



UNIVERSIDAD LIBRE

## JAIME SUA HURTADO

ABOGADO

Carrera 29 No. 19-62 Barrio "San Alonso" Bucaramanga Tel. 6341045 Cel. 3105520268  
E-mail: jaimsuahurtado@hotmail.com

Señora:

**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE LEBRIJA.**

E. S. D.

Referencia: Resolución Contrato de Compra venta Radicada al No. 2020-00151  
Demandado: Sandra Milena Castro Pérez.  
Demandante: Luisa Edilma Álvarez Pinto.

**JAIME SUA HURTADO**, mayor de edad, abogado titulado y en ejercicio, identificado con la C. C. No. 19.128.768 de Bogotá, portador de la T. P. No. 46.780 del C. S. de la J., con oficina profesional en la Carrera 29 No. 19-62 del Barrio "San Alonso", Cel. 3187410708, E-mail: jaimsuahurtado@hotmail.com, en mi condición de apoderado judicial de la demandada Sandra Milena Castro Pérez, de conformidad con el poder que me fuera otorgado, por lo que desde ya solicito se me reconozca la respectiva personería para actuar, estando en tiempo dentro del traslado señalado por la Ley, me permito contestar **EL PROCESO ORDINARIO** que por Resolución Contrato de Compra venta, fuera incoado por la señora Luisa Edilma Álvarez Pinto, por intermedio de apoderado judicial Dra. Nicole Valentina Vera Vega hace tránsito con el radicado de la referencia y a la vez me permito presentar las respectivas excepciones de fondo para que sean tenidas en cuenta en su momento procesal tendientes a que se rechacen las inexactas peticiones formuladas por la demandante, lo cual en los siguientes términos:

### A LOS HECHOS

**AL PRIMERO:** Es cierto de la firma de la promesa de compraventa, pero también es cierto que la ley, la jurisprudencia y la doctrina tienen establecido que:

La promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

"Las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas *ad substantiam actus*, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez."

"La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil, que en su inciso primero establece: «*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...*».

"Los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, son, según la disposición citada como infringida por el recurrente, los siguientes: 1) que conste por escrito; 2) que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos



UNIVERSIDAD LIBRE

## JAIME SUA HURTADO

ABOGADO

Carrera 29 No. 19-62 Barrio "San Alonso" Bucaramanga Tel. 6341045 Cel. 3105520268  
E-mail: jainsuahurtado@hotmail.com

que las leyes declaran 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; y 4) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales."

"El tercero de tales requisitos, es decir, el que ordena que la promesa: «...contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato», 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 de un plazo o una condición que no deje en incertidumbre aquél momento futuro, ni a las partes ligadas de manera indefinida". (SC2468-2018, ARIEL SALAZAR RAMÍREZ Magistrado ponente Radicación No. 44650-31-89-001-2008-00227-01 Aprobado en sesión de 18 de abril de dos mil dieciocho).

Como se hecha de ver en una lectura desprevenida del contrato promesa de compraventa arrimado como prueba en este diligenciamiento, no contiene la fijación del tercero de los requisitos, esto es: **la fecha, día, hora y la Notaria en que ha de elevarse a escritura pública dicha promesa de compraventa.**

Es que no solo en la referida sentencia la Corte Suprema de Justicia -que para el presente diligenciamiento nos cae como anillo al dedo-, sino en la univocidad de sus decisiones sobre este tema, se deja explícitamente señalado que:

"En efecto, ello se desprende del significado del vocablo «época» que se utiliza en dicha disposición, al respecto del cual la Corte ha tenido la oportunidad de precisar:

"El Código emplea la palabra época en dos sentidos. En la mayoría de las veces (Arts. 92, 400, 799, 1551 y 1882) la usa en su acepción tecnológica de instante o momento, esto es, de un breve espacio de tiempo que sirve de punto de referencia para calcular o medir la duración del mismo tiempo. En otras ocasiones (Arts. 97, 108 y 215) la toma en el significado ordinario o de intervalo, período o espacio de tiempo. El expresado ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153 de 1887 la emplea en la primera de las acepciones anotadas, o sea como sinónima de instante o momento. De manera que en dicho precepto la expresión 'fijar la época' equivale a señalar o determinar el momento preciso y cierto en que ha de celebrarse la convención prometida. No se opone, sin embargo, a la indole provisional del contrato de promesa entender el vocablo época en el sentido vulgar de espacio más o menos prolongado de tiempo, como un día, una semana, un mes o un año, para admitir la fijación de un periodo de esta clase como época de la celebración del contrato, con tal que se lo designe y delimite en forma precisa y que no quede incertidumbre alguna sobre el cuándo de esa celebración. (CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135).

Es de suyo entonces, su señoría, que los intervinientes como contratantes en el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, deben señalar sin excepción la época determinada en que se celebrará el vínculo prometido, mediante el acuerdo de una condición o plazo en que ha de elevarse a escritura pública la convención prometida y que en el contenido de la promesa así lo dispongan.

**AL SEGUNDO:** Es parcialmente cierto, mi mandante acordó con el promitente vendedor en la **Nota** contentiva al final de la promesa de compraventa que:

**"SI NO CUMPLE CON EL PAGO DE LA CUOTA DEL 01 AL 015 DE CADA MES TENDRA UN COBRO ADICIONAL DEL 3% DEL VALOR PACTADO"**



UNIVERSIDAD LIBRE

## JAIME SUA HURTADO

ABOGADO

Carrera 29 No. 19-62 Barrio "San Alonso" Bucaramanga Tel. 6341045 Cel. 3105520268  
E-mail: jaimsuhurtado@hotmail.com

En la Nota *-que como cláusula-*, aparece al finalizar del contrato promesa de compraventa que nos ocupa, no quedo establecida una época para el pago total del precio de la cosa *-bien inmueble-*, solo se dijo que si no se cumplía con el pago de la cuota del 01 al 015 de cada mes, sobre tales cuotas, se tendría un cobro adicional del 3% del valor pactado, dejando indeterminado hacia el futuro, la fecha de dicho pago o de la exigibilidad de dicha obligación, es decir, los contratantes no delimitaron el período o lapso preciso en que debía darse cumplimiento a los pagos en el referido contrato prometido, sin que además se hubiese establecido ninguna otra consecuencia *-fuera del pago de un interés-*, legal por las cuotas no pagadas que quedaron bajo la sombra de la incertidumbre y la inseguridad, si se debe, pero su exigibilidad no fue determinada por una fecha precisa como pretende si razón jurídica atendible la demandante, quien debe atenerse al contenido del contrato firmado entre las partes

"Se deduce de lo anterior, que la condición o plazo de que trata la norma deben ser, necesariamente, «determinados», y su indeterminación, por contrapartida, impide que la promesa surta efectos."

"Sobre lo expuesto, la Sala ha precisado lo que sigue:"

*"La referida fijación de época puede hacerse mediante la designación de un plazo o de una condición... Según el art. 1551 del C. Civil por plazo se entiende 'la época que se fija para el cumplimiento de una obligación', es decir, el momento futuro en que ha de ejecutarse una obligación. El plazo es, pues, un acontecimiento futuro y cierto. Ciertamente en el sentido de que siempre habrá de suceder. El plazo se divide en legal, convencional y judicial, suspensivo y resolutorio, determinado o indeterminado. El convencional puede ser a su vez expreso o tácito. El citado Art. 1551 explica lo que es el plazo suspensivo. Plazo resolutorio o extintivo es la época que se fija para que cese el cumplimiento de una obligación. Plazo determinado es el que necesariamente ha de llegar y se sabe cuándo, e indeterminado aquel que también ha de suceder, pero no se sabe cuándo, en qué fecha ni época, como el día de la muerte de una persona."*

*"La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no (C.C., 1128 y 1530). Entre las varias clases de condiciones importa recordar aquí la suspensiva y la resolutoria, la determinada y la indeterminada. Suspensiva es la que suspende la adquisición de un derecho, y resolutoria aquella cuyo cumplimiento produce la extinción de un derecho. Condición determinada es aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder. Indeterminada es la condición que se halla estrictamente sometida a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo."*

*"Si de acuerdo con el ordinal 3º del Art. 89 de la Ley 153, citada, la promesa de contrato debe fijar la época precisa en que ha de celebrarse la convención prometida, bien se comprende que para cumplir tal requisito no puede hacer uso de un plazo o de una condición de carácter indeterminado, porque ni el uno ni la otra sirven para señalar esa época. La propia naturaleza del plazo y de la condición indeterminada los hace inadecuados para fijar la época en que debe concretarse el contrato prometido. De consiguiente, siendo el requisito de la fijación de la época de la esencia del contrato de promesa, esta convención será inválida o carente de eficacia jurídica cuando le falte ese requisito bien por no contenerlo en realidad o por hallarse él subordinado a un plazo o a una condición indeterminada. (Resalta la Sala. CSJ. SC. Jun. 1º de 1965. GJ CXI, CXII-135)."* (Las subrayas y negrillas son mías)

**AL TERCERO:** Es cierto.

**AL CUARTO:** Es parcialmente cierto. Como se dijo en la contestación al hecho segundo de esta demanda, mi mandante por múltiples razones de tipo económico y en últimas que tiene que ver con las consecuencias de todo tipo que trajo consigo la "Pandemia Covid 19" se ha visto incapacitada para cumplir en la forma allí pactada, por lo que ha tratado de hacer abonos a tal obligación sin que hayan sido recibidos por la demandante.

Es que señora Juez, mi mandante se ha allanado a cumplir con el contenido del contrato, de una parte, de otra, en relación con el momento en que debía elevarse a escritura pública el contrato prometido, los contratantes no estipularon, en cláusula alguna de la promesa, que la escritura pública correspondiente sería otorgada en plazo alguno antes o después de que se haga el pago total de la obligación, pago solo supeditado *-en caso de no hacerlo dentro de los cinco primeros días de cada mes-*, a un reconocimiento solo de intereses, sin que hayan pactado o acordado los contratantes, ninguna otra sanción por el no pago puntual de las cuotas mensuales convenidas, tal como allí en el contrato está escrito.

En otras palabras, en desprevenida lectura del contrato arrimado, las partes dejaron al arbitrio del promitente comprador, definir el momento en el que pagaría *-con la "sanción de un interés" por la cuota no pagada-*, el total del valor del lote, momento futuro que sólo ocurriría si el deudor pagaba con o sin intereses la cuota vencida o no, lo que podía suceder solo por su voluntad.

Según tal condición, señora Juez, las partes ignoraban cuándo sucedería el hecho futuro del que pendía el pago total del lote, siendo tan indefinida tal situación, que la hoy demandada puede escoger a su capricho el día en que pagaría la deuda que así adquiriría con el promitente vendedor.

Bien podía suceder, incluso, como ocurre en este caso, en el que el promitente comprador aún no ha cancelado algunas cuotas de su obligación, arguyendo el pretexto de que la acreedora no le ha recibido el pago, situación está que bien podría mantenerse indefinidamente, lo que hace incierto el momento del cumplimiento de la obligación de pago y por ende el otorgamiento de la escritura pública de venta. Los contratantes, por lo tanto, establecieron una condición de carácter meramente potestativo, y, por ende, indeterminado que bien puede prolongarse por mucho tiempo.

**AL QUINTO:** Es parcialmente cierto. A pesar de que lo dicho por la demandante es una afirmación vaga, infundada por el demandante, quien pretende bajo un falso juicio de convicción hacer creer al despacho que mi poderdante ha incumplido **EL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA**, lo cual no es cierto. Mi mandante se ha ajustado en todo a lo pactado con la demandante en el contrato promesa de compraventa, es que la obligación previa para el pago de las cuotas y sus intereses contenidas en el contrato promesa de compraventa que nos ocupa, no tiene plazo, eso fue lo acordado y a ello deben atenerse las partes, obligación ajustada en todo al mandamiento contenido en el Artículo 1618 del C.C. respecto de la "**Prevalencia de la intención**.- Conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que lo literal de las palabras.

**AL SEXTO:** No es cierto. La afirmación que en este hecho hace la demandante, es una apreciación subjetiva, no es de derecho. Mi mandante ha cumplido con lo pactado,



UNIVERSIDAD LIBRE

## JAIME SUA HURTADO

ABOGADO

Carrera 29 No. 19-62 Barrio "San Alonso" Bucaramanga Tel. 6341045 Cel. 3105520268

E-mail: jaimesuahurtado@hotmail.com

respecto al pago convenido del valor del lote, veamos: i) pagó unas cuotas en tiempo –doce (12)-, ii) dejó de pagar *-por motivos económicos de conocimiento público-* otras cuotas, iii) se comprometió a pagar unos intereses por el no pago oportuno de las cuotas, iv) no se estableció contractualmente cuándo y cómo se pagarían estos intereses por el no pago cumplido de las cuotas, es decir: existe una obligación que sin lugar a dudas es clara, es expresa, pero no es actualmente exigible.

Es que, si los contratantes no fijan la época en que deba pagarse el valor de la cosa (inmueble) del contrato prometido mediante una condición o plazo determinados, la secuela de tal desatención no es otra que dicho cumplimiento quede sometido a la incertidumbre en el acatamiento de dicha obligación y una lectura desprevenida del contrato promesa de compraventa arrimado, nos divulga tan solo esa verdad: Incertidumbre e ignorancia en la fecha futura del cumplimiento de la obligación en sus pagos por parte de mi procurada y por la evidencia real de este acontecimiento en estas diligencias, la demandada no ha quebrantado lo estipulado en el contrato, se encuentra, eso sí, ante una obligación futura e incierta, pero jamás incumplida contractualmente, no estando por esta razón mi mandante actuando de mala fe.

**AL SEPTIMO.** En abierto abuso del derecho y rayando con el delito, la demandante por medio de su apoderada judicial, trae a colación de manera grosera y folclórica hechos que nada tienen que ver con el contenido de la relación contractual adquirida entre los contratantes hoy sometido al escrutinio judicial, estos otros “hechos” o acontecimientos así arrimados solo pertenecen de manera individual al principio de privacidad que constitucionalmente le asiste a mi procurada.

El chisme *-con todo respeto del despacho-*, respetada colega Vega Vera, por costumbre solo se ventila y se esgrime por quienes viven de quienes miran el ojo ajeno, no en los estrados judiciales.

### A LAS PRETENSIONES O ASUNTOS QUE CONCILIAR.

A las pretensiones o asuntos que conciliar a que se hace alusión en la demanda del **PROCESO VERBAL de resolución de contrato**, me permito manifestar por mandato expreso de mi procurada que le asiste el ánimo de hacer uso ante su despacho del mecanismo alternativo de solución de conflictos para conciliar las diferencias surgidas con la demandante con ocasión del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble que nos ocupa, sin embargo, me opongo a las pretensiones presentadas por la parte actora porque no le asiste el derecho invocado y especialmente por las siguientes razones:

**A la Primera pretensión:** Nos aponemos a que se decrete la resolución del contrato Promesa de Compraventa celebrado el día 21 de septiembre de 2018 con la demandante por carecer de fundamentos fácticos y jurídicos por cuanto en éste momento histórico mi mandante ha estado a lo convenido en el contrato, tal cual como quedó establecido en la contestación de los hechos de esta demanda siendo por esta razón la petición totalmente improcedente.

**A la Segunda:** Como consecuencia del contenido de oposición a la primera pretensión a que nos hemos referido, esta pretensión queda sin fundamento jurídico toda vez que mi mandante no ha incumplido lo pactado en dicho contrato que siendo ley para las partes, sus obligaciones se encuentran de manera clara, precisa y explícita en el contenido del contrato de promesa de compraventa que nos ocupa, razón por la que igualmente nos oponemos a su decreto.



UNIVERSIDAD LIBRE

## **JAIME SUA HURTADO**

ABOGADO

Carrera 29 No. 19-62 Barrio "San Alonso" Bucaramanga Tel. 6341045 Cel. 3105520268  
E-mail: jaimsuhurtado@hotmail.com

Ahora bien, como quiera que la demandante se refiere en la parte final de esta pretensión a las arras, se hace necesario que su mandante tenga claridad meridiana sobre lo siguiente: estas *-las arras-*, se definen como una especie de **garantía** que las partes acuerdan y, generalmente, consiste en la **entrega de dinero**, bien sea para confirmar un contrato, o bien como parte de indemnización para poder desistir del mismo.

Las arras entonces, son cosas con las que se respalda la celebración de un contrato. Se dan como confirmación de éste o para desistir de él; por ello, la Ley ha establecido que el que dio las arras las pierde y el que las recibió las debe devolver al doble en caso de desistir del contrato. Como El Derecho Civil las clasifica en arras confirmatorias y arras de retractación; mientras que la Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia ha determinado que son tres tipos de arras: Arras simplemente Confirmatorias, Arras Confirmatorias Penales y Arras de Retracción, también llamadas de desistimiento o penitenciales, son las arras en que el dinero que se ha dado con el propósito de que cada una de las partes tenga un mecanismo para renunciar al contrato, imponiendo una sanción para que quien las entrega y quiere retractarse las pierda y quien las recibe y desee retractarse cancele el doble al otro; en este caso el contrato se deshace unilateralmente y sin que haya intervención judicial.

Nuestro Código Civil señala que, **si no se estipula nada, las arras se suponen de retractación.**

De conformidad con lo reglado en el art. 1859 del C.C. se determina que:

*"Si las partes no hubiesen establecido el término durante el cual podría retractarse, perdiendo las arras, se entenderá que transcurridos dos meses contados desde la celebración del acuerdo, no habrá lugar a la retractación, ni después de otorgada la escritura pública o principiada la entrega".*

Basta la lectura desprevenida del contrato que nos ocupa, para titubear y no tener claridad sobre: **¿Que monto de dinero fue el que se entregó como arras con el propósito de que cada una de las partes tuviese un mecanismo para renunciar al contrato, imponiendo una sanción para que quien las entregara y quiere retractarse las pierda y quien las recibe y desee retractarse cancele el doble al otro? ¿A qué arras se refiere la demandante?**

En el remoto caso de resolución del contrato, la demandante debe devolver la totalidad de los dineros entregados por mi procurada como abonos al pago de su obligación del pago del lote.

**A la tercera:** Me opongo rotundamente a que se indemnice a la demandante, pues no se ha causada perjuicio alguno, toda vez que en dicho contrato se acordó que en el caso de no pago de alguna cuota mensual por parte de mi procurada, esta debería pagar tan solo un interés como perjuicio aceptado en gracia de discusión y tal cual se dijo en la contestación de los hechos de la demanda, mi mandante ha venido siendo poseedor de buena fe y no ha incumplido lo pactado en el contrato de promesa de compraventa del bien inmueble que nos ocupa

**A la Cuarta:** Me opongo rotundamente a la condena en costas a mi mandante como poseedor de buena fe y desde ya solicito se condene al actor a dicho pago teniendo



UNIVERSIDAD LIBRE

## JAIME SUA HURTADO

ABOGADO

Carrera 29 No. 19-62 Barrio "San Alonso" Bucaramanga Tel. 6341045 Cel. 3105520268

E-mail: jaimesuhurtado@hotmail.com

en cuenta su mala fe y dolo para incoar una demanda que por sus inexactitudes en abierto fraude procesal pretende hacer inducir en error al despacho.

**A La Quinta:** Me opongo rotundamente a que se imponga multa por inasistencia diligencia de conciliación en equidad, por quien *-por sustracción de materia-*, no adelantó dicho mecanismo alternativo de solución de conflictos.

### EXEPCIONES DE FONDO

**INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACION RESPECTO DE LA OBLIGACION PRINCIPAL.** Con fundamento en lo previsto por el artículo 1594 del Código Civil, antes de constituirse en mora un deudor, no se puede demandar la obligación principal pactada *-pago de las cuotas vencidas a fecha indeterminada por el reconocimiento de unos intereses-*, sin constituirlo previamente en mora al demandado, a menos que la pena: resolución del contrato, se haya pactado o porque como en el caso que nos ocupa la Incertidumbre e ignorancia en la fecha futura del cumplimiento de la obligación en sus pagos por parte de mi procurada evita la inmediatez del pago total de la obligación razón por la que en este momento histórico, la demandada no ha quebrantado lo estipulado en el contrato y se encuentra actualmente, eso sí, ante una obligación futura e incierta, pero jamás incumplida.

### EXCEPCIÓN DE ABUSO DEL DERECHO DE POSTULACION:

Presento igualmente esta excepción para que se considere en el momento de producirse el fallo de instancia por las siguientes razones:

Causa confusión espanto los diferentes vicios que se han acumulado en este juicio y las reiteradas equivocaciones en materia de procedimiento por parte de la ilustre Abogada Vera Vega, ya que de las pretensiones de la demanda se concluye que se solicita indebidamente la condena de sumas de dinero a la parte demandada -*indemnización por perjuicios causados, costas, multa por inasistencia a audiencia de conciliación en equidad-*, en razón de cláusula penal alguna, y usencia de mala fe en mi procurada que por sustracción de materia no tiene nacimiento a la vida jurídica.

De lo anterior se infiere que la parte demandante hace uso, o abuso al derecho de postulación siendo ilógico pretender que mi poderdante asuma responsabilidades por un acto que ha debido cumplir *-los pagos-*, pero que en extracto derecho esta obligación en su exigibilidad no ha nacido a la vida jurídica de conformidad con lo establecido allí en dicho contrato promesa de compraventa y mucho menos sin que se haya constituido en mora a mi procurada razón legal y demostrable de que no ha incumplido y por tal razón en tanto no se constituya en mora con sus obligaciones, este estado actual de cosas, no produce efectos jurídicos ni ata a mi mandante para cumplir de manera inmediata su obligación.

Sírvase declarar probada la excepción propuesta condenar en costas perjuicios conforme a los artículos 72. 73. 74, 307 y 308 del C. P. C.

### AUSENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL POR PETICION DE MODO INDEVIDO.

En efecto, se inicia una demanda de resolución de contrato, con fundamento en el presunto incumplimiento en el pago del valor de la cosa (inmueble), contrato promesa de compraventa que en el contenido de la Nota *-que como cláusula-*, aparece al finalizar del contrato promesa de compraventa que nos ocupa, no quedo establecida



UNIVERSIDAD LIBRE

## JAIME SUA HURTADO

ABOGADO

Carrera 29 No. 19-62 Barrio "San Alonso" Bucaramanga Tel. 6341045 Cel. 3105520268

E-mail: jaimsuahurtado@hotmail.com

una época para el pago total del precio de la cosa *-bien inmueble-*, solo se dijo que si no se cumplía con el pago de la cuota del 01 al 015 de cada mes, sobre tales cuotas, se tendría un cobro adicional del 3% del valor pactado, dejando indeterminado hacia el futuro, la fecha de dicho pago o de la exigibilidad de dicha obligación, es decir, los contratantes no delimitaron el período o lapso preciso en que debía darse cumplimiento a los pagos en el referido contrato prometido, sin que además se hubiese establecido ninguna otra consecuencia *-fuera del pago de un interés-*, legal por las cuotas no pagadas que quedaron bajo la sombra de la incertidumbre y la inseguridad, si se debe, pero su exigibilidad no fue determinada por una fecha precisa como pretende si razón jurídica atendible la demandante, quien debe atenerse al contenido del contrato firmado entre las partes

### EXCEPCIÓN DE BUENA FE EN LA CONTRATACIÓN.

Fundo esta excepción en el hecho de que fue su padrastro Luis Jesús Villabona Jiménez, quien inicialmente como propietario del predio entregara en venta a la demandante el inmueble que hoy ocupa mi mandante. La demandante entregó por venta al padrastro de mi procurada un apartamento ubicado en el municipio de Girón comprometiéndose a hacerle escrituras del mismo desde hace aproximadamente dos años y aún no lo hace alegando múltiples causas. Mi mandante mujer cabeza de familia, madre de tres menores de edad y en circunstancias muy difíciles económicamente creyó de buena fe que la demandante estaría atenta a otorgarle los plazos necesarios para que cumpliera con su obligación de pagar el inmueble así adquirido, esa fue una de la razones por lo que en el documento se acordó de que en el caso de que no tuviese los recursos para hacerlo mes a mes solo se adicionaría a la cuota un interés, pero sin fijar fecha futura para el cubrimiento de estos valores, es decir jamás fue fijada fecha alguna como causa de incumplimiento del contrato por no pago de las cuotas.

Sírvase declarar probada las excepciones propuestas, condenar en costas y perjuicios al temerario demandante, pues ha perjudicado a mi representada con la presente demanda ya que se han causado serios perjuicios a la misma, por haber demandado la intervención de la jurisdicción con temeridad .

### MEJORAS

Como quiera que mi mandante ha realizado como poseedor de buena fe en el inmueble adecuaciones necesarias para establecer allí su sumisa vivienda en la que convive con sus hijos, levantando una casita en madera, fijando un punto de luz y realizando otras mejoras en su humilde vivienda, las que en el remoto caso de que se resuelva el contrato de promesa de compraventa, el valor de estas mejoras *-así sean muy humildes-*, deberán ser pagadas por la demandante, una vez se realice el avalúo de las mismas en diligencia que ordenará su despacho y que se practicará conforme a derecho por un perito auxiliar de la justicia designado por ese Juzgado para los fines pertinentes.

### Derecho de retención.

Ruego a su señoría, tener en cuenta en este aspecto lo indicado por nuestra Corte Suprema de Justicia, Sala Civil:

"Retornando a la solicitud de retención que, como se avistó, el demandado formuló en la contestación de la demanda, es del caso traer a colación el artículo 970 del Código Civil



UNIVERSIDAD LIBRE

## JAIME SUA HURTADO

ABOGADO

Carrera 29 No. 19-62 Barrio "San Alonso" Bucaramanga Tel. 6341045 Cel. 3105520268

E-mail: jalsuahurtado@hotmail.com

que, en desarrollo de la regulación de las prestaciones mutuas, establece que "[c]uando el poseedor vencido tuviere un **saldo que reclamar en razón de expensas y mejoras**, podrá retener la cosa hasta que se verifique el pago, o se le asegure a su satisfacción" (se subraya).

Al respecto, pertinente es memorar que la Corte tiene determinado que uno de los supuestos en que hay lugar a reconocer el mencionado derecho es cuando

"...lo concede la ley, fuera ya de todo vínculo contractual entre el dueño de la cosa y el retenedor" por existir un "*debitum cum re junctum*, es decir siempre que el **crédito haya tenido su origen con ocasión de la cosa retenida**" (se subraya)

Como acontece en la hipótesis desarrollada por el artículo 970 del Código Civil, que

"consagra un caso en que el derecho de retención es un desarrollo inmediato del principio *debitum cum re junctum*, pues sin mediar contrato entre el poseedor o el retenedor vencido y el *verus dominus* que reivindica, aquel puede oponerle a este el derecho de retención como un medio para hacerse pagar el valor de las expensas y mejoras hechas por él en el inmueble con ocasión de la cosa retenida" (Cas. Civ., Sent. mayo 26/36. G.J. XLIV, págs. 50 a 57).

Así mismo, corresponde tener presente que la misma Corte ha señalado que :

"siguiendo lo que sin duda es una afianzada tradición jurisprudencial, se tiene que el derecho de retención está caracterizado por ser una facultad que corresponde a quien es detentador físico de una cosa ajena para conservarla hasta el pago de lo que, por razón o en conexidad con esa misma cosa le es adeudado, convirtiéndose en 'retenedor' de esta hasta (...) [que] se le pague la suma de dinero objeto de dicha deuda, o se le asegure a satisfacción la acreencia que justifica tal retención; se parte de la base, entonces, de que exista una condena judicial al pago de las mejoras por quien tiene derecho a la restitución del inmueble y a cargo de quien lo conserva en su poder y opera frente al reclamo hecho por aquel para que el bien le sea entregado, ante lo cual el acreedor mejorante puede rehusarse a restituirlo hasta (...) [que] le sea cubierto el valor de las mejoras que ha plantado (...) ". (Cas. Civil, Sent. mayo 17/95. Exp. 4137).

### PRUEBAS

Solicito señor juez, se decreten, practiquen y tengan como pruebas las siguientes:

#### Documentales

Las que fueron incorporadas por la demandante en el libelo principal de la demanda.

#### Interrogatorio de parte.

Que deberá ser absuelto por la demandante el día y hora señalado por usted y que se practicara sobre los hechos sustentación y contestación de la presente demanda.

#### Testimoniales



UNIVERSIDAD LIBRE

## **JAIME SUA HURTADO**

ABOGADO

Carrera 29 No. 19-62 Barrio "San Alonso" Bucaramanga Tel. 6341045 Cel. 3105520268

E-mail: jaimsuahurtado@hotmail.com

Sírvase señor juez citar a los señores Luis Jesús Villabona Jiménez, Otilia Pérez Bolívar, y María del Carmen García Sanabria, mayores de edad vecinas y residentes en este municipio el primero en la finca "Villa Juliana", el segundo y la tercera en la finca "Buena Vista" todas ubicadas en la vereda Cantabria de esta jurisdicción municipal para que bajo juramento y previas las formalidades de Ley, declaren sobre los hechos de la presente demanda y respondan el interrogatorio que en su debida oportunidad formularé. Manifiesto bajo la gravedad de juramento que desconozco la identificación de los correos electrónicos de estos testigos si es que hacen uso de esta tecnología, pero me comprometo a que comparezcan a su juzgado el día y hora que su despacho así lo ordenen.

### **Inspección judicial y dictamen pericial**

Sírvase señor juez decretar inspección judicial con intervención de perito sobre el predio objeto del presente proceso, con el objeto de constatar y avaluar las mejoras plantadas por la demandada en dicho predio y presente un informe de dicha pericia al Juzgado y se me permita conforme a derecho formulara interrogatorio sobre estema para fines procesales pertinentes..

Las que el juzgado ordene de oficio o considere procedentes para el esclarecimiento de la verdad

### **NOTIFICACIONES**

La del demandante y demandado figuran en el libelo principal de la demanda.

El suscrito, en la Secretaría de su despacho o en mi oficina ubicada en el Barrio "San Alonso" de Bucaramanga en la Carrera 29 No. 9-62, celulares 3105520268 y 3187410708, E-mail jaimsuahurtado@hotmail.com.

Atentamente,

**JAIME SUA HURTADO**

C. C. No. 19.128.768 de Bogotá  
T. P. No. 46.780 del C. S. de la J.



**JAIMESUA HURTADO**

ABOGADO

Carrera 29 No. 19-62 Barrio "San Alonso" Bucaramanga Tel. 6341045 Cel. 3105520268  
E-mail: jaimuahurtado@hotmail.com

Señora:  
**JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE LEBRIJA,**  
E. S. D.

Referencia: Resolución Contrato de Compra venta Radicada al No. 2020-00151  
Demandado: Sandra Milena Castro Pérez.  
Demandante: Luisa Edilma Alvarez Pinto.

**SANDRA MILENA CASTRO PÉREZ**, mayor de edad, identificado con la C. C. No. 1.099.369.883, cel. 3165013154, E-mail : sandram08082015@gmail.com, vecina y residente en la Vereda "Cantabria" de este municipio, concurro a su bien servido despacho para manifestarle que confiero **PODER** especial, amplio y suficiente al Doctor **JAIMESUA HURTADO**, igualmente mayor de edad, abogado titulado y en ejercicio, identificado con la C. C. No. 19.128.768 de Bogotá, portador de la T. P. No. 46.780 del C. S. de la J., con oficina profesional ubicada en el Barrio "San Alonso" de Bucaramanga en la Carrera 29 No. 9-62, celulares 3105520268 y 3187410708, E-mail jaimsuahurtado@hotmail.com, para que como mi apoderado judicial de contestación y me asista en la defensa de mis derechos e intereses dentro del proceso que por Resolución Contrato de Compra venta, Radicado al No. 2020-00151 instaurado por la señora Luisa Edilma Alvarez Pinto, mediante apoderado judicial hace tránsito en su despacho, de conformidad con los hechos de la contestación y de los que allí se demanden

Mi apoderado judicial queda facultado para recibir, transigir, sustituir, conciliar, reasumir, presentar pruebas y en general hacer todo cuanto fuere necesario en la defensa de mis derechos e intereses.

Sírvase acceder de conformidad, reconociéndole personería a mi apoderado judicial en los términos de este mandato.

Atentamente

*Sandra Milena Castro Pérez*  
**SANDRA MILENA CASTRO PÉREZ**  
C. C. No. 1.099.369.883

Acepto,

*Jaime Sua Hurtado*  
**JAIMESUA HURTADO**  
C. C. No. 19.128.768 de Bogotá  
T. P. No. 46.780 del C. S. de la J.