

## Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

---

**De:** Jose Lopez <jose.lopez.yepes.jl@gmail.com>  
**Enviado el:** martes, 29 de junio de 2021 10:57 a. m.  
**Para:** Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.; claudismedina@hotmail.com; bertildagonzalezlozano@gmail.com  
**Asunto:** Contestación demanda y Demanda de reconvencción  
**Datos adjuntos:** poder jaim.pdf; CONTESTACION DEMANDA PROCESO VERBAL 2021-00147.pdf; DEMANDA DE RECONVENCIÓN 2021-00147 (ojo diligenciar valor de arrendamiento como frutos dejados de percibir).pdf

Buenos dias señora Juez 45 civil del circuito de Bogota D.C.,

Cordial saludo.

Dando cumplimiento a los términos establecidos y de acuerdo a los lineamientos dispuestos por el Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado de la parte pasiva, me permito, remitir por este medio la contestación a la demanda y la demanda de Reconvencción dentro del citado número de referencia.

La documentación antes indicada se allega en tres (3) archivos en PDF y que contiene el primero poder en 2 folios, el segundo la contestación de la demanda en 10 folios y por último la demanda de reconvencción en 10 folios.

Así mismo manifiesto, que como se puede observar en este mismo correo, se está comunicando tanto a la abogada de la demandante como a la demandante y así dar cumplimiento al decreto 806 de 2020.

Quedamos atentos a la confirmación de recibido de los escritos

Proceso. Declarativo de Cumplimiento de Contrato

Dte. Bertilda Gonzalez Lozano

Ddo. Jaime Ramirez Sanchez

Rad. 2021-00147-00

--

Muy cordialmente,

**JOSÉ WILSON LÓPEZ YEPES**

*T.P No. 136.129 Expedida Por El H. C. S. De La J*

*C. C. No. 15.908.963 de Chinchiná Caldas*



Remitente notificado con  
[Mailtrack](#) ...





Señora

JUEZA CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

REF.: PROCESO VERBAL RADICACIÓN: 2021-00147 00

DEMANDA DECLARATIVA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

DE: BERTILDA GONZÁLEZ LOZANO

CTA.: JAIME RAMÍREZ SÁNCHEZ

El suscrito **JOSÉ WILSON LÓPEZ YEPES**, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.908.963 expedida en Chinchiná y portador de la tarjeta profesional de abogado número 136.129 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado del demandado **JAIME RAMÍREZ SÁNCHEZ**, mayor de edad, cuyo domicilio se circunscribe también a esta ciudad, en virtud del poder a mi conferido, a la señora Juez con todo respeto, manifiesto:

Que me permito presentar CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA para el proceso de la referencia, estando dentro del término legal y en los siguientes términos:

1

## A LOS HECHOS ME PRONUNCIO DE LA SIGUIENTE MANERA:

**AL PRIMER HECHO:** Es cierto, de acuerdo con las pruebas aportadas con la demanda.

**AL HECHO SEGUNDO:** Es cierto, de acuerdo con las pruebas aportadas con la demanda.

**AL HECHO TERCERO:** Es cierto, de acuerdo con las pruebas aportadas con la demanda.



**AL HECHO CUARTO:** Es cierto, de acuerdo con las pruebas aportadas con la demanda.

**AL HECHO QUINTO:** Es cierto en lo que tiene que ver con el pago de impuestos y servicios públicos, de acuerdo con las pruebas arrimadas. No me consta y debe probarse, lo atinente a las mejoras y reparaciones que se aducen.

No es cierto en lo que respecta a la calidad de poseedora que se le atribuye a la demandante, como quiera que en la promesa de compraventa no se pactó de manera expresa la entrega del inmueble a título de posesión.

Sobre este tema, la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, ha señalado:

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

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

(...)

*No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalialia negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del*



precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión.

(...)

*Por consiguiente, cuando los promitentes contratantes anticipando el cumplimiento del contrato prometido, en forma clara, explícita e inequívoca no estipulan expressis verbis en cláusula agregada a propósito la entrega antelada de la posesión de la cosa prometida en compraventa, se entiende entregada y recibida a título de mera tenencia, porque al prometerse con la celebración del definitivo, transferir y adquirir la propiedad de su dueño, se reconoce dominio ajeno, y tal reconocimiento, excluye la posesión*<sup>1</sup>  
(Subrayado fuera del texto original).

**AL HECHO SEXTO:** Es cierto, de acuerdo con el contrato base de la acción.

**AL HECHO SÉPTIMO:** Es cierto, de acuerdo con las pruebas aportadas con la demanda.

**AL HECHO OCTAVO:** Es cierto, de acuerdo con las pruebas aportadas con la demanda.

**AL HECHO NOVENO:** Es cierto, de acuerdo con las pruebas aportadas con la demanda.

**AL HECHO DECIMO:** Es cierto en lo que tiene que ver con la fecha acordada. En este punto, resulta apresurado hablar de incumplimiento por parte de mi representado.

**AL HECHO DECIMO PRIMERO:** Es cierto, de acuerdo con las pruebas aportadas con la demanda.

**AL HECHO DECIMO SEGUNDO:** Es cierto en lo que tiene que ver con la comparecencia de la demandante a la notaría. En este punto, resulta apresurado hablar de incumplimiento por parte de mi representado.

<sup>1</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Sentencia 11001 del 30 de julio de 2010. Magistrado Ponente William Namén Vargas.



**AL HECHO DECIMO TERCERO:** Es cierto en lo que tiene que ver con lo señalado por mi patrocinado respecto al valor del bien. En este punto, resulta apresurado hablar de incumplimiento por parte de mi representado.

## **A LAS PRETENSIONES ME PRONUNCIO ASÍ:**

A LAS PRETENSIONES DECLARATIVAS: ME OPONGO, como quiera que el contrato de promesa de compraventa no genera obligación por carecer de validez, de acuerdo con lo que más adelante se expondrá.

A LAS PRETENSIONES CONDENATORIAS: ME OPONGO, como quiera que el contrato de promesa de compraventa no genera obligación por carecer de validez, de acuerdo con lo que más adelante se expondrá.

## **EXCEPCIONES DE MERITO:**

En contra de las pretensiones de la actora, me permito proponer los siguientes medios exceptivos:

### **A. EXCEPCIÓN DE AUSENCIA DE SOLEMNIDAD *AD SUBSTANTIAM* ACTUS DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA OBJETO DE LA ACCIÓN:**

De acuerdo con el artículo 1611 del Código Civil, modificado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren 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 1502 del Código Civil; 3) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en la que ha de celebrarse el contrato; y 4) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

De lo señalado anteriormente se desprende que la promesa de contrato es un negocio jurídico de naturaleza preparatoria, por medio del cual dos o más partes se



obligan a celebrar un contrato determinado, al vencimiento del plazo o de una condición. Para el caso de la promesa de compraventa de inmuebles, esta ha de entenderse como una convención por medio de la cual dos o más personas se obligan recíprocamente a suscribir una compraventa sobre un inmueble, a través del otorgamiento de la escritura pública respectiva, al vencimiento del plazo y/o acaecimiento de una condición.

Es preciso señalar, que de acuerdo con la jurisprudencia el contrato de promesa ostenta una naturaleza solemne, porque para su validez se requiere la concurrencia de los requisitos contemplados en el artículo 1611 del Código Civil, los cuales *“condicionan la promesa como fuente creadora de derechos, es decir, que dichos requisitos se exigen ad substantiam actus por referirse a la existencia misma del contrato, y no simplemente ad probationem. En consecuencia, si faltaren tales requisitos o uno cualquiera de ellos, el contrato de promesa carece de validez y no produce efectos civiles”* (ver CSJ Sala de Casación Civil, sentencia 19 de mayo de 1969).

Ahora, en aquellos eventos en que se han desconocido exigencias legalmente impuestas para dotar de validez un contrato, cuya inobservancia se sanciona con nulidad absoluta, se le atribuye al juez no sólo la potestad, sino el deber de privarlo de la eficacia normatividad, declarando la nulidad absoluta del mismo, aún sin mediar solicitud de parte, siempre que *“aparezca de manifiesto en el acto o contrato”*<sup>2</sup>

En el presente asunto, y revisado el contrato de promesa de compraventa que se aportó como basamento de la acción impetrada, claramente se observa que carece de uno de los requisitos antes mencionados.

En efecto, de la lectura del aludido documento se advierte que aunque señala una fecha en la cual se perfeccionaría el contrato de compraventa, dicho momento se controvierte con la condición establecida en la cláusula quinta del mismo, en la que entre otras cosas se dispuso que el bien objeto de venta es de propiedad del demandado *“por haberlo adquirido dentro del trámite de sucesión de su señora madre Evelia Sánchez de Ramírez, el cual se adelantará en una Notaría de la ciudad de Bogotá D.C., y el que debe inscribirse en el Folio de Matrícula*

<sup>2</sup> Art. 1742 Código Civil.



***Inmobiliaria No. 50S01109194***” (subrayado mío).

Como se aprecia, la cláusula quinta del contrato contiene una condición para el perfeccionamiento del negocio prometido, cual es el adelantamiento e inscripción del trámite sucesorio de la causante Evelia Sánchez de Ramírez, y su correspondiente inscripción en la oficina de registro respectiva, en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto de la venta, pues evidentemente, al no estar la propiedad del predio en cabeza de mi mandante, resulta imposible por su parte correr el acto escriturario necesario para su tradición.

Ahora bien, dicha condición tiene la calidad de ser indeterminada, como quiera que no se indicó la persona que debe adelantar el juicio mortuario de la extinta Evelia Sánchez de Ramírez y tampoco se señaló un plazo para el adelantamiento de dicho trámite. Esta coyuntura se traduce en la ausencia de unos de los requisitos exigidos por el legislador en el art. 1611 del Código Civil, concretamente la señalada en su numeral 3º (que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato).

Basta, para confirmar lo anterior, traer a colación lo que al respectó ha señalado la Honorable Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil:

6

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

*La condición es un suceso futuro e incierto, esto es, que puede suceder o no (C.C., 1128 y 1530). Entre las varias clases de condiciones importa recordar aquí la suspensiva y la resolutoria, la determinada y la indeterminada. Suspensiva es la*



que suspende la adquisición de un derecho, y resolutoria aquella cuyo cumplimiento produce la extinción de un derecho. Condición determinada es aquella que, sin perder sus caracteres de futura e incierta, ofrece la particularidad de que, si llega a realizarse, por anticipado se sabe cuándo o en qué época ha de suceder. Indeterminada es la condición que se halla estrictamente sometida a la incertidumbre, esto es, que no se sabe si sucederá o no, ni cuándo.

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

En otro pronunciamiento el órgano de cierre, señaló:

*“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, en el entendido, claro está, de que si se trata de la segunda la única condición compatible con ese texto legal (requisito 3º del artículo 89 de la Ley 153 de 1887), en consideración a la función que allí cumple, es aquella que comporta un carácter determinado, por cuanto sólo una condición de éstas (o un plazo), permite la delimitación de la época en que debe celebrarse el contrato prometido”<sup>3</sup>*

Lo antes expuesto significa que la eficacia del plazo a día cierto escogido por los contratantes quedó sometido anticipadamente a una condición indeterminada, en la medida que al momento de la estipulación no se podía saber en qué tiempo tendría

<sup>3</sup> Sentencia de 7 de septiembre de 1999. Esta posición también puede verse en la Sentencia de Casación del 25 de noviembre de 2001, MP Dr. JORGE SANTOS BALLESTEROS.



lugar, de ocurrir, el hecho futuro e incierto a que se sujetó la suscripción de la escritura mediante la cual se perfeccionaría el negocio prometido en la fecha preliminarmente prevista - adelantamiento del trámite de sucesión de la causante Evelia Sánchez de Ramírez e inscripción en la oficina de registro correspondiente-. Recuérdese que esta condición no se pactó como obligación de mi prohijado, y menos aún, se estableció una fecha límite para su iniciación.

La certeza que sobre la época de la celebración del contrato prometido las partes en principio quisieron fijar, se esfuma ante la anterior sujeción al adelantamiento de un trámite que no quedó a cargo de mi mandante, y que en todo caso, resultaba imposible establecer el momento en que debía iniciarse. En otras palabras, el perfeccionamiento de la promesa se subordinó a una condición indeterminada, obstaculizando así la certidumbre que ha de imperar siempre en esta clase de negocios, toda vez que, al momento del contrato no podía saberse si inexorablemente tal circunstancia (adelantamiento del trámite de sucesión de la causante Evelia Sánchez de Ramírez e inscripción en la oficina de registro correspondiente) habría de suceder o no y, mucho menos, cuándo tendría lugar o por lo menos, cuándo se iniciaría

Es tan indeterminada la condición contenida en el contrato, y por consiguiente, la época para llevar a cabo el contrato prometido, que aún hoy, pasados los años, tampoco es posible establecer el momento en que se debía o se debe cumplir la promesa misma, cuanto más, si ni siquiera la futura compradora adelantó las diligencias tendientes para la adjudicación al demandado, a través del trámite sucesorio, del bien inmueble objeto del contrato, encontrándose facultada para hacerlo de conformidad con lo señalado en el art. 1312 del Código Civil.

Las anteriores consideraciones ponen de relieve la ausencia del requisito señalado en el numeral 3º del art. 1611 de Código Civil modificado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887, lo que genera la invalidez del contrato objeto de la acción por ausencia de uno de los requisitos sustanciales para su existencia, de tal suerte que deberá usted señora Jueza, en aplicación a lo señalado en el art. 1742 del Código Civil, declarar la nulidad absoluta del referido negocio jurídico, ordenando las restituciones mutuas a que haya lugar.



No esta demás señalar que, en un caso de similares características, la Corte Suprema de Justicia se pronunció de la siguiente manera:

*“De lo dicho en el estudio del cargo, infiérese que si en un contrato de promesa de compraventa se incorpora una condición indeterminada el acto es ineficaz por comprometer uno de los requisitos de validez impuesto en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, en cuanto no es instrumento idóneo que sirva para alcanzar el propósito perseguido que es la fijación de la época.*

(...)

*Se evidencia en la estipulación pretranscrita que las partes sometieron a una condición la celebración del contrato de compraventa: la terminación del proceso de sucesión de la señora Ana Casas de Casas, puesto que sólo una vez alcanzado este acontecimiento futuro e incierto se podía fijar el momento para otorgar la escritura pública respectiva; es decir la época acordada es posterior a la realización del hecho condicionante, lo que no es posible o aceptable en los términos que imperan en el numeral 3 del artículo 89 de 1887, porque, como se dijo en el análisis del cargo, la época no puede estar sujeta a la condición sino que la condición debe estar enmarcada en una época; al dejarse el momento subordinado al acontecer de la terminación de la sucesión no se puede saber la época precisa en que ha de celebrarse el contrato prometido. La inversión hecha por los prometedores es, a todas luces, contraria al rigor del precepto confrontado.*

(...)

*En esas condiciones, la promesa de compraventa es nula, de nulidad absoluta, que obliga a un pronunciamiento oficioso...”<sup>4</sup> (Subrayado mío).*

## PRUEBAS:

Me permito a la señora Juez, se sirva tener en cuenta las siguientes pruebas:

### DOCUMENTALES:

- 1- Las aportadas con la demanda.

<sup>4</sup> Corte Suprema de Justicia Sala de Casación Civil. Sentencia del 21 de septiembre de 1987. Magistrado Ponente: Doctor José Alejandro Bonivento Fernández.



# LÓPEZ & YEPES

Asesores Jurídicos

## NOTIFICACIONES

Mi mandante las recibirá en la Calle 22.<sup>a</sup> # 43b -27 Barrio Quinta Paredes de Bogotá, o en la dirección electrónica [jarasa6@hotmail.com](mailto:jarasa6@hotmail.com)

El suscrito abogado las recibiré en la Calle 21 No. 6-58 <oficina 402 de Bogotá, o al correo electrónico [jose.lopez.yepes.jl@gmail.com](mailto:jose.lopez.yepes.jl@gmail.com)

Señora Jueza, me suscribo con el mayor respeto.

Atentamente,

  
*José Wilson López Yepes*  
**JOSE WILSON LOPEZ YEPES**

T. P. No. 136.129 expedida por el H. C. S. de la J  
C. C. No. 15'908.963 de Chinchiná  
Apoderado parte demandada-

10

Señora

JUEZA CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

REF.: PROCESO VERBAL RADICACIÓN: 2021-00147 00

DEMANDA DECLARATIVA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

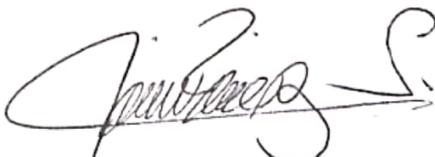
DE: BERTILDA GONZÁLEZ LOZANO

CTA.: JAIME RAMÍREZ SÁNCHEZ

Yo, JAIME RAMÍREZ SÁNCHEZ, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, identificado con cédula No. 79.272.749 de Bogotá, de manera respetuosa manifiesto a Usted señora Jueza que por este documento otorgo poder especial, amplio y suficiente al Dr. JOSÉ WILSON LÓPEZ YEPES, mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.908.963 expedida en Chinchiná y portador de la tarjeta profesional de abogado número 136.129 del Consejo Superior de la Judicatura, para que me represente judicialmente y defienda mis intereses al interior del proceso de la referencia.

Mi apoderado especial, cuya personería adjetiva pida le sea reconocida, queda facultado para contestar la demanda, pedir y aportar pruebas, designar apoderado suplente, recibir, desistir, renunciar, restituir, reasumir, conciliar, por la suma que estime pertinente y razonable, presentar demanda de reconvención por nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 050S-01109194 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur ubicado en la Carrera 72B No.42-08 de Bogotá suscrito el 23 de enero de 2015 entre las partes de este proceso, y en fin, y para todo cuanto tenga que ver con el mandato conferido y lo establecido en el artículo 74 del Código General del Proceso. De igual manera manifiesto que el correo electrónico de mi apoderado para notificaciones es: [jose.lopez.yepes.jl@gmail.com](mailto:jose.lopez.yepes.jl@gmail.com)

Cordialmente,



JAIME RAMÍREZ SÁNCHEZ

C.C. 79.272.749 de Bogotá

Acepto



JOSÉ WILSON LÓPEZ YEPES

C.C. 15.908.963 de Chinchiná

T.P. 136.129 del C.S. de la Judicatura



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**  
**Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



3616294

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintiocho (28) de junio de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: JAIME RAMIREZ SANCHEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 79272749 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



23z7n912xmx9  
28/06/2021 - 14:41:06



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento, sobre: JUEZ CUARENTA Y CINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA .



**BLANCA SILVIA SEGURA RUBIO**

Notario Primero (1) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 23z7n912xmx9

