

Señor
JUEZ PROMISCO DE SUAITA – SANTANDER -
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL - DEMANDA RECISIÓN POR NULIDAD ABSOLUTA CON PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE RECISIÓN POR NULIDAD RELATIVA. 2019-00027. DTE: NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS. DDA: JEIMY ASUSENA CARDENAS SUAREZ Y OTROS.

ANGEL ORIANA GAMEZ CANO, persona mayor de edad, domiciliada y residenciada en Bogotá, identificada con la C.C. No. 1.063.289.709 de Montelibano (Córdoba), portadora de la T.P. No. 296.427 de C.S.J, obrando en mí calidad de apoderada judicial de los señores SONIA YOLIMA SUAREZ CASTELLANOS identificada con cedula de ciudadanía No. 39.662.041 de Soacha, OLGA LUCIA SUAREZ CASTELLANOS identificada con cedula de ciudadanía No. 51.948.570 de Bogotá, EDGAR SUAREZ CASTELLANOS identificado con cedula de ciudadanía No. 79.333.472 de Bogotá, ENRIQUE FABIO SUAREZ CASTELLANOS identificado con cedula de ciudadanía No. 3.177.298 se Soacha, BERTHA NUBIA SUAREZ CASTELLANOS identificada con cedula de ciudadanía No. 51.826.422 de Bogotá, OLGA PATRICIA SUAREZ GUTIERREZ identificado con cedula de ciudadanía No. 65.758.734 de Ibagué, CESAR AUGUSTO SUAREZ CASTELLANOS identificado con cedula de ciudadanía No. 93.362.715 de Ibagué, RONEY ARMANDO SUAREZ identificado con cedula de ciudadanía No. 91.475.635 de Bucaramanga, RAFEL HERNANDO SUAREZ identificado con cedula de ciudadanía No. 91.107.627 Y JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ identificado con cedula de ciudadanía No. 2.189.044 de Suaita (Santander), acudo ante su despacho para contestar la demanda de la referencia interpuesta por la señora NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS.

40
No está en orig
Gutierrez
No está en orig
No está en orig

HECHOS

Todos y cada uno de los hechos deberá ser objeto de valoración probatoria y me atenderé a los que resultaren probados:

AL HECHO PRIMERO: Este hecho es cierto, la señora NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS, es hija de los señores JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ y BERTHA CASTELLANOS DE SUAREZ.

AL HECHO SEGUNDO: Este hecho es falso; debido toda vez que la señora BERTHA CASTELLANOS DE SUAREZ, falleció el 09 de Agosto de 2006, hecho registrado en la Notaria 05 de Bucaramanga con indicativo serial número 5680906, y no como erróneamente quedo consignado en el escrito de demanda.

AL HECHO TERCERO: Este hecho es falso, a manera de aclaración y con el respeto debido, se extrae de la prueba documental aportada que se trata de un contrato de promesa de compraventa, por ende, la calidad de los intervinientes es la de Promitentes y no la de compradores. Aclarado lo anterior, en cuanto al hecho propuesto por la accionante, se debe precisar que el aludido negocio jurídico no tenía la vocación de producir efectos, pues obedeció a una simulación entre producto de un acuerdo libre y voluntario entre el señor JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ y su descendiente, para acceder a un préstamo bancario, ya que por su avanzada edad, las entidades financieras no aprobaban desembolso alguno; por lo cual, una vez dialogada la situación en familia, el señor JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ, y su hija, decidieron realizar dicho negocio, estipulando que sería la señora NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS la promitente Compradora, y que los demandados serían los encargados de pagar la obligación. Prueba de lo anterior, es el párrafo único contenido en la cláusula cuarta en donde las partes acuerdan no fijar fecha de firma de escritura pública, lo cual quiere decir que dicho negocio jurídico no tenía la vocación de producir efecto en el ordenamiento jurídico.

AL HECHO CUARTO: Es falso, como se dijo anteriormente dicha promesa obedeció a un acuerdo concertado entre el señor JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ y su hija, con el objeto de que por

medio de dicho documento la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS**, pudiera acceder a un crédito bancario, que por instrucciones previas del señor **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ** sería destinado a gastos médicos e inversión la finca denominada EL TESORO ubicada en la Vereda Centro del Municipio de Suaita (Santander). Quiere decir lo anterior, que para las partes, así como para los descendientes del señor **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ** era de todo su conocimiento que dicho documento nunca tuvo la vocación de producir efectos en el ordenamiento jurídico.

AL HECHO QUINTO: Es falso conforme las razones ya expuestas en hechos anteriores.

AL HECHO SEXTO: Es cierto, conforme obra en el certificado de defunción, hecho registrado en la Notaria quinta (5°) de Bucaramanga con indicativo serial número 08785311.

AL HECHO SEPTIMO: Es cierto, al tratarse de una sucesión intestada y por haber existido acuerdo entre los herederos legítimos de los señores **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ Y BERTHA CASTELLANOS DE SUAREZ**, se decidió realizar la liquidación notarial de la herencia.

AL HECHO OSTAVO: Es falso, en primer lugar por que dicha manifestación Nunca existió. En segundo lugar, porque como se ha manifestado reiteradamente dicha promesa de compraventa fue producto de una simulación acordada por el señor **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ** y su hija; y en tercer lugar, porque dicho negocio no tiene la vocación para transferir el dominio, sino que funge como una garantía a las partes para que el negocio prometido sea celebrado por las partes.

AL HECHO NOVENO: Es falso, puesto que la Accionante, señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS**, otorgó poder de manera libre, voluntaria e informada sobre el tramite notarial a realizar, siendo consiente en todo momento que dicha promesa de compraventa Nunca se suscribió con el ánimo de desconocer los derechos de los herederos legítimos de los señores **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ Y BERTHA CASTELLANOS DE SUAREZ**. Ahora bien, pese a la imprecisión de la accionante en los derechos que alega haber adquirido a través de dicho negocio, vale la pena aclarar que no puede confundirse una obligación de hacer, como la contenida en la promesa de compraventa, que nunca se cumplió por los intervinientes por las razones ya antes referidas, y una obligación de dar, como lo es la Compraventa, titulo traslativo del dominio.

AL HECHO DECIMO: Es cierto, tanto la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS** como los demás herederos legítimos de los señores **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ Y BERTHA CASTELLANOS DE SUAREZ**, otorgaron poder al abogado **CARLOS ANDRES PINZON BARAJAS** para adelantar la liquidación notarial de la herencia, conforme figura en la escritura pública número 316 del día 27 de diciembre del 2017.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: Es cierto, la liquidación de herencia de los causantes **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ Y BERTHA CASTELLANOS DE SUAREZ** se adelantó en el municipio de Suaita (Santander), en atención a que fue el último domicilio y asiento de sus negocios.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: Es falso, la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS**, siempre fue consciente de que por tratarse de una sucesión intestada, las reglas a aplicarse en la distribución y adjudicación de los bienes, son las contempladas por el Código Civil Colombiano. Igualmente es falso que la sucesión desconociera "los derechos adquiridos" por la demandante a través de la promesa de venta, ya que esta no es un título traslativo del derecho de dominio.

AL HECHO DECIMO TERCERO: No me consta, téngase en cuenta que la liquidación notarial de la herencia se dio por el Acuerdo de los herederos legítimos de los causantes **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ Y BERTHA CASTELLANOS DE SUAREZ**.

Ahora, en cuanto a la solicitud del reconocimiento de los derechos que tiene por conducto de la compra presentada por la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS** a la notaria Única de Suaita, mediante el cual solicita el reconocimiento de los "derechos que tiene por conducto del 50% de la casa y del 50% del predio" su desacuerdo en el trámite y consecuente suspensión de dicho acto, Nunca fue de conocimiento de los herederos, por lo cual, al no haber desacuerdo el trámite se adelantó en debida forma concluyendo con la protocolización del acto a través de la escritura pública de número 316 del 27 de diciembre de 2017,

AL HECHO DECIMO CUARTO: No me consta, me atengo a lo que sea probado.

AL HECHO DECIMO QUINTA: No me consta, me atengo a lo que sea probado.

AL HECHO DECIMO SEXTO: No me consta, ya que durante el trámite de la liquidación de notarial de la herencia, **NO** se tuvo conocimiento por parte de los herederos de la supuesta solicitud enviada por la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS** a la notaria, y que a su vez constituye la revocatoria tacita al poder conferido por la hoy accionante al abogado **CARLOS ANDRES PINZON BARAJAS**.

AL HECHO DECIMO SEPTIMO: Es falso, la liquidación de la herencia se realizó en debida forma al haber acuerdo entre los herederos; no puede ahora la accionante pretender alegar una revocatoria tacita que no fue ni es de conocimiento ni de los herederos ni del abogado contratado para dicho entonces, al respecto cabe anotar que si bien la revocatoria al poder puede darse de forma expresa o tácita, esta solo producirá efectos una vez el mandatario tenga conocimiento de la misma, en consecuencia al no tener conocimiento del documento en donde la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS** manifestaba su desacuerdo con el trámite, el trámite se concluyó según los términos del poder otorgado tanto por la demandante como por los demás herederos.

AL HECHO DECIMO OCTAVO: No me consta, los herederos de los causantes **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ** y **BERTHA CASTELLANOS DE SUAREZ**, **NUNCA** tuvieron conocimiento de que la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS**, revocó expresa o tácitamente el poder otorgado al Abogado **CARLOS ANDRES PINZON BARAJAS**.

AL HECHO NOVENO: Es falso, como se ha dicho en reiteradas oportunidades, la firma de la escritura pública No. 316 del 27 de diciembre de 2017 obedeció al acuerdo de los herederos de los causantes **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ** y **BERTHA CASTELLANOS DE SUAREZ**, en ningún momento se tuvo conocimiento del desacuerdo de la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS** en el trámite que se adelantaba.

AL HECHO VIGESIMO: Es falso, la liquidación notarial de la herencia se realizó conforme a las reglas establecidas en el Código Civil Colombiano, **Nunca** se acordó con la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS**, un reconocimiento porcentual mayor en los derechos que le pudieran corresponder, en primer lugar porque la promesa de compraventa suscrita el 09 de agosto de 2013 obedeció a un negocio simulado, sin vocación para producir efectos, como lo es, la ausencia de señalar un plazo cierto para la firma de la escritura pública; ahora, tampoco se puede predicar la existencia de un derecho de dominio como lo quiere hacer ver la accionante, en tanto, la promesa de compraventa no reúne los requisitos para trasladar el dominio.

PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, con fundamento a lo anteriormente expuesto y a las excepciones que más adelante propondré, por lo que solicito respetuosamente al Señor Juez y su Despacho sea desestimado. Las pretensiones perseguidas por la parte accionante.

PRETENSIONES PRINCIPALES:

PRIMERA: Me opongo a la prosperidad de la misma, ya que el referido documento Nunca fue de conocimiento de los herederos en el trámite de la sucesión, ni hubo manifestación alguna verbal por parte de la hoy Demandante respecto a dicho acto. En todo caso dicha decisión es del consorte del Señor Juez.

SEGUNDA: Me opongo a la prosperidad de la misma, toda vez que no se precisa cual fue la omisión en el procedimiento establecido por el Decreto 902 de 1988 modificado por el decreto 1729 de 1989. En todo caso dicha decisión es del consorte del Señor Juez.

TERCERA: Me opongo. ~~≠~~ Original

CUARTA: Me opongo, toda vez que no se reúnen los elementos para que proceda dicha figura. En todo caso dicha decisión es del consorte del Señor Juez.

QUINTA: Me opongo, en tanto no le asiste razón a la demandante, por lo cual dicha pretensión debe denegarse, y proceder a realizar la condena en agencias y costas a la accionante.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, con fundamento a lo anteriormente expuesto y a las excepciones que más adelante propondré, por lo que solicito respetuosamente al Señor Juez y su Despacho seá desestimado las pretensiones perseguidas por la parte accionante.

PRIMERA: Me opongo, en tanto los hechos expuestos por la demandante no reúnen los requisitos para la configuración de dicha figura.

En cuanto a las pretensiones segunda, tercera y cuarta por guardar estricta similitud con las planteadas en las pretensiones principales, me opongo a la prosperidad de las mismas con base en las razones ya expuestas.

EXCEPCIONES DE MERITO

✓ MALA FE:

Ley 1564 de 2012:

ARTÍCULO 79. TEMERIDAD O MALA FE. *Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:*

1. *Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad. (...)*

Se fundamenta la mala fe de la accionante, quien pretende desconocer los derechos que les corresponde a los demás herederos legítimos de la liquidación de la herencia de los causantes **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ** y **BERTHA CASTELLANOS DE SUAREZ**, argumentando un mejor derecho derivado de la suscripción de una promesa de compraventa, en donde manifiesta la accionante adquirió el 50% de una casa de habitación y el 50% del predio rural "el tesoro" ubicado en la vereda el centro, corregimiento Olival, municipio de Suaita, Santander.

Desconoce la demandante la situación fáctica que conllevó a la firma de la promesa de compraventa, así como también, el hecho de que el señor **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ** no podía transferir el 100% de la propiedad.

A efectos de contextualizar al Despacho, en cuanto a la primera afirmación, el señor **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ** para la fecha de la firma de la promesa de compraventa, tenía una enfermedad **Natural**, por lo que motivado en su instinto de supervivencia y el brío que caracteriza a las personas que viven en el campo, quiso solicitar un préstamo bancario que cubriera los gastos de su enfermedad, como viáticos, y otros que no cubría EL SISBEN al cual se encontraba afiliado, así como también invertir el dinero restante en la finca de su propiedad, a efectos de que tuviera una mayor productividad, por sus condiciones de edad y de salud no fue posible obtener préstamo por parte de alguna entidad bancaria, por lo que el señor **JORGE SUAREZ DIAZ** y su hija deciden simular dicho negocio, con el fin de que la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS** obtuviera un crédito por parte de una entidad bancaria, ya que acreditaba tener la promesa de firmar un negocio donde se le transferiría el dominio, a su vez, los hijos del señor **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ** acordaron que si bien el crédito estaría en cabeza de la hoy demandante, ellos serían los responsables del pago de dicha obligación, ya que la **NANCY ESMERALDA SUAREZ**

27

CASTELLANOS por ser una persona que nunca había laborado de manera formal o informal y carecer de bienes, no estaba en la capacidad de hacer los pagos a la entidad prestamista. Tan clara es la situación, que las partes intervinientes no fijaron fecha de firma de la escritura pública que solemnizara el contrato de compraventa, argumentando otras razones, cuando en realidad dicha decisión se motivaba en la simulación del negocio; por eso, el ahora pretender beneficiarse y desmejorar los derechos de los herederos aprovechando el deceso del señor **JORGE ENRQUE SUAREZ DIAZ**, no solo constituye el desconocimiento al querer de su progenitor, sino un acto de mala fe, al querer hacer valer un documento que por su misma simulación se hace inexistente ya que no reúne los requisitos formales para ser fuente de obligaciones.

En cuanto a la segunda afirmación, la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS** ignora el hecho de que el señor **JORGE ENRIQUE SUAREZ CASTELLANOS**, no podía transferir el ciento por ciento (100%) del derecho de dominio sobre el predio rural y la edificación sobre el construida, toda vez que el bien hacia parte del haber social, ya que la señora **BERTHA CASTELLANOS DE SUAREZ**, su progenitora, falleció el 09 de agosto de 2006, sin que a la fecha de la suscripción de la promesa de venta se haya liquidado la sociedad conyugal, por lo cual, el señor **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ**, no podía transferir dicho dominio, porque primero debía liquidar la sociedad conyugal y también debían reconocerse los derechos de los herederos legítimos de la señora **BERTHA CASTELLANOS DE SUAREZ**, por lo cual, no puede hablarse que la promesa tenía la vocación de celebrar a futuro la enajenación del 100% del derecho.

Tan clara es la situación, que las partes intervinientes no fijaron fecha de firma de la escritura pública que solemnizara el contrato de compraventa, argumentando otras razones, cuando en realidad dicha decisión se motivaba en la simulación del negocio; por eso, el ahora pretender beneficiarse y desmejorar los derechos de los herederos aprovechando el deceso del señor **JORGE ENRQUE SUAREZ DIAZ**, no solo constituye el desconocimiento al querer de su progenitor, sino un acto de mala fe, al querer hacer valer un documento que por su misma simulación se hace inexistente ya que no reúne los requisitos formales para ser fuente de obligaciones.

Por último olvida la accionante que sus hermanos Nunca reconocieron mejor derecho que pudiera acrecentar el porcentaje de adjudicación que le pudiera corresponder en la liquidación de la herencia, prueba de ello, es el hecho de que por medio de documento privado del diecisiete (17) de octubre de 2017, la hoy demandante, junto con sus hermanos, entregan el inmueble en tenencia a la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS**, imposibilitando el ejercicio de actos de señora y dueña sobre el predio, situación que acepta la demandante, pues como ya se ha venido indicando, la señora **NANCY CASTELLANOS** nunca tuvo un mejor derecho diferente al de su calidad de heredera.

✓ **NULIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**

Entre las pretensiones propuestas por la accionante, destaca la rescisión de la escritura pública No. 316 del veintisiete de diciembre de 2017 por medio de la cual se liquidó la herencia, motivada en el hecho de corresponder a la demandante un mejor derecho derivado de la suscripción de un **contrato de promesa de compraventa**.

A modo de aclaración y con el respeto acostumbrado, el contrato de promesa de compraventa y el contrato de compraventa son negocios jurídicos que generan obligaciones distintas para las partes, el contrato de promesa de compraventa por su parte, envuelve obligaciones de Hacer, mientras que el contrato de compraventa, comporta obligaciones de Dar. Sobre el tema la Corte Suprema de Justicia ha puntualizado que "(...) **la simple promesa de contrato no es un acto de enajenación, y por lo mismo su objeto es la perfección del contrato prometido que es necesario no confundir con el objeto de contrato de venta que es la cosa vendida (...)**" La promesa de compraventa de inmuebles, desde luego, no tiene, por sí, lo vocación de dar origen, en abstracto, a la tradición del dominio, porque **simplemente envuelve obligaciones de hacer y no de dar, como es la de celebrar, en el futuro, el contrato prometido.** Se trata entonces, nada más, según lo viene sosteniendo la Corte, de un "convenio preparatorio que impone la obligación de hacer el contrato en otro tiempo (...)"².

A lo largo de la demanda, la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS** viene argumentando erróneamente la titularidad de un mejor derecho, que asume, lo adquirió con la suscripción de la promesa de compraventa; cuando en realidad dicho negocio no era más que la

"garantía y un acto preparatorio con miras a la celebración de la compraventa"; hecha la anterior aclaración, la liquidación notarial de la herencia de los causantes, y de la que hoy se pretende su rescisión, se dio en principio, por tratarse de una sucesión intestada, producto del acuerdo entre los herederos legítimos, que se presume, pasan a heredar en porcentajes iguales, y que por no haber desacuerdo entre los herederos se procedió a dar apertura a la liquidación de la herencia como correspondía.

Con relación a la excepción propuesta por la suscrita, solicito al Señor Juez y su Despacho desestime los fundamentos de la accionante, ello toda vez que, dicha promesa Nunca tuvo la vocación de producir efectos en el ordenamiento jurídico, y dicha cuestión era no solo del conocimiento de la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS** y su progenitor, **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ**, sino también del conocimiento de los herederos legítimos y hermanos a su vez de la hoy demandante, ya que como se ha venido insistiendo, estos eran los encargados de atender el pago de las cuotas del préstamo al bancario, ya que la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS** no tiene ni ha tenido empleo formal o informal que le permita ser sujeto de obligaciones económicas.

Si bien, las partes, **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ** en su calidad de **Promitente Vendedor** y **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS** en su calidad de **Promitente Compradora** celebraron un contrato de promesa de compraventa adiado del nueve (09) de agosto de 2013, la realidad es que dicho negocio no se buscaba producir efecto alguno, prueba de ello, es el hecho de que las partes de común acuerdo accedieron a no fijar un plazo cierto para la celebración del contrato de **Compraventa**, título traslativo del derecho de dominio, sino que como se desprende del párrafo único de la cláusula 4ª del contrato de promesa, optaron por no determinar dicho plazo, dando otras razones, lo cual sin duda alguna es una clara muestra de que el negocio era una Simulación, en consecuencia el negocio óbice para pretender la rescisión es nulo conforme lo prescribe la normatividad civil ya que carece de los requisitos formales para ser fuente de obligaciones.

Sobre los requisitos formales que debe contener la promesa de compraventa, señala el código civil lo siguiente:

ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) 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 1511 <sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

A su vez, el artículo 1740 del Código Civil define la nulidad de la siguiente forma:

ARTICULO 1740. <CONCEPTO Y CLASES DE NULIDAD>. Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.

La nulidad puede ser absoluta o relativa. (Subrayas y negrillas fuera de texto original).

En armonía con lo anterior, a través de la Jurisprudencia, la Corte Suprema de Justicia¹ se ha pronunciado en el siguiente sentido:

La obligación de hacer que emana de la promesa bilateral no puede ser pura y simple, sino que por su misma esencia implica que debe estar sujeta a un plazo o condición determinados que fije la época de la celebración del contrato definitivo. Como la época en que debe celebrarse el contrato prometido debe quedar determinada de antemano, esto es, al momento mismo de suscribirse la promesa, el requisito en mención no puede entenderse agotado con pruebas ajenas a la documental que solemniza el pacto, y menos con hechos acaecidos al margen del mismo, verbi gratia, la conducta practica observada por las partes que apenas revela la intención de cumplirla

Corolario de lo anterior y en apoyo a la nulidad del contrato de promesa alegado como fuente de obligaciones, la jurisprudencia se ha referido a la naturaleza y requisitos que debe reunir la Promesa de Compraventa, en ese sentido la Corte Suprema de Justicia² dicho lo siguiente:

"(...) Las exigencias que la condicionan como fuente creadora de vínculos jurídicos son condiciones unidas a la existencia misma del contrato y no condiciones ad probationem actus. Tales exigencias establecidas como requisito ad substantiam actos, sancionan con la nulidad todo acto o contrato que le falte alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato (...)" Negrillas fuera de texto original.

De la exposición hecha, no cabe duda entonces que la " Promesa de Compraventa" que se pretende hacer valer en el proceso de la referencia, no reúne las condiciones establecidas por la norma civil para ser fuente generadora de obligaciones, por lo cual se deben desestimar las pretensiones de la demandante.

✓ **MUTUO ACUERDO EN LA LIQUIDACION DE LA HERENCIA**

Considera la accionante que sus "derechos patrimoniales" han sido menoscabados con ocasión a la partición y adjudcacion protocolizada a través de la escritura No. 316 del veintisiete de diciembre de 2017, por cuanto argumenta que, con antelación a la firma presentó un documento manifestando su inconformidad en la liquidación y por ende solicitaba la suspensión del tramite.

Sobre la anterior afirmación, Nunca se tuvo conocimiento de que la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS** presentaba un desacuerdo en la partición y adjudicación a realizarse, asi como tampoco se tuvo conocimiento de que se haya presentado una solicitud escrita a la entidad donde se adelantaba el tramite.

La liquidación de la herencia conforme el decreto xxxxxxxxxxxx se realizó con el acuerdo de la totalidad de los herederos, por ello se contrato al profesional jurídico **CARLOS PINZON BARAJAS**, y se le facultó para suscribir la escritura. No puede ahora pretender la accionante alegar un vicio al negocio, cuando sus actos no fueron oponibles a los demás herederos.

Si bien es cierto, que el contrato de mandato

ARTICULO 2189. <CAUSALES DE TERMINACION> El mandato termina:

1. Por el desempeño del negocio para que fue constituido.
2. Por la expiración del término o por el evento de la condición prefijados para la terminación del mandato.
3. Por la revocación del mandante.
4. Por la renuncia del mandatario.

¹ Sala de Casación Civil y Agraria M.P. Dr. José Fernando Ramírez Gómez sentencia Junio 23 de 2000 Referencia- Expediente 5295

² Sala de Casación Civil. M.P. Dr. Nicolás Bechara Simancas, Sentencia Abril 20 de 1998 , Referencia Expediente 4828

5. Por la muerte del mandante o del mandatario.
6. Por la quiebra o insolvencia del uno o del otro.
7. Por la interdicción del uno o del otro.
8. <Ordinal derogado por el artículo 70 del Decreto 2820 de 1974.>

Notas de vigencia

Legislación Anterior

9. Por las cesaciones de las funciones del mandante, si el mandato ha sido dado en ejercicio de ellas.

ARTICULO 2190. <REVOCATORIA DEL MANDATO>. La revocación del mandante puede ser expresa o tácita. La tácita es el encargo del mismo negocio a distinta persona.

Si el primer mandato es general y el segundo especial subsiste el primer mandato para los negocios no comprendidos en el segundo.

≠ original

✓ PRESCRIPCION

Con fundamento en el artículo 2513 del Código Civil solicito al señor Juez declare y decrete la prescripción en el ejercicio de la acción por parte de la demandante.

PRUEBAS

≠ original

Solicito al Señor Juez se sirva decretar y practicar como pruebas las siguientes:

Documentales

1. Las aportadas con la demanda
2. Documento privado del acuerdo suscrito con la señora **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS**.
3. Comprobante de los pagos efectuados por los **Hermanos SUAREZ CASTELLANOS** a órdenes del crédito No. XXXXXXXXXXXX del Banco Agrario, con la relación del monto, fecha y encargado del pago.
4. CD contentivo de la declaración del señor **JORGE ENRIQUE SUAREZ DIAZ**.
5. Copia de la escritura pública No. 316 del 27 de diciembre del 2019 con anexos.
6. Testimoniales

≠ original

Solicito al Señor Juez se sirva recepcionar los testimonios de las siguientes personas, quienes son todas mayores de edad, están domiciliadas y residenciadas en ésta ciudad, a quienes les consta los hechos referidos en la demanda y con el propósito de que depongan sobre ellos.

De conformidad al artículo 212 del CGP, al final de la relación de cada testigo se informa que hechos le costan a cada uno.

Original

1. La Señora **OLGA LUCIA SUAREZ CASTELLANOS**, persona mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía numero C.C. No. 51.948.570 de Bogotá recibirá notificaciones personales en las siguientes direcciones:
 - a) Celular: 3138528537
 - b) Dirección: Carrera 51 F No. 38 B – 36 Bogotá (Barrio - Muzu)
 - c) Correo electrónico: nicmartdesing@gmail.com

original

- 2. La Señora **BERTHA NUBIA SUAREZ CASTELLANOS** persona mayor de edad identificado con cedula de ciudadanía numero C.C. No. 51.826.422 de Bogotá recibirá notificaciones personales en las siguientes direcciones:
 - a) Celular: 3156171082
 - b) Dirección: EL TESORO ubicada en la Vereda Centro del Municipio de Suaita (Santander)
 - c) Correo Electrónico: reymartinez_69@hotmail.com

3.

A quien le constan los hechos de la demanda del primero al hecho veinte con todos los literales mencionados, en especial lo que tiene que ver con la promesa de venta.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al Señor Juez, se sirva fijar fecha y hora a efecto de que la parte demandante, **NANCY ESMERALDA SUAREZ CASTELLANOS**, absuelva el Interrogatorio de Parte que verbalmente le formularé en audiencia sobre los hechos de la demanda.

original

De conformidad al artículo 212 del CGP, al final de la relación de cada testigo se informa que hechos le constan a cada uno.

ANEXOS

- 1. Poder para actuar.
- 2. Todos y cada uno de los documentos enunciados en acápite de pruebas
- 3. Copia de esta demanda y sus anexos para el traslado a la parte demandada y copia de la demanda para el archivo del juzgado.

NOTIFICACIONES

En cumplimiento al artículo 82 numeral 10 del C.G.P las partes y la suscrita apoderada recibiremos notificaciones en la secretaria del Despacho o en:

original

Parte demandada: **SONIA YOLIMA SUAREZ CASTELLANOS**, quienes podrán ser notificados en las siguientes direcciones:

- a) Dirección física: Carrera 50 No. 56 B - 88
- b) Dirección electrónica: arangurencita@gmail.com
- c) Teléfono de contacto: 3102093511

1. La parte demandada **JEREMIAS CASAS RODRIGUEZ** quien podrá ser notificado en las siguientes direcciones:

- a) Teléfono de contacto:
- b) Dirección física:
- c) Teléfono de contacto: 3102093511

La suscrita las recibirá en la secretaria de su despacho o en las siguientes direcciones:

- a) Dirección física: Carrera 13 No 32 93 Torre 2 oficina 606 de ésta ciudad.
- b) Dirección electrónica:
- c) Teléfono de contacto:

Señor Juez,