

Señores:

JUZGADO PRIMERO (1º) CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA (CUND.)

E. S. D.



RADICADO: 2021-00052-00
PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE: PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA
DEMANDADO: ABELARDO CIFUENTES TORRES

Ref. CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

INGRID LORENA BURITICÁ RODRÍGUEZ, identificada como aparece al pie de mi firma, en calidad de apoderada del demandado señor **ABELARDO CIFUENTES TORRES**, conforme a poder especial debidamente conferido, de manera respetuosa concurre ante su Despacho, encontrándome dentro de la oportunidad legal conforme a notificación enviada el pasado 21 de julio de 2021, de conformidad a lo consagrado en el artículo 369 del C.G. del P. y el artículo 8º del Decreto Legislativo 806 de 2020, para presentar **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA** de la referencia en los siguientes términos:

I. EN CUANTO A LOS HECHOS:

FRENTE AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO, así se desprende del contrato de promesa de compraventa celebrado entre el Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** en calidad de promitente vendedor y el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** en calidad de promitente comprador, aportado con la demanda. No obstante, se resalta que, no existe claridad por parte de mi mandante si los linderos allí consignados corresponden o no al lote de terreno denominado **PARCELA #13A**, o se trata de los linderos del predio de mayor extensión denominado **EL SOCHE**. Lo anterior, por cuanto, según información de mi mandante, estos linderos fueron sacados del certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 051-9190 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha (Cund.).

Por tal razón, y para tener seguridad al respecto, se elevó petición vía e-mail el día 18 de agosto de 2021 ante la entidad Agencia Nacional de Tierras (entidad que reemplazo al INCORA), con el objetivo que remita copia de la Resolución de Adjudicación No. 14 de fecha 21 de enero de 1981 emitida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria -INCORA-, por medio de la cual el señor **ABELARDO CIFUENTES TORRES** adquirió el dominio del inmueble objeto de promesa, la cual hasta la fecha no ha dado respuesta. No obstante lo anterior, en caso de que si se trate de los linderos especiales, ha de tenerse en cuenta que, por



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(571) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws



hacer parte de un predio de mayor extensión, debieron consignarse también los linderos generales. Por ende, en uno u otro evento, estos son, que no se hayan consignado los linderos especiales o los generales, el contrato de promesa de compraventa suscrito, no reúne el requisito establecido en el numeral 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, este es, “*que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarse solo falta la tradición de la cosa o las formalidades legales*”, exigencia que, en tratándose de inmuebles, impone la carga a los negociantes de dejar establecidos los linderos en el contrato de promesa, tanto los generales como los específicos.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: NO ES CIERTO, si bien es cierto en el contrato quedo pactada la suma de \$200.000.000 M/Cte. como el precio de la venta del inmueble, en la negociación verbal realizado se había pactado por la suma de \$180.000.000 M/Cte, lo que fue objeto de discusión entre las partes porque el promitente comprador plasmó en el contrato un valor diferente al realmente acordado. Ahora, respecto a la forma de pago que señala el demandante, tampoco se acompasa con lo pactado en el contrato ni la forma en cómo realizó el pago que señala. En efecto, en la cláusula segunda del convenio jurídico, se pactó que el promitente comprador Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** pagaría el precio pactado -\$200.000.000 M/Cte. - de la siguiente forma: a) \$100.000.000 M/Cte. con un lote de terreno ubicado en el casco urbano del municipio de Granada Cundinamarca con una extensión aproximada de 140 MTS² avaluado por ese valor a la firma del contrato; b) \$50.000.000 M/Cte. a la firma de contrato y; c) el saldo restante por valor de \$50.000.000 M/Cte. el día 1 de marzo de 2021.

Conforme a lo anterior, no es cierto que el demandado haya abonado la suma de \$50.000.000 M/Cte. a mi mandante en calidad de promitente vendedor de la forma que señala, esto es, la suma de \$30.000.000 M/Cte. en efectivo y la suma de \$20.000.000 M/Cte a través de un Cheque de Gerencia del Banco Caja Social. Al respecto, es pertinente aclarar que el demandante únicamente le entregó a través del hijo del demandado Sr. **GUSTAVO CIFUENTES** la suma de \$40.000.000 M/Cte. en efectivo 8 días después de celebrado el contrato, a través de sus familiares **EZEQUIEL GALENO LÓPEZ** y **MARIA LIGIA CALDERÓN ALDANA**. Por ende, no hizo ningún pago a través de cheque (título valor que no aporta), ni aún menos le entregó la suma total de \$50.000.000 M/Cte.

FRENTE AL HECHO TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO, si bien es cierto que, tal como se indicó en la contestación al hecho precedente, en la cláusula segunda del contrato de pactó que el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** promitente comprador le cancelaría al Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** en calidad de promitente vendedor la suma \$100.000.000 M/Cte. con un lote de terreno ubicado en el casco urbano del municipio de Granada Cundinamarca con una extensión aproximada de 140 MTS² avaluado por ese valor y \$50.000.000 M/Cte. el día 1 de marzo de 2021, no es cierto que este último pago estuviera supeditado a la firma de las escrituras públicas, pues el contrato no lo establece de



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(571) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws



esa forma, tal como se desprende de la literalidad del mismo. Incluso, tampoco se pactó la notaría, fecha y hora en la que se firmaría el instrumento público respectivo, por lo que, el contrato preparatorio carece de uno de los requisitos esenciales para su estructuración, concretamente el que exige el ordinal 3° del artículo 89 de la ley 153 de 1887, que ordena que la promesa contenga, «*un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato*».

FRENTE AL HECHO CUARTO: ES PARCIALMENTE CIERTO, si bien es cierto que, con precedencia al Contrato de Promesa de Compraventa firmado entre los señores **ABELARDO CIFUENTES TORRES** y **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** el día 14 de junio de 2021, el cual tenía como objeto la promesa de venta el lote de terreno denominado PARCELA #13A que hace parte del predio de mayor extensión denominado EL SOCHE; el señor **CIFUENTES TORRES** en calidad de promitente vendedor suscribió el día 12 de junio de 2019 con la señora **MARIA LIGIA CALDERÓN ALDANA** en calidad de promitente compradora un Contrato de Promesa de Compraventa que tenía como objeto una parte del terreno del inmueble prometido al aquí demandante, es menester aclarar que, este fue un convenio jurídico del que tenía pleno conocimiento el señor **CALDERÓN ALDANA**, y por medio del cual no le entregaron la suma de \$50.000.000 M/Cte. a mi poderdante como mendazmente lo afirma en este hecho. En ese sentido, cabe aclarar que de ese contrato inicial le entregaron a mi prohijado un cheque por valor de \$10.000.000 M/Cte., y paralelamente para su garantía, le hicieron firmar (casi a modo de préstamo) una letra de cambio por el mismo valor, la cual fue posteriormente cobrada por el aquí demandante mediante proceso ejecutivo, el cual ya se terminó por pago total de la obligación, como se argüirá mas adelante.

FRENTE AL HECHO QUINTO: ES PARCIALMENTE CIERTO, el Contrato de Promesa de Compraventa firmado el día 12 de junio de 2019 no se pudo concretar con la Sra. **MARIA LIGIA CALDERÓN ALDANA**, porque su hermano y aquí demandante Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** cambió repentinamente de decisión, al no querer tan sólo una fracción del predio, sino la totalidad del mismo, motivo por el cual, le hizo una nueva oferta a mi mandante para que le vendiera el 100% del bien inmueble, lo que ocasionó la firma del contrato báculo de esta acción que contaba con estipulaciones diferentes, ya que, contrario a lo manifestado por el demandante, las cláusulas del convenio jurídico celebrado el día 12 de junio de 2019 no se extendieron al nuevo contrato de promesa, lo que se constata en el texto del mismo, en el cual no se hace ninguna referencia al respecto. Ahora, en lo concerniente al dinero abonado del “*primer contrato*”, se reitera que sólo le había sido entregado a mi prohijado la suma de \$10.000.000 M/Cte. mediante un cheque, respaldado en la firma de una letra de cambio, que fue posteriormente cobrada vía ejecutiva por el aquí demandante y ya fue cancelada en su totalidad por el demandado, como se ahondará en líneas subsiguientes.



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



(571) 342 7077
316 846 3332



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



tblawyersgroup.wixsite.com/laws



FRENTE AL HECHO SEXTO: NO ES CIERTO, el Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** no fue quien de manera unilateral y abrupta decidió retractarse del contrato de promesa celebrado, fue el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** quien de un momento a otro inició el proceso ejecutivo antes referenciado, manifestando su voluntad inequívoca de no querer continuar con el negocio celebrado y exigiéndole a mi prohijado la devolución del dinero que hasta la fecha le había entregado. Lo anterior, a pesar de que, el demandado desde la firma del convenio jurídico -14 de junio de 2019-, tal como se pactó en la cláusula tercera, le había entregado la posesión del bien inmueble, frente a la cual el demandante dispuso del predio ordenando arrancar unos cultivos de mora que estaban cultivados en el terreno (los cuales le reportarían ingresos considerables a mi mandante), desalojando a los arrendatarios que se encontraban viviendo en el predio, dividiendo el lote en diferentes porciones de terreno, llevando ganado de su propiedad al mismo, así como no permitiéndole ingresar y/o obstaculizando la entrada al demandado y a su hijo al predio.

Ahora, respecto a lo sucedido con la Inspección de Policía, es cierto, pues el Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** una vez escuchó por parte del demandante su intención de no continuar ejecutando el contrato, ello sumado a su incumplimiento en los restantes pagos pactados, empezó a ejecutar actos tendientes a recuperar la posesión del predio, lo cual ha logrado de manera parcial, pues el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** siempre ha ejercido actos para perturbarla, colocando candados, no permitiendo el ingreso de terceros, arrancando cultivos, entre otros. Así pues, fue únicamente hasta el mes de noviembre o diciembre del año 2020, que mi mandante se notificó del proceso ejecutivo iniciado en su contra, que el aquí demandante dejó de perturbar la posesión.

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO: NO ES CIERTO, el Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** si asistió a la audiencia de conciliación en compañía de su hijo Sr. **GUSTAVO CIFUENTES**, quien rendirá testimonio de esta circunstancia y de que no los dejaron ingresar.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: ES PARCIALMENTE CIERTO, aunque es verídico que el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** inició un proceso ejecutivo en contra del Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** para cobrar la suma de \$10.000.000 M/Cte. entregados en virtud del contrato celebrado con su hermana el 12 de junio de 2019, el cual le correspondió al Juzgado Promiscuo Municipal de Granada (Cundinamarca) bajo el radicado No. 2020-00058. Una vez mi poderdante, tuvo conocimiento de este proceso ejecutivo, procedió a efectuar la consignación por valor de \$14.201.100 M/Cte. ante el Banco Agrario de Colombia a favor del Juzgado Promiscuo Municipal de Granada (Cund.), suma correspondiente al capital del aludido título valor más los intereses moratorios causados hasta esa data. Por lo anterior, y una vez acreditado el pago de las costas procesales, mediante proveído de fecha 15 de marzo del año 2021, el Juzgado Promiscuo Municipal de Granada (Cund.), decretó terminado el proceso ejecutivo tramitado por el Sr. **PEDRO MAURICIO**



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



(571) 342 7077
316 846 3332



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



tblawyersgroup.wixsite.com/laws

CALDERÓN ALDANA en contra del señor **ABELARDO CIFUENTES TORRES**, por pago total de la obligación.

Ahora, no es cierto que se haya presentado un “*grave incumplimiento*” por parte del Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** en su calidad de promitente vendedor por la no firma de la escritura pública o la devolución del dinero abonado, se itera que el aquí demandante es quien incumplió el contrato al desistir del mismo y no hacer los pagos pendientes, causándole graves perjuicios a mi representado y quien tiene el deber de resarcir los frutos que dejó de percibir en virtud del convenio jurídico celebrado, ello aunado a que en el contrato no se pactó la fecha de escrituración en la que el demandado hubiese incumplido por no asistir.

II. A LAS PRETENSIONES

Me opongo a la totalidad de las pretensiones enarboladas por la parte actora, por cuanto no le asiste el derecho invocado, tal como lo demostrare en los medios exceptivos subsiguientes.

III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA POR INCUMPLIMIENTO DEL DEMANDANTE PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA

Como bien es sabido, la autonomía privada, entendida como el poder que tiene cada quien, de disponer de sus propios intereses, constituye la base de todo sistema político que se funde en una economía de mercado, artículo 333 de la Constitución Política.

Dicha autonomía se ve reflejada en diferentes instrumentos jurídicos que tienen a disposición las partes, como lo son los contratos, transacciones, conciliaciones entre otros, a los cuales se acude con la mira de obtener la creación, extinción, modificación y regulación de determinada relación jurídica que haya surgido entre ellas, los cuales son fuente jurídica de obligaciones que pone de presente su naturaleza compromisoria o vinculante.

En ese orden de ideas, una vez celebrado entre los consortes dichos actos jurídicos se constituye una ley para las partes, en razón a la trascendencia de la firmeza y solidez del vínculo, es algo que desde un principio ha sobresalido y se ha resaltado: es el estar a lo dicho, es el respeto a la palabra empeñada, recogido en el lema latino-medioeval *pacta sunt servanda*; tan fundamental es este principio, que de su respeto dependen la seguridad, la tranquilidad y el progreso de las naciones.

Así las cosas, es preciso hacer hincapié en que de acuerdo al espíritu del legislador y a lo ampliamente decantado por la jurisprudencia y la doctrina “*el principio jurídico supremo del*



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(571) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws



cual emana todo el derecho de las obligaciones convencionales señala que la finalidad económico-social del contrato lleva implícita el cumplimiento de las estipulaciones en él pactadas. Por tanto, los contratos se celebran para cumplirse y, por ello, son ley para las partes." (negrilla y subrayado por fuera de texto original)



Este postulado se encuentra plasmado en el artículo 1602 del Código Civil, el cual versa en su literalidad "todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales". (negrilla y subrayado por fuera de texto original)

Ahora bien, el artículo 1546 del Código Civil consagra:

"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios."

Sobre este presupuesto normativo codificado en la legislación civil, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia del 24 de octubre de 2006, con magistrado ponente Edgardo Villamil Portilla² señaló:

"De otra parte, por lo que atañe con el cargo tercero, el demandado no logra derruir el incumplimiento que le endilgó el Tribunal por la desatención de la obligación de pagar el precio y, por eso, no tiene cómo alcanzar legitimación alguna para invocar la acción de resolución del contrato, lo que hizo vía demanda de reconvención, toda vez que, no se olvide, uno de los presupuestos que la jurisprudencia inveterada de esta Corporación exige para la prosperidad de la acción resolutoria prevista en el artículo 1546 del Código Civil, es que su proponente se encuentre exento de infracción contractual, vale decir, que haya cumplido las obligaciones a su cargo, o, cuando menos, que se hubiese allanado a cumplirlas en el tiempo y del modo debidos.

En efecto, de tiempo atrás tiene sentado la Corte que para el ejercicio exitoso de la acción resolutoria deben concurrir los siguientes requisitos: a) invocación de un contrato bilateral legalmente celebrado, como fuente de obligaciones; b) cumplimiento de las obligaciones, o allanamiento a cumplirlas, por parte del demandante; y c) incumplimiento total o parcial de las obligaciones por el demandado. Y, en punto del segundo requisito, que hace con esta especie de litis, se ha sostenido tradicionalmente que, en línea de principio, sólo está legitimado

¹ C.S.J. Civil. Sentencia SC11287-2016, del 7 de agosto de 2016, M.P. Ariel Salazar Ramírez, Radicación n° 11001-31-03-007-2007-00606-01

² Ref.: exp. No. 15238-3103-002-1998-00139-01



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(571) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws



para demandar la resolución o el cumplimiento del contrato, quien a su vez cumplió debidamente con lo pactado o se allanó a cumplirlo dentro del tiempo y modo acordados (entre otras, cas. civ. de 17 de mayo de 1995, G.J. CCXXXIV, 2473, pág. 688, y de 11 de marzo de 2004, exp. 7582).” (negrillas y subrayas ajenas)

En consecuencia, lo dispuesto en la norma y lo decantado en la jurisprudencia, respecto al cumplimiento de obligaciones adquiridas entre las partes, se entiende que toda convención, pacto o convenio es ley para las partes y que para la prosperidad de una acción resolutoria o de cumplimiento de la que trata el artículo 1546 del Código Civil se deben cumplir los siguientes requisitos i) Que el contrato celebrado sea válido ii) Sólo el contratante cumplido puede deprecar una acción de cumplimiento o resolución del contrato, iii) Debe incoarse en contra del contratante incumplido. Respecto a la legitimidad del actor, esto es, que el demandante haya sido un contratante cumplido, la referida colegiatura en sentencia del 16 de junio de 2006 con magistrado ponente César Julio Valencia Copete³, indicó:

“En efecto, en tratándose de contratos bilaterales, por sabido se tiene que la prerrogativa que el artículo 1546 del Código Civil le concede a los contratantes para solicitar la resolución derivada del incumplimiento, está deferida a favor de aquella parte que haya observado fidelidad en los compromisos que surgen del pacto, pues el contenido literal de aquel precepto pone de manifiesto que esa facultad legal no está al alcance del contratante incumplido para liberarse de sus obligaciones.”

Entonces, luego de que sea establecida la existencia de un contrato válido que ligue a los contratantes, la labor del juzgador deberá estar dirigida a determinar, a la luz del citado precepto legal, la legitimación del actor, esto es, a escudriñar si su conducta contractual evidencia que puede beneficiarse de la facultad para pedir la resolución del contrato o su cumplimiento, con indemnización de perjuicios, porque tal derecho le asiste únicamente a quien ha cumplido o se ha allanado a hacerlo, lo que visto en sentido contrario indica que cualquiera de ellas se frustra cuando quien la demanda a su vez ha incumplido de manera jurídicamente relevante, porque en tal caso, ante la presencia de obligaciones recíprocas, el deudor demandado podrá justificar su resistencia a cumplir la suyas, lo que significa que quien promueva la correspondiente acción debe estar libre de culpa por haber atendido a cabalidad, como que una conducta así es la que le confiere legitimación al actor.” (negrillas y subrayas ajenas)

Bajo estos presupuestos, descendiendo al presente caso, en primer lugar, es menester resaltar que de acuerdo a lo estipulado en la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa, cuya resolución ha sido demandada, el precio allí pactado en la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$200.000.000,00)** se obligó a pagarlo el demandante, en su condición de promitente comprador, de la siguiente manera:

³ Expediente número 7786.



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



(571) 342 7077
316 846 3332



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



tblawyersgroup.wixsite.com/laws



- a) **CIEN MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$100.000.000)** con un lote de terreno ubicado en el casco urbano del municipio de Granada Cundinamarca con una extensión aproximada de 140 MTS² avaluado por ese valor, a la firma del contrato.
- b) **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$50.000.000)** a la firma de contrato.
- c) **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$50.000.000)** como saldo restante el día 1 de marzo de 2020.

Significa lo anterior, que el día 14 de junio de 2019 -data para la cual se suscribió el convenio jurídico-, el actor en su condición de promitente comprador tenía la obligación de cancelarle en efectivo al promitente vendedor la suma de \$50.000.000 M/Cte., así como transferir el dominio del lote de terreno avaluado en \$100.000.000 M/Cte. que iba a entregar como parte de pago, conforme a lo estipulado en la reseñada cláusula segunda.

Sin embargo, como se desprenderá de los testimonios que la misma parte demandante solicitó, el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** no canceló valor alguno el día de celebración del contrato de promesa, esto es, el día 14 de junio de 2019, sino que, ocho (8) días después a través de sus familiares Sres. **EZEQUIEL GALENO LÓPEZ** y **MARIA LIGIA CALDERÓN ALDANA** le entregó al hijo del demandado Sr. **GUSTAVO CIFUENTES** la suma en efectivo de \$40.000.000 M/Cte. Así pues, de entrada, se advierte que no cumplió con su obligación de pago en la fecha y monto pactados, al no entregar la suma completa de \$50.000.000 M/Cte. efectivo el día 14 de junio de 2019 y no suscribir la respectiva escritura pública del bien inmueble que se transferiría como parte de pago.

Ahora bien, en este punto cabe resaltar que, el actor pretende confundir la suma de dinero de \$10.000.000 M/Cte. entregados a través de Cheque de Gerencia y respaldado con una letra de cambio que su hermana la Sra. **MARIA LIGIA CALDERÓN ALDANA** le entregó al demandado en virtud de un contrato diferente al con él suscrito. En efecto, es menester hacerle conocer a este Despacho que, teniendo en cuenta que esa suma de dinero se la entregaron a mi mandante con la condición de que firmará una letra de cambio por el mismo valor, a modo de préstamo, dicho título valor fue cobrado a través de demanda ejecutiva impetrada por el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** en contra del Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES**, el cual le correspondió al Juzgado Promiscuo Municipal de Granada (Cundinamarca) bajo el radicado No. **2020-00058**, el cual mediante auto adiado 13 de julio de 2020 libró mandamiento de pago en contra del Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** por la suma de \$10.000.000 M/Cte. más los correspondientes intereses moratorios a la tasa máxima determinada por la Superintendencia Financiera, desde que se hizo exigible el título hasta la cancelación de la obligación.



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



(571) 342 7077
316 846 3332



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



tblawyersgroup.wixsite.com/laws



Días después que mi poderdante tuvo conocimiento de este proceso ejecutivo, procedió a efectuar una consignación por valor de \$14.201.100 M/Cte. ante el Banco Agrario de Colombia a favor del Juzgado Promiscuo Municipal de Granada (Cund.), suma que correspondía al capital del aludido título valor más los intereses moratorios causados hasta esa data. Por lo anterior, y una vez acreditado el pago de las costas procesales, mediante proveído de fecha 15 de marzo del año 2021, el Juzgado Promiscuo Municipal de Granada (Cund.), decretó terminado el proceso ejecutivo tramitado por el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** en contra del señor **ABELARDO CIFUENTES TORRES**, por pago total de la obligación. Por tanto, resulta inadmisibles que el aquí demandante pretenda el pago doble de una suma de dinero que ya fue pagada en su integridad, al solicitar el reembolso de \$50.000.000 M/Cte., máxime cuando la suma de \$10.000.000 M/Cte. inicialmente entregados, fue en virtud en un contrato disímil al aquí discutido.

De otro lado, el demandante también tenía la obligación de cancelarle al promitente vendedor la suma de \$50.000.000 M/Cte. el día **1 de marzo de 2020**, obligación que no estaba supeditada a ninguna otra, ni aún menos a la suscripción de la respectiva escritura pública, como mendazmente lo pretende hacer parecer la parte actora, debido a que, tal como se desprende de la literalidad de la cláusula segunda y del restante clausulado del contrato de promesa de compraventa suscrito, dicha condición no fue pactada, siendo un pago únicamente sometido a plazo, que finalmente no fue cumplido.

Por consiguiente, con acierto se colige que el actor, a *contrario sensu* de lo que hace dar a entender en la demanda, no cumplió fielmente con sus obligaciones, pues dentro del proceso no obra prueba alguna que cabalmente conduzca a sostener que en esa ocasión el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** estuvo dispuesto a pagarle al demandado Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES**, cualquiera de tales cantidades determinadas de dinero y/o a transferirle el bien inmueble que se daría como parte de pago en la forma y fechas pactadas, al no existir tampoco ninguna evidencia indicativa de que en aquella fecha o en horas anteriores a la suscripción del contrato de promesa de compraventa y al día 1 de marzo de 2020, tuviera en su poder dichas sumas de dinero o algún título valor por el total de ellas y la intención de suscribir la respectiva escritura del predio que se transferiría como parte de pago o, cuando menos, que ostentara el decidido propósito de cumplir con esas obligaciones, las cuales no puede justificar en la privación de la posesión del predio objeto de compraventa, la cual se dio de manera posterior dado su incumplimiento, pues él debía limitarse al cumplimiento de sus obligaciones, que por demás eran de **previo cumplimiento**.

De modo que, al tratarse de obligaciones que el promitente comprador debía satisfacer en la memorada fecha, de manera simultánea a la firma del contrato de promesa y, posteriormente, el 1 de marzo de 2020, para el buen suceso de esta acción era de su carga acreditar la satisfacción de esas prestaciones o, cuando menos, que ciertamente se allanó a cumplir por haber estado dispuesto a cubrir el saldo insoluto del precio de la venta prometida.



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



(57) 342 7077
316 846 3332



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



tblawyersgroup.wixsite.com/laws

Ahora bien, posteriormente, por segunda vez, se presentó un palmario e irrefutable incumplimiento por parte del señor **CALDERÓN ALDANA**, pues aun cuando las partes decidieron seguir ejecutando el contrato, encontrándose inmersas en una relación contractual, el demandante exteriorizó su voluntad inequívoca de no querer persistir en el contrato y de no tener la intención de cumplirlo, pagando el saldo del precio, al radicar el proceso ejecutivo anteriormente referenciado y con la escueta justificación de que el inmueble ya no le interesaba.

Al respecto, es menester hacer hincapié que el promitente vendedor si cumplió cabalmente con sus obligaciones, al hacer la entrega material del inmueble prometido en compraventa el día de suscripción del contrato, esto es, el 14 de junio de 2019, data desde la cual el actor ejerció diferentes actos de posesión que se ahondaron el medio exceptivo No. 3.

Así las cosas, los elementos de juicio legal y que oportunamente se incorporarán a la actuación indicarán que el convocante quebrantó sus compromisos y no guardó fidelidad a las obligaciones adquiridas en el contrato de promesa de compraventa, por lo que quedó incurso en motivo de incumplimiento, sin que fuera acreditada justificación. A lo que cabe agregar que, para acreditar la infundada excusa en relación con el demandante, sólo debía encargarse de cumplir sus obligaciones o allanarlas a cumplirlas pues eran de previo cumplimiento, circunstancia que no acaeció.

Tales conclusiones no se ven menguadas porque el promitente vendedor lo haya posteriormente desalojado de su posesión dado su incumplimiento o no haya suscrito la respectiva escritura pública (esta última obligación no quedó pactada en el convenio jurídico, en el cual no se consignó la época para la cual se acudiría a la notaría respectiva a suscribir el instrumento público), puesto que, no reposa en el expediente ningún documento que dé cuenta que el aquí demandante estaba dispuesto a cumplir y a pagar el saldo del precio o en donde requiera al aquí demandado para su cumplimiento, por el contrario, el señor **CALDERÓN ALDANA**, pretendió de manera deleznable, reprochable y unilateral desistir del contrato celebrado, apartándose ostensiblemente de las obligaciones contractuales adquiridas.

De suerte que, sin más elucubraciones y disquisiciones al respecto, si la cabal demostración de la satisfacción o allanamiento a cumplir esta específica obligación es un presupuesto necesario para el éxito de la acción de resolución demandada al amparo del artículo 1546 previamente transliterado, y si ese requisito no fue satisfecho, lo evidente es que la pretensión propuesta por el promitente comprador no salga adelante por no carecer de legitimación en la causa por activa para tal fin.



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(571) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws

2. CONTRATO NO CUMPLIDO POR DEL DEMANDANTE PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA

La presente excepción, guarda una íntima relación con la propuesta en precedencia pues, tal como se arguyó, por un lado, el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** se trata de un contratante incumplido, que tampoco se allanó a cumplir lo que no le da legitimidad para incoar la presente acción y, por otra arista, por deprecarse la acción en contra de la parte que cumplió a cabalidad con cada una de sus obligaciones, caso en el cual quedaba relevada de satisfacer las obligaciones a su cargo, por virtud de lo dispuesto por el art. 1609 del C. Civil, el cual versa en su literalidad:

“ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.” (Negrillas y subrayas ajenas)

Sobre esta figura jurídica, la Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil, en sentencia SC9680-2015, del 24 de julio de 2015, con magistrado ponente Luis Armando Tolosa Villabona⁴, indicó:

“Por esto, tratándose de obligaciones sucesivas, primero las de un contratante y luego las del otro, el pretensor incumplidor primero en el tiempo, carece de derecho para solicitar la resolución o la ejecución del contrato, así su contradictor también sea reo de incumplimiento posterior, por cuanto si la vida de las prestaciones subsiguientes se supedita al cumplimiento de las anteriores, nadie está obligado a cumplir a quien previamente ha desatendido lo suyo.” (Negrillas y subrayas ajenas)⁵

Igualmente, dicha Colegiatura, en reciente sentencia SC4801-2020, del 7 de diciembre de 2020, con magistrado ponente Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo⁶, indicó:

“Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de

⁴ Radicación n.º 11001-31-03-027-2004-00469-01

⁵ Ver también sentencia SC17214-2014, del 16 de diciembre de 2014, M.P. Jesús Vall de Rutén Ruiz Radicación n.º 11001-31-03-007-2004-00457-01

⁶ Radicación n.º 11001-31-03-019-1994-00765-01



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(57) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws

ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada. (Negrillas y subrayas ajenas)

Efectivamente, en esta litis, mi mandante Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** cumplió fielmente con cada una de las obligaciones pactadas en el contrato de promesa como se ahondará en el medio exceptivo subsiguiente. Sin embargo, si hipotéticamente se demostrará que el demandado en su condición de promitente vendedor no cumplió a cabalidad todas las prestaciones a su cargo, este en virtud de lo consagrado en el reseñado artículo 1609 del Código Civil, estaba relevado para no cumplir con su parte del contrato por haberse efectuado incumplimiento previo por parte del promitente comprador Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA**, quien incurrió en varias causales de incumplimiento como se alegó previamente, debido a que, en síntesis: i) incumplió lo pactado en la cláusula segunda al no efectuar los pagos en las fechas y forma pactadas y; ii) al exteriorizar de manera injustificada e intempestiva su voluntad inequívoca de no continuar con la ejecución del contrato a través de un proceso ejecutivo cobrando una suma de dinero abonada y manifestando tal parecer de manera verbal.

En ese orden de ideas, es menester recordar que para la ejecución de prestaciones que emanan de acuerdos bilaterales o sinalagmáticos, debe observarse, un cumplimiento fiel de las obligaciones por parte del demandante y, además, si el demandado había cumplido “*de su parte con lo pactado (...)*” o si había estado dispuesto a hacerlo en la forma y el tiempo pactado, cuestión respaldada en lo reglado en el canon 1609 del Código Civil, la cual también es aplicable a contratos de ejecución sucesiva como lo es el contrato de arrendamiento.

Así, alrededor de los anteriores criterios legales, jurisprudenciales y facticos, en el *sub-judice*, con lógica se concluye que las pretensiones deprecadas por el demandante no tienen asidero jurídico y, por ende, no gozan de vocación de prosperidad, por tratarse de una parte que incumplió primero en las prestaciones a su cargo, por lo que, en el caso hipotético que mi representado hubiese incumplido con alguna de sus obligaciones, estaba eximido de ejecutarlas, por no tener el actor legitimidad para su exigibilidad.

3. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA POR CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL SEÑOR ABELARDO CIFUENTES TORRES

Frente a este medio exceptivo, es menester traer a colación lo adocinado por la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, respecto a los requisitos que se deben satisfacer para la prosperidad de una acción de responsabilidad contractual como la que aquí se invoca.



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(571) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws

En efecto, en reciente sentencia SC5142-2020, del 16 de diciembre de 2020, con magistrado ponente Octavio Augusto Tejeiro Duque⁷, indicó:

“1.1.1.- La primera exige la existencia y validez de un pacto ajustado entre dos o más sujetos de derecho, la desatención de los compromisos adquiridos por uno de ellos o su ejecución defectuosa o tardía, así como la presencia de un detrimento, y el nexo causal entre tal omisión y su resultado; además, se funda en los artículos 1602 a 1617 del Código Civil, consagradorios de la fuerza normativa de los contratos, así como en las estipulaciones y términos convenidos por las partes, sin perjuicio de las reglas imperativas, dispositivas y supletorias de la materia.

Ello se explica porque los contratos válidos son ley para las partes quienes, desde el momento de su perfección, quedan compelidas a honrar las prestaciones asumidas y de no hacerlo tienen que salir a resarcir los daños que de su apartamiento unilateral deriven para quien sí cumplió o, cuando menos, se acercó a acatar sus deberes en la forma y términos pactados.” (negritas y subrayas ajenas)

En el mismo sentido, la precitada corporación jurisdiccional, en sentencia del 28 de febrero de 2012, con magistrada ponente Ruth Marina Díaz Rueda⁸, señaló:

“Con tal finalidad, conviene recordar que, en el ámbito de los contratos sinalagmáticos, la acogida de un pedimento como el propuesto por la aquí demandante exige, además de la presencia de un acuerdo bilateral válido, que el actor hubiera honrado su compromiso o guardado fidelidad a las obligaciones adquiridas frente al correspondiente negocio jurídico y que contrariamente, la otra parte, haya desatendido los deberes de prestación por ella asumidos.

Atinente al segundo presupuesto requerido para que salga avante el aludido mecanismo sustancial de impugnación del “contrato”, la jurisprudencia de esta corporación ha insistido en “que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que ‘...el titular de la acción indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor.” (negritas y subrayas ajenas)

⁷ Radicación n° 08001-31-03-012-2010-00197-01

⁸ Exp. N° 05282-3103-001-2007-00131-01

⁹ Ver también sentencia de casación civil de 7 de marzo de 2000, exp. 5319.



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(571) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws

Bajo estos presupuestos legales y jurisprudenciales, emerge irrefutable que el éxito de una acción de resolución del contrato como la que aquí se reclama, es indispensable cumplir con el requisito de demostrar un incumplimiento relevante por parte del demandado, pues de lo contrario la misma esta llamada al fracaso.

En ese orden de ideas, descendiendo al *sub examine*, en primer lugar, es menester hacer hincapié que el promitente vendedor si cumplió cabalmente con sus obligaciones, por las siguientes razones:

- i) Efectuar la entrega material del inmueble prometido en compraventa el día de suscripción del contrato, esto es, el 14 de junio de 2019. En efecto, cabe resaltar que desde esa data el aquí demandante ejerció diferentes actos, tales como, ordenar a mi mandante Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** arrancar un cultivo de mora compuesto por 1.000 matas (lo que le causo importantes perjuicios), desalojar a los arrendatarios que vivían en el predio, empezar a llevar ganado de su propiedad, dividir el lote en diferentes porciones de terreno, así como no permitiéndole ingresar y/o obstaculizando la entrada a mi mandante y a su hijo.

No obstante lo anterior, dado el incumplimiento presentado por el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA**, posteriormente se vio en la necesidad de realizar actos tendiente a no permitir que siguiera ejerciendo la posesión, lo que resultó infructuoso porque el aquí demandante iba a la propiedad y le colocaba candados, no dejaba ingresar a nadie, arrancaba los cultivos, entre otras acciones, que no le permitieron al demandado tener nuevamente una posesión pacífica y percibir los frutos que le generaba el inmueble antes de la celebración del convenio jurídico báculo de esta acción, circunstancia que indubitablemente le causado importantes perjuicios.

Así las cosas, respecto a los frutos que dejo de percibir el Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** por arrancar las 1.000 matas de cultivo de mora que le obligó a arrancar el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA**, se anexa con el presente un Dictamen Pericial que cuantifica tales frutos dejados de percibir en virtud de la erradicación de ese cultivo, por valor de **SESENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y CUATRO MIL SETECIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS M/CTE. (\$ 66.294.758)**.

Ahora bien, respecto a los frutos dejados de percibir por concepto de cánones de arrendamiento, se anexan los contratos de arrendamientos suscrito con los señores **HERNANDO DELGADO** y **MILLER PINILLA**, en los cuales se evidencia que mi mandante percibía por estos conceptos cada mes las sumas de \$350.000 y \$250.000 M/Cte., respectivamente, motivo por el cual, desde la fecha de desalojo del demandado - julio 2020- hasta la fecha recuperación efectiva de la posesión del aquí demandante -



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(571) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws



diciembre de 2020- dejó de percibir la suma total de **SIETE MILLONES DOSCIENTOS MIL PESOS (\$7.200.000)**, tal se discrimina más adelante.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	PERIODO	MESES DEJADOS DE PERCIBIR	VALOR CANÓN	VALOR TOTAL
HERNANDO DELGADO	Julio 2019- Diciembre 2020	18	\$350.000	\$7.200.000
MILLER PINILLA	Julio 2019- Diciembre 2020	18	\$250.000	\$3.600.000
TOTAL				\$7.200.000

- ii) Respecto a la obligación de suscribir la respectiva escritura pública, se resalta que en el contrato de promesa de compraventa celebrado no se hizo referencia alguna a la época en que ello se surtiría, es decir, no existe ninguna cláusula dirigida a determinar la notaria, fecha y hora de celebración del contrato prometido. Por ende, al no estar ello determinado en el contrato, no existía ese compromiso a cargo del Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES**.

De suerte que, si la cabal demostración de la no satisfacción o allanamiento a cumplir las obligaciones por parte del promitente vendedor era un presupuesto necesario para el éxito de la acción de cumplimiento demandada al amparo del artículo 1546 previamente citado, y si ese requisito no fue satisfecho, pues en el orden que debían cumplirse las obligaciones los demandados fueron siempre fieles a sus compromisos hasta que se vieron enfrentados al incumplimiento del demandante, lo evidente es que la pretensión propuesta por el promitente comprador no salga adelante, al no existir legitimación por pasiva en el presente asunto.



Carrera 8 No. 12B- 83 Of. 407
Bogotá D.C.



(571) 342 7077
316 846 3332



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



tblawyersgroup.wixsite.com/laws

4. EN SUBSIDIO DE LO ANTERIOR, NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR INDETERMINACIÓN DEL OBJETO DEL CONTRATO PROMETIDO.

En primer lugar, es pertinente recordar que el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 dispone que “*La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:*”

1. *Que la promesa conste por escrito.*
2. *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) del Código Civil.*
3. **Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.**
4. **Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarles sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales**”. (negrilla y subrayado por fuera de texto original)

Por ende, el citado numeral del artículo 89 de la ley 153 de 1887 establece como requisito de la promesa “*que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarse solo falta la tradición de la cosa o las formalidades legales*”, exigencia que, en tratándose de inmuebles, impone la carga a los negociantes dejar establecidos los linderos en el contrato de promesa, tanto los generales como los específicos, si se trata de una cuota del bien, según la jurisprudencia inveterada de la Corte Suprema de Justicia. En este sentido, se ha pronunciado repetidamente la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, para señalar que:

La promesa bilateral de celebrar un contrato de acuerdo a lo decantado ampliamente por la jurisprudencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia es un acto jurídico que, aunque autónomo, es de carácter preparatorio de otro futuro, y por serlo, su existencia se da por lo general apenas por el tiempo requerido para perfeccionar éste; ese carácter temporal se infiere de lo dispuesto en el artículo 89 de la ley 153 de 1887, en cuyo enunciado general en principio se le priva de eficacia, salvo que se ajuste a todas y cada una de las exigencias que allí mismo se ordenan y describen, entre las cuales merece especial atención, por ser aquí la pertinente, la consistente en que la consagrada en el 3º del art. 89 de la ley 153 de 1887 la cual dispone “*La promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato*”. Lo anterior significa que necesariamente bajo una de dichas modalidades, plazo o condición, o de ambas en combinación, pueden y deben las partes establecer cuándo se ha de celebrar o perfeccionar el contrato futuro.



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(571) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws



En torno a este requisito tercero, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC2468-2018 del 29 de junio de 2018, con magistrado ponente Ariel Salazar Ramírez¹⁰, en donde rememoro sentencia del 1º de junio de 1965, expuso:

“2. 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.***

(...)

*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.***

(...)

***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**”.*

Igualmente, la mentada corporación en reciente sentencia SC5690-2018 del 19 de diciembre de 2018, con magistrado ponente Luis Alonso Rico Puerta¹², respecto a la estipulación de la época de celebración del contrato de promesa señaló:

“El plazo y/o la condición a emplearse en el ámbito obligacional y particularmente en la promesa -dada su especial naturaleza y condicionamientos de eficacia-, refieren a un hito que no puede obedecer al simple capricho de los contratantes, esto es, no puede fijarse un plazo irrazonable en cuanto a su extensión, ni es admisible la estipulación de una condición indeterminada, de la cual no se conozcan sus contornos concretos.

(...)

¹⁰ Radicación n.º 44650-31-89-001-2008-00227-01

¹¹ Cas., 29 mayo 1983, VIII, 300; 8 octubre 1913, XIII, 290; 19 agosto 1935, XLII, 372; 15 de febrero de 1940, XLIX, 71; 28 de agosto 1945, LIX, 424).

¹² Radicación n.º 11001-31-03-032-2008-00635-01



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(571) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws

De esta manera, existiendo plazo o condición, como se señaló, es evidente que la prestación de hacer que surge de la promesa, consistente en celebrar la convención prometida, no puede ser pura y simple, así como tampoco puede quedar incierta la época en que ha de llevarse a cabo el dicho contrato definitivo.

Conforme a lo expuesto, el plazo o la condición deben ser determinados o, lo que es lo mismo, deben estar definidos de tal manera que permitan establecer, con precisión, cuándo se ha de otorgar el contrato final, dado que, sin tal particularidad, la incertidumbre se opondría al carácter transitorio de la promesa, razón por la cual se ha señalado que la condición determinada es aquella en la que el suceso incierto, establecido con claridad, se estima que ocurra «... dentro de un lapso temporal determinado de antemano».

(...)

Por tales razones, cabe reiterar, las partes deben fijar, sin vaguedades, la época en la cual se ha de verificar el contrato prometido para lo cual pueden acudir a un plazo o a una condición, pero la modalidad escogida debe ser precisa para la finalidad buscada, que no es otra que establecer certeramente la transitoriedad del contrato de promesa.”

Bajo los presupuestos esbozados, de la promesa aquí cuestionada y de los supuestos facticos acaecidos en el presente asunto, se observa que en el contrato de promesa de compraventa suscrito el día 14 de junio de 2019 entre el Sr. **ABELARDO CIFUENTES TORRES** en calidad de promitente vendedor y el Sr. **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** en calidad de promitente comprador, no existe ninguna cláusula o estipulación dirigida a determinar a la época en que iba a hacerse la firma respectiva de las escrituras públicas. Igualmente, no existe ningún otrosí en el que se haya subsanado dicha circunstancia a través de la mención de un plazo o de otra determinación que sirviera para fijar la época de celebración de la compraventa prometida. En ese sentido, respecto a la afirmación de la parte actora de que, supuestamente sería la misma del “*primer contrato*”, este es, el celebrado con la Sra. **MARIA LIGIA CALDERÓN ALDANA** el día 12 de junio de 2019, se advierte que en ninguna cláusula del convenio jurídico báculo de este proceso, se hizo mención a que el mismo era anexo a dicho contrato, máxime cuando se trata de negocios que divergen en su objeto, partes, precio, entre otros.

De esta manera, existe una incertidumbre sobre la época de la celebración del contrato prometido, pues las partes no lo pactaron, ni obra en el plenario escrito alguno que hayan suscrito las partes de común acuerdo que contenga la fijación de la época en que se le celebraría el contrato, obstaculizando así la certidumbre que ha de primar siempre en esta materia, toda vez que, ha de repetirse, al momento del contrato no podía saberse inexorablemente, cuando



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(571) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws



se suscribiría el instrumento público. Es de verse, entonces, que esa contingencia estructura un factor de incertidumbre que riñe no solamente con el requisito del numeral 3° del artículo 89 de la citada ley, sino con la propia naturaleza del contrato de promesa.

Por consiguiente, no queda duda que la época para la celebración del contrato prometido quedo indeterminada, razón suficiente para colegir que la promesa cuestionada no se ajusta al requisito en examen, el cual, se repite, debe darse sin ambages desde el momento mismo de la celebración de la promesa, sus adiciones o modificaciones. Tanto es indeterminada en este caso la época para llevar a cabo el contrato prometido que aún hoy, pasados el tiempo, tampoco es posible decir el momento en que se debía o se debe cumplir la promesa misma.

En tal virtud, el contrato preparatorio carece de uno de los requisitos esenciales para su estructuración, concretamente el que exige el ordinal 3° del artículo 89 de la ley 153 de 1887, que ordena que la promesa contenga, «*un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato*», por lo que al carecer la promesa de uno de los requisitos, entonces, no produjo «*obligación alguna*», y, en consecuencia, se impone la declaración por parte del juez de la nulidad absoluta.

Por otro lado, tal como lo establece el numeral 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, pretéritamente transliterado, otro de los requisitos de la promesa es "que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarse solo falta la tradición de la cosa o las formalidades legales", exigencia que, en tratándose de inmuebles, impone la carga a los negociantes dejar establecidos los linderos en el contrato de promesa, tanto los generales como los específicos, según la jurisprudencia inveterada de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, verbigracia, sentencia STC8181-2015 del 25 de junio de 2015, con magistrado ponente Fernando Giraldo Gutiérrez¹³, en la que señaló:

Apoiado en jurisprudencia de esta Corporación, según la cual <<cuando la promesa versa sobre un contrato de enajenación de un inmueble, como cuerpo cierto, éste debe determinarse o especificarse en ella por los linderos que lo distinguen de cualquiera otro>> (Sentencia 24 jun. 2005, rad. 1999-01213-00), no encontró cumplido el cuarto presupuesto.

(...)

Del contenido de esa estipulación es claro que ese predio hace parte de otro de mayor extensión, del que no se señalaron los linderos.

(...)

Continúo diciendo que al especificarse únicamente <<los linderos del predio en que otro enclavado está sin determinar los del último, se quedaron quienes suscribieron el respectivo documento a mitad de camino porque no resulta posible distinguirlo

¹³ Radicación n.º 11001-02-03-000-2015-01323-00





con seguridad de cualquiera otro>> para satisfacer el mandato contenido en el artículo 31 del Decreto 960 de 1970. (negrilla y subrayado por fuera de texto original)

En consecuencia, Por su importancia en este caso, destacase que la validez de la promesa está supeditada a “*que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales*” (num. 4°, art. 89, Ley 153 de 1887), requisito este que impone la adecuada identificación del bien sobre el cual recaerá el contrato prometido, por lo que **en tratándose de inmuebles será preciso referir sus linderos generales y específicos -si se trata de un predio que pertenece a otro de mayor extensión-, su nomenclatura, el sitio donde se ubican y demás especificaciones que sirvan para su individualización,** de manera que ***“...si para llevar a efecto lo que prometido está, falta algo más que la mera solemnidad, como sería en este caso la averiguación de los alindamientos, ya por eso la promesa es imperfecta”***¹⁴. Por eso el artículo 31 del Decreto 960 de 1970 establece que “*Los inmuebles que sean objeto de enajenación, gravamen o limitación se identificarán por su cédula o registro catastral si lo tuvieren; por su nomenclatura, por el paraje o localidad donde están ubicados, y por sus linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal*”.

No obstante, se resalta que, en el *sub judice* no existe claridad por parte de mi mandante si los linderos allí consignados corresponden o no al inmueble objeto de promesa, o se trata de los linderos del predio de mayor extensión. Lo anterior, por cuanto estos linderos fueron extraídos del certificado de tradición del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 051-9190 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha (Cund.), el cual se aporta con esta contestación.

Por consiguiente, y para tener seguridad al respecto, se elevó petición vía e-mail el día 18 de agosto de 2021 ante la entidad Agencia Nacional de Tierras (entidad que reemplazo al INCORA), con el objetivo que remita copia de la Resolución de Adjudicación No. 14 de fecha 21 de enero de 1981 emitida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria -INCORA-, por medio de la cual el señor **ABELARDO CIFUENTES TORRES** adquirió el dominio del inmueble objeto de promesa, la cual hasta la fecha no ha dado respuesta.

Así las cosas, en caso de que, si se trate de los linderos especiales, ha de tenerse en cuenta que, por hacer parte de un predio de mayor extensión, debieron consignarse también los linderos generales. Por ende, en uno u otro evento, estos son, que no se hayan consignado los linderos especiales o los generales, el contrato de promesa de compraventa báculo de esta acción, no reúne el requisito establecido en el numeral 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, dada la falta de determinación del predio prometido y su precisa identificación sin que haya lugar a

¹⁴ Casación civil de 24 de junio de 2005, exp. 1999-01213-01



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(57) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws

dudas que se trata de otro diferente, porque no es factible con tan sólo pronunciar los linderos generales del inmueble de mayor extensión o sólo señalar los linderos específicos, soslayando alguno de los dos presupuestos.

Bajo este contexto, sin lugar a mas elucubraciones al respecto, ante el evidente incumplimiento de los requisitos previstos en los numerales 3º y 4º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, dada la falta de determinación de la época en que había de celebrarse el contrato, así como la precisa identificación del predio prometido con sus linderos generales y específicos, debe declararse la nulidad absoluta de la promesa, por disponerlo así el artículo 1742 del C.C. y ordenar a las partes efectuar las restituciones mutuas previstas en el artículo 1746 del Código Civil, *«a efectos de dejar las cosas en el mismo estado en que se hallaban si no hubiese existido el contrato nulo»*.

IV. PRETENSIONES

Al tenor de lo expuesto anteriormente en las excepciones, comedidamente solicitó al Juzgado proceda a efectuar las siguientes declaraciones y condenas:

PRIMERA: Declarar probados los anteriores medios exceptivos repulsados en el presente escrito de contestación de demanda.

SEGUNDA: En consecuencia, ante la prosperidad de las excepciones sírvase Señor(a) Juez desestimar las pretensiones de la demanda y condenar en costas del proceso a la parte demandante.

V. PRUEBAS

Solicito al Señor(a) Juez se decreten, practiquen y tengan como tales, todas las pruebas aportadas y solicitadas en la demanda principal.

1. DOCUMENTALES:

Téngase en cuenta todas las aportadas en el plenario, así como las siguientes:

- Contrato de promesa de Compraventa celebrado el día 14 de junio de 2019 entre las partes.
- Contrato de promesa de Compraventa celebrado el día 12 de junio de 2019 entre mi mandante y la hermana del demandante.



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



(571) 342 7077
316 846 3332



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



tblawyersgroup.wixsite.com/laws



- Certificado de tradición y libertad del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 051-9190 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha (Cund.)
- Auto calendaro 13 de julio del año 2020, mediante el cual el Juzgado Promiscuo Municipal de Granada (Cund.) libró mandamiento ejecutivo en contra del señor ABELARDO CIFUENTES TORRES, en el proceso con radicado No. 2020-00058.
- Auto adiado 15 de marzo del año 2021, mediante el cual el Juzgado Promiscuo Municipal de Granada (Cund.), en el proceso con radicado No. 2020-00058, decreta terminado el proceso ejecutivo tramitado en contra del señor ABELARDO CIFUENTES TORRES, por pago total de la obligación.
- Consignación por valor de \$14.201.100 M/Cte. realizada en el Banco Agrario de Colombia por el señor ABELARDO CIFUENTES TORRES a favor del Juzgado Promiscuo Municipal de Granada (Cund.), en virtud del proceso ejecutivo iniciado en su contra por el señor PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA.
- Petición elevada vía e-mail el día 18 de agosto de 2021 ante la entidad Agencia Nacional de Tierras (antes INCORA, con el objetivo que remita copia de la Resolución de Adjudicación No. 14 de fecha 21 de enero de 1981, por medio de la cual el señor ABELARDO CIFUENTES TORRES adquirió el dominio del inmueble objeto de promesa.
- Constancia de radicación de la anterior petición enviada por la Agencia Nacional de Tierras, en la que informa que el radicado de la solicitud es el No. 20216200979032.
- Contrato de arrendamiento suscrito entre el Sr. ABELARDO CIFUENTES TORRES y el Sr. HERNANDO DELGADO el día 25 de marzo de 2018.
- Contrato de arrendamiento suscrito entre el Sr. ABELARDO CIFUENTES TORRES y el Sr. MILLER PINILLA el día 20 de febrero de 2019.

2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase señor Juez citar al señor **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** para que bajo la gravedad de juramento absuelva interrogatorio de parte que en sobre cerrado allegare oportunamente y/o personalmente le formularé.



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



(571) 342 7077
316 846 3332



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



tblawyersgroup.wixsite.com/laws

3. TESTIMONIALES:

Solicito al señor Juez que de conformidad con el artículo 212 del C. G. P, se reciba el testimonio de la siguiente persona quien deberá declarar sobre los hechos que han motivado la interposición de los medios exceptivos invocados, de conformidad con el cuestionario que en la oportunidad legal respectiva se le formulará:

- **GUSTAVO CIFUENTES**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.208.320, quien podrá ser citado en la Vereda San José-Sector Bajo de Granada (Cund.). No cuenta con correo electrónico. Este testigo quien es hijo del demandado y estuvo presente en todas las negociaciones surtidas con su padre, depondrá sobre lo acordado entre las partes, los pagos realizados por el demandante, la posesión ejercida por este último en el predio, los frutos dejados de percibir por el promitente vendedor, entre otros supuestos facticos relacionados.
- **HERNANDO DELGADO**, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.388.899, quien podrá ser citado en la Vereda San José-Sector Bajo de Granada (Cund.). No cuenta con correo electrónico. Este testigo quien fue arrendatario del demandado, depondrá sobre el contrato de arrendamiento que tenia suscrito con el promitente vendedor, las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que fue desalojado por el aquí demandante, así como los demás actos de posesión ejercidos por este último.
- **MILLER PINILLA**, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.218.955, quien podrá ser citado en la Vereda San José-Sector Bajo de Granada (Cund.). No cuenta con correo electrónico. Este testigo quien fue arrendatario del demandado, depondrá sobre el contrato de arrendamiento que tenia suscrito con el promitente vendedor, las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que fue desalojado por el aquí demandante, así como los demás actos de posesión ejercidos por este último.
- **LUIS ERNESTO VAQUERO**, identificado con cedula de ciudadanía No. 11.383.373, quien podrá ser citado en la Vereda San José-Sector Bajo de Granada (Cund.). No cuenta con correo electrónico. Este testigo los actos de posesión ejercidos por el demandante y los frutos dejados de percibir por el demandado en virtud de las acciones del promitente comprador, entre otros supuestos facticos relacionados.
- **GILBERTO GUTIÉRREZ DELGADO**, identificado con cedula de ciudadanía No. 79.201.435, quien podrá ser citado en la la Vereda San José-Sector Bajo de Granada (Cund.). No cuenta con correo electrónico. Este testigo los actos de posesión ejercidos



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(571) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws

por el demandante y los frutos dejados de percibir por el demandado en virtud de las acciones del promitente comprador, entre otros supuestos facticos relacionados.

- **GUSTAVO DELGADO**, identificado con cedula de ciudadanía No.351.805 , quien podrá ser citado en la Vereda San José-Sector Bajo de Granada (Cund.). No cuenta con correo electrónico. Este testigo los actos de posesión ejercidos por el demandante y los frutos dejados de percibir por el demandado en virtud de las acciones del promitente comprador, entre otros supuestos facticos relacionados.
- **CAROLINA ROMERO**, identificada con cedula de ciudadanía No. 1.069.726.806, quien podrá ser citada en la Vereda San José-Sector Bajo de Granada (Cund.). No cuenta con correo electrónico. Este testigo los actos de posesión ejercidos por el demandante y los frutos dejados de percibir por el demandado en virtud de las acciones del promitente comprador, entre otros supuestos facticos relacionados.

4. DICTAMEN PERICIAL

De acuerdo con lo preceptuado en los artículos 227 del Código General del Proceso me permito aportar dictamen pericial realizado por el perito- evaluador profesional **SANDRA MILENA CASTAÑO SÁNCHEZ**, ingeniera Catastral y Geodesta, con Tarjeta Profesional 25222-76743 CND, especialista en Planeación Urbana, inscrita en el Registro Abierto de Avaluador RAA: AVAL-39625758, avalada por la Corporación Autorreguladora Nacional de Avaluadores ANA, afiliada a Lonja de Propiedad Raiz del Sumapaz, el cual tuvo como objetivo: Determinar los frutos que dejó de percibir el señor **ABELARDO CIFUENTES TORRES**, al ser arrancado un cultivo de mora, que estaba sembrado en la PARCELA # 13-A de la vereda La Playita, municipio de Granada (Cundinamarca). El dictamen anotado se aportará con la presente contestación y será sustentado en la oportunidad procesal pertinente de acuerdo con lo consagrado en el artículo 228 del Código General del Proceso.

5. PRUEBA TRASLADADA

De conformidad con el art. 174 del Código General del Proceso solicitó al señor juez que requiera al Juzgado Promiscuo Municipal de Granada (Cundinamarca) copia íntegra del proceso con radicado No. 2020-00058, tramitado en ese Despacho por el señor **PEDRO MAURICIO CALDERÓN ALDANA** en contra del señor **ABELARDO CIFUENTES TORRES**.

6. OFICIOS:

Sírvase Señor Juez, ordenar la elaboración del siguiente oficio en caso que el derecho de petición elevado el pasado 18 de agosto de 2021 ante la entidad Agencia Nacional de



Carrera 8 No. 12B- 83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(571) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws

Tierras (antes INCORA) al que le correspondió el radicado No. 20216200979032, no fuese atendido o su respuesta fuese negativa debido a la reserva de la información (el cual se aportará al proceso en el momento que se efectúe su respuesta), siendo procedente la solicitud del siguiente oficio, conforme a lo dispuesto en el artículo 173 del Código General del Proceso:

- Se sirva solicitar a la Agencia Nacional de Tierras (entidad que reemplazó el INCORA) que remita copia de la Resolución de Adjudicación No. 14 de fecha 21 de enero de 1981 emitida por el Instituto Colombiano de la Reforma Agraria -INCORA-, por medio de la cual se le adjudicó al señor ABELARDO CIFUENTES TORRES el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 051-9190 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Soacha (Cund.)

7. DE OFICIO:

Las demás pruebas de oficio que considere su señoría decretar y practicar, de conformidad con lo establecido por los artículos 164 y ss. de nuestro Ordenamiento General del Proceso.

VI. ANEXOS

- Poder especial debidamente conferido.

VII. NOTIFICACIONES

- La parte demandante en la indicada en el escrito de demanda principal.
- Mi mandante en la Vereda San José-Sector Bajo de Granada (Cund.). E-mail: Angie_yulieth03@outlook.es
- La suscrita apoderada en la secretaria de su despacho o en mi oficina de abogada ubicada en la Carrera 8 No. 12B-83, oficina 407 de Bogotá D.C. E-mail: ingridburitica.abogada@gmail.com

Del Señor(a) Juez,

Atentamente,



INGRID LORENA BURITICÁ RODRÍGUEZ

C.C. 1.096.037.202 de La Tebaida (Q.)

T.P. No. 288.614 del C.S. de la Jud.



Carrera 8 No. 12B-83 Of. 407
Bogotá D.C.



ingridburitica.abogada@gmail.com
tb.lawyersgroup@gmail.com



(571) 342 7077
316 846 3332



tblawyersgroup.wixsite.com/laws