se dejaron espacios en blanco para colocar el # de la única escritura que acredita el dominio de la promitente vendedora que es la escritura 483 del 3 de diciembre de 1990 y es donde se encuentran consignados los linderos y dejaron espacio en blanco para colocar el folio de matrícula que es 214-9503 así mismo fijaron la fecha que debía firmarse la escritura que es el día 20 del mes de septiembre de 2016; de tal manera que es impropio lo que alega la parte demandante.
14. El hecho 14 que la parte demandante quiere describir como hecho no es un hecho son las exigencias de la ley sustancial que en su artículo 89 de la ley 153 de 1889; señala como requisitos para la validez de la promesa de contrato, y con estas exigencias quiere engañar alegándolas como hecho que son impropias a estos hechos cuando en la promesa se dejó el espacio en blanco para colocar el # de la escritura pública el día y el mes como también se dejó espacio en blanco para el # del folio de matrícula sendos documentos

donde se dice se encuentran consignados los linderos y demás especificaciones.

15. El hecho 15 Tampoco es un hecho. Se trata de una jurisprudencia y ratificamos que se dejaron los espacios en blanco para llenarlos con la escritura 483 del 3 de diciembre de 1990 en el folio de matrícula 214 – 9503 donde se encuentran consignados los linderos y demás especificaciones que ampara al bien prometido en venta.
16. Al hecho 16 es cierto que el demandado fue convocado para la audiencia de conciliación a la que asistió sin ánimo conciliatorio porque no procede rescisión de contrato alguno.
17. El hecho 17 no es un hecho es una facultad que tiene la parte demandante para otorgar poder a un abogado.

## 2. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO SOBRE LAS PRETENSIONES.

Me opongo a que se declare la nulidad de la promesa celebrada entre LEONARDO JOSE MAESTRE RUMBO y DELIS MARIA FRAGOZO SUESCUN el día 16 de agosto de 2016; debido a que sí fue cierto que se fijó la fecha del 20 de septiembre de 2016 en que la promitente vendedora debía transferir el dominio al promitente comprador como está consignado en la CLÁUSULA TERCERA de la plurimencionada promesa de contrato de compraventa por lo tanto no procede la nulidad absoluta como lo pretende la parte demandante.

El resto es jurisprudencia que es impertinente establecer o marcar en el capítulo de pretensiones.

3. Me opongo a la segunda pretensión. Primera subsidiaria por no tener fundamento ni en la ley ni en los hechos, además de lo anterior es confusa debido a que pide es la Resolución la que se da por incumplimiento, mientras que el numeral 4 del artículo 89 de la ley 153 de 1887 lo que origina la ineficiencia de la promesa pero no siendo este el caso porque la promesa si reúne los requisitos del artículo 89 de la ley 153 de 1887, por lo tanto es confusa e incongruente e impropia.
4. A la tercera pretensión me opongo pues carece de base en la ley y en los hechos y no hay lugar a ordenar la restitución del

inmueble en razón a que como se puede probar quien incumplió la promesa de contrato de compraventa fue la promitente vendedora, quien al tenor de la CLÁUSULA TERCERA se obligó a firmar la escritura pública el día 20 del mes de septiembre de 2016 en la Notaría de Villanueva – La Guajira, además la promesa si es eficaz por contener un plazo que fijó la época en que debió celebrarse el contrato (20 de septiembre de 2016) se determinó de tal suerte con el número de la escritura y el folio de matrícula para lo cual se dejaron espacios en blanco para ser llenados.

5. Me opongo a la cuarta pretensión por carecer de base en la ley en los hechos como lo afirmo. El bien no produce ningún fruto civil. Si se suscribió un contrato de arriendo con la señora LINA ROSA MOLINA TORRES por seis (6) meses pero dicho contrato nunca se llevó a cabo porque la arrendataria nunca se mudó a la casa por tanto el contrato nunca se efectuó o nunca se llevó a cabo.

6. Me opongo a la quinta pretensión a la condena en costas.

### **RESTITUCIONES A LOS HECHOS**

Objeción a la cuantía y al juramento estimatorio de la cuantía.

Objeto la cuantía y el juramento estimatorio, en razón a que el contrato que presenta la parte demandante como base o frutos civiles no se efectuó puesto que al arrendatario nunca canceló ese valor y jamás estuvo arrendado, por lo tanto no puede tomarse como prueba lo que se desvirtúa con las declaraciones de la señora.

### **EXCEPCIONES DE MÉRITO**

PROPONGO COMO EXCEPCIÓN: la excepción de fraude procesal contemplado en el artículo 182 del Código Penal Colombiano, que dice “El que por cualquier medio fraudulento induzca en error a un empleado oficial para obtener sentencia, Resolución o acto administrativo contraria a la ley incurrirá en prisión de uno a 5 años”. Esto es la consecuencia que la parte demandante impropriadamente transcribe en la promesa la CLÁUSULA TERCERA sin mostrar el inciso segundo de esta cláusula que textualmente dice “A la firma de la escritura pública de compraventa que será transferida el día 20 del mes de septiembre de 2016 por otra parte en el Capítulo de pruebas ni en la subsanación de la demanda aporta el Certificado

de Tradición y Libertad de la tradición del bien como la identificación única alfanuméricos que señalan la ubicación del bien el departamento y la oficina de Registros que asienta cada uno de los títulos donde el bien inmueble está involucrado”. Siendo tan necesario la existencia de este documento en la admisión de la demanda porque al producirse una nulidad las cosas vuelven a su estado anterior entonces como el Juzgado le va a devolver el inmueble a la demandante señora DELIS MARIA FRAGOZO SUESCUN si éste está siendo solicitado por la menor LIZ YOHANA GARCIA ANDRADE, proceso con radicado 44-855-40-000-2018-00127-00 que cursa en éste mis despacho cuya matrícula es 214-9503 donde aparece la anotación 009 del 18 de diciembre de 2017 mediante escritura 382 del 15/12/2017 DELIS MARIA FRAGOZO SUESCUN le transfiere mediante compraventa el dominio a CHARRIS GARCIA ABRIL he aquí que la conducta de la demandante está revestida de dolo tipificándose el delito de fraude procesal por lo tanto solicito al señor Juez declarar probada la excepción de fraude procesal y compulsar copias a la jurisdicción penal.

## **PRUEBAS**

### **SOLICITUD DE PRUEBAS**

Solicito sean trasladadas conforme al artículo 174 del Código General del Proceso los siguientes documentos o pruebas que se encuentran en ese mismo despacho siendo demandante LIZ YOHANA GARCIA ANDRADE y demandado JOSE ALFONSO MEJIA GUTIERREZ, radicado 44-855-40-89-000-2018-00127-00, proceso reivindicatorio de dominio documentos a trasladar.

1. Copia del texto de la demanda de la referencia (5) folios.
2. Copia de la escritura pública 382 de diciembre 15 de 2017 (4) folios anverso y reverso.
3. Contrato de promesa de compraventa entre DELIS MARIA FRAGOZO SUESCUN y LEONARDO JOSE MAESTRE RUMBO (2) folios.
4. Copia del certificado de tradición con matrícula inmobiliaria número 214-9503 expedida el 12/10/2018 que se encuentra en el proceso referenciado (3) folios.

5. Copia de los recibos de fechas agosto 05 de 2017, 14 de diciembre de 2016, 2 de marzo de 2017 firmados por la señora demandante DELIS MARIA FRAGOZO SUESCUN donde consta que ha recibido en total VEINTIDOS MILLONES DE PESOS MCTE. (\$22.000.000) y lo que se le restan son TRECE MILLONES DE PESOS MCTE. (\$13.000.000) (3) folios

Aporto con esta contestación los siguientes documentos:

1. Resolución N° 0017 del 03 de marzo de 2017, expedida por LA COORDINACIÓN DEL GRUPO DE TITULACIÓN DEL SISTEMA HABITACIONAL DEL VICEMINISTRO DE VIVIENDA. Con constancia de ejecutoria (08 folios)

### INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase citar a la parte demandante señora DELIS MARIA FRAGOZO SUESCUN, para que absuelva el interrogatorio de parte que oralmente le formulare sobre los hechos materia de la demanda, en la hora y fecha que Usted señale.

### RESTITUCIONES MUTUAS

En el evento que se den las restituciones mutuas que lo considero no posible, por cuanto en la promesa si se fijó la fecha para el cumplimiento de la promesa y que no se hizo por incumplimiento de la promitente vendedora como lo explicamos en la contestación de esta demanda. Deberá la demandante devolver al demandado la suma de **VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS** (22.000.000.00), como consta en los recibidos de la señora DELIS MARIA FRAGOZO SUESCUN, con los intereses corrientes como lo ha determinado la Corte Suprema de Justicia en reiteradas sentencias.

Entonces capital **VEINTIDÓS MILLONES DE PESOS** (22.000.000.00). Recibido como lo ha manifestado la señora DELIS MARIA FRAGOZO SUESCUN.

Intereses corrientes mensuales al (3%) durante cincuenta y seis meses (56 meses) **TREINTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS** (\$ 37.296.000).

Para un total de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y SEIS MIL PESOS** (\$ 59.296.000.000).

## FUNDAMENTOS JURIDICOS

Artículo 96 Y SS. del C.G.P.

### NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la carrera 8 N° 9-16 Barrio San Roque  
Urumita La Guajira, correo electrónico  
[leonardjosemaestre@gmail.com](mailto:leonard josemaestre@gmail.com), cel. 3002739341.

El demandante en la dirección que apporto en la demanda.

Atentamente;



**LEONARDO JOSÉ MAESTRE RUMBO**

C.C. N°84.102.125

T.P. 212.452 del Consejo Superior de la Judicatura