

Señor  
**JUEZ DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.**  
[J18cmpalbta@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:J18cmpalbta@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Ref. **CONTESTACIÓN DEMANDA**

RADICADO: **2019-1268**

Proceso: **VERBAL MENOR CUANTÍA – RESOLUCIÓN CTO PROMESA DE COMPRAVENTA.**

Demandante: **DANIEL MAURICIO JIMENEZ GUTIERREZ.**  
Demandado: **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S.**

SANDRO GIOVANNY ROMERO, mayor y vecino de esta ciudad, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando como apoderado judicial de la demandada DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S., sociedad identificada con el NIT. 900.805.048-3 por poder conferido por su Representante Legal el Sr. HECTOR RAFAEL HERNANDEZ CASTILLO identificado con la C.C. No. 6.769.182, me permito dar contestación a la demanda formulada por el Sr. EDGAR ALFONSO LÓPEZ JAIME en el proceso de la referencia y dentro del plazo para ello, de la forma como sigue:

#### **I. FRENTE A LOS HECHOS.**

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: Es cierto.

TERCERO: Es cierto. En esos términos se pactó el precio y los pagos que se realizarían los pagos.

CUARTO: Es parcialmente cierto. Como primera medida se aclara que entre promitente vendedor y promitente comprador el día 28 de enero de 2016 firmaron una promesa de compraventa, no un contrato de compraventa, y efectivamente se pactó como fecha de otorgamiento de la respectiva escritura pública el 18 de marzo de 2018. Sin embargo, no es cierto que la elección de la notaría donde se realizaría tal acto haya quedado a discreción de promitente vendedor, sino al contrario, el despacho que se escogería, y que a la fecha no se escogió, debía ser acordado a conveniencia de ambas partes.

QUINTO: No es cierto. Se menciona en el hecho que "...llegados día y hora..." se notificó al hoy demandante por parte del demandado no poder cumplir con la firma de la escritura y con la entrega física del inmueble, sin embargo, por una parte es pertinente recordar que solo se había pactado el día y no la hora, así que mal se puede inferir que el "cuándo" de la obligación ya estaba definido. Por otra parte, lo que sí aconteció es que días previos, se comunicó al prometente comprador que la entrega física no sería posible por problemas en el desarrollo del proyecto inmobiliario, pero esta última obligación no quedó consignada en el contrato de promesa que nos convoca.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.

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

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

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

Así, de acuerdo con la norma señalada, se puede apreciar en el contrato de promesa que nos convoca en el presente asunto, que no se cumplió en su totalidad el requisito señalado en el numeral 3, pues si bien se estableció una fecha, no se dice nada en cuanto a la hora, dejando en la incertidumbre aquel momento futuro, al no señalarse con precisión la condición de "tiempo" de la obligación.

Este error, atribuible por igual a ambos contratantes, no puede ser objeto de "castigo" a uno solo de ellos, por lo que este solo argumento echa por tierra las pretensiones del demandante.

#### **SEGUNDO: FALTA DE CLARIDAD Y EXPRESIVIDAD DE LA PROMESA.**

El contrato de promesa de compraventa es un título ejecutivo cuya principal obligación es la establecer "quiénes", "cuándo" y "dónde" ha de suscribirse u otorgarse la escritura prometida. Así, como título que es, está llamada a contener una obligación clara, expresa y exigible para que su cumplimiento pueda demandarse, como es la intención en este proceso, ante la autoridad judicial.

Salta a la vista en el presente caso, que el contrato de promesa no es claro, en la medida que las partes, es decir el "quiénes" de la obligación, no establecieron de manera inequívoca el "cuándo" como ya quedó expuesto en la excepción anterior, y adicionalmente ni siquiera determinaron el "dónde" habría de cumplirse lo pactado por ellos, en cuanto no se definió el despacho notarial que sería la sede para el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de compraventa.

Esta falencia constituye una falta de claridad en el contrato que lo torna inexigible. Al respecto es preciso traer retomar las palabras que parte de la doctrina ha identificado como claridad de una obligación: "*La claridad de la obligación debe estar no solo en la forma exterior del documento respectivo...la claridad de ella (la obligación) ha de comprender todos sus elementos constitutivos. En otros términos la claridad de la obligación se contrapone a la ambigüedad, a la oscuridad, o a la duda y a la confusión*".

Además, "*la obligación expresa se contrapone a la obligación implícita... precisamente por faltarle el carácter de expresividad, porque no se declara ni manifiesta directamente el contenido y alcance de una obligación, porque no hay certeza respecto de los términos y condiciones, porque la obligación expresa indica que el título que la contiene no debe estar rodeado de otro trabajo que la directa observación, con lo cual se excluyen las deducciones sobre el mismo título*".

(El título ejecutivo y el proceso ejecutivo, Alfonso Pineda Rodríguez, Leyer Ed. 2019, pgs 98, 99)

#### **TERCERO. MUTUO DISENSO TÁCITO.**

Visto está que, no obstante el contrato objeto de esta demanda carece de la totalidad de requisitos para hacerse exigible como ya se explicó, si en gracia de discusión se tomara como fecha indicativa de otorgamiento el 18 de marzo de 2018 y se comparara con el momento en que se radicó la demanda, es decir septiembre

expresa y actualmente exigible, como ya quedó dicho en la exposición de la excepción de mérito.

La segunda razón atiende a la falta de criterios objetivos que permitan determinar las cifras resultantes que se muestran para el cálculo del componente: lucro cesante; en otras palabras, no se identifica la "fórmula" para determinar los valores reclamados.

## **V. PRUEBAS.**

Solicito al Sr. Juez se tengan como pruebas las aportadas por el demandante, y además lo siguiente:

**INTERROGATORIO DE PARTE.** Comedidamente solicito al Sr. Juez, para que en audiencia en fecha y hora señalada por usted, se cite al demandado a fin de absolver el interrogatorio que le realizaré respecto de los hechos de la demanda y la contestación, en los términos previstos para este trámite en los arts. 198 al 203 del CGP.

**SOLICITUD ESPECIAL.** Respetuosamente solicito al Sr. Juez se requiera al Demandado para que allegue al proceso la notificación a que se refiere el actor en el hecho quinto de su demanda, en cuanto el demandado no tiene tal notificación.

## **VI. PETICIONES**

### **PRINCIPALES.**

**PRIMERA.** Declarar probada Las excepciones de fondo: i) **FALTA DE REQUISITOS DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, ii) **FALTA DE CLARIDAD Y EXPRESIVIDAD** de la **PROMESA**, y iii) **MUTUO DISENSO TACITO**, planteadas en esta contestación.

**SEGUNDA.** Con fundamento en lo anterior, declarar resuelto el contrato por mutuo disenso tácito.

**TERCERA.** Con base en la anterior declaración, se nieguen las pretensiones **SEGUNDA**, **TERCERA**, **CUARTA** y **QUINTA** de la demanda principal.

**CUARTA.** Levantar las medidas cautelares que se hayan decretado contra la demandada en virtud al presente proceso ejecutivo

**QUINTA.** Como consecuencia de las declaraciones anteriores, revocar el mandamiento de pago proferido por Ud. Señor Juez mediante auto del pasado diecisiete (17) de marzo de dos mil diecisiete (2017).

**SEXTA.** Dar por terminado el presente proceso.

**OCTAVA.** Levantar las medidas cautelares que se hayan decretado contra la demandada en virtud del presente proceso.

**DÉCIMA.** Condenar en costas a la parte demandante.

### **SUBSIDIARIA.**

**PRIMERA.** En caso que no prosperar las peticiones principales **PRIMERA** y **SEGUNDA** de este escrito de contestación, respetuosamente solicito al Sr. Juez, se declare la **NULIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, suscrito entre **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S.** y el Sr. **DANIEL MAURICIO JIMENEZ GUTIERREZ**, el 28 de enero de 2016, respecto del inmueble **Apartamento 303 Bloque 4** de la urbanización **SAN JOSÉ DE LA MESA** del municipio de La Mesa (Cundinamarca)

Sr.

JUEZ DIECIOCHO (18) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ.

[J18cmpalbt@ccndoj.ramajudicial.gov.co](mailto:J18cmpalbt@ccndoj.ramajudicial.gov.co)

Ref. **PODER ESPECIAL OTORGADO POR EL DEMANDADO.**

Radicado: **2019-1268** (11001400301820190126800)

Proceso: **RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA**  
Demandante: **DANIEL MAURICIO JIMENEZ GUTIERREZ**  
Demandado: **DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S A S**

HECTOR RAFAEL HERNANDEZ CASTILLO, persona mayor, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía 6 769.182 de Tunja, en mi calidad de Representante Legal de la demandada DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S., sociedad identificada con el NIT 900.805.048-3 y domiciliada en Bogotá, por medio del presente escrito manifiesto a Usted que confiero poder especial amplio y suficiente al Sr. SANDRO GIOVANNY ROMERO, persona mayor, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.652.349 de Bogotá, abogado en ejercicio portador de la Tarjeta Profesional No 241 551 del C S J, para que represente a la sociedad referida, la que ostenta la calidad de demandada, dentro del proceso de la referencia, actualmente tramitado ante su despacho e interpuesto por el Sr. DANIEL MAURICIO JIMENEZ GUTIERREZ mediante apoderado judicial

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial contestar y excepcionar la demanda, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión y que estén otorgadas por el Código General del Proceso a todo apoderado.

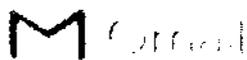
En cumplimiento de lo establecido en el Decreto 806 de 2020, art. 5 inc. 2, manifiesto que el correo electrónico de mi apoderado es: [abogado.pcis@gmail.com](mailto:abogado.pcis@gmail.com)

Sírvase señor Juez, reconocerle personería en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,


**HECTOR RAFAEL HERNANDEZ CASTILLO.**  
C.C.  
**R.L. DISEÑOS Y CONSTRUCCIONES HERNANDEZ S.A.S.**  
[dshernandez@gmail.com](mailto:dshernandez@gmail.com)



Giovanny Romero <abogado.pois@gmail.com>

## Poder proceso 2019-1268

1 mensaje

Diseños y Construcciones Hernandez SAS <hnhernandezsas@gmail.com>  
Para: abogado.pois@gmail.com

27 de junio de 2020 15:00

Dr  
Sandro Govanny Romero  
Acompaño de cordial saludo adjunto poder debidamente firmado y  
fotocopia de la cedula de ciudadanía para constatación de la  
demanda 2019-1268  
agradezco su colaboración  
Favor acusar recibo

Atentamente,

Hector Rafael Hernandez Castillo  
c.c. 6 769 182

PODER ABO. SANDRO.pdf  
679K

**CONTESTACION DDA 2019 1268**

**Giovanny Romero <abogado.pcis@gmail.com>**

Lun 27/07/2020 4:31 PM

Para: Juzgado 18 Civil Municipal - Bogota - Bogota D.C. <j18cmpalbta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: damjimenezgu@unal.edu.co <damjimenezgu@unal.edu.co>; dchernandezsas@gmail.com <dchernandezsas@gmail.com>

📎 2 archivos adjuntos (1 MB)

CONTESTA DDA J18CM BTA 2019 1268.pdf; Poder ddo j18cmbta 2019 1268.pdf;

Bogotá D.C,

Srs.

Juzgado 18 Civil Municipal.

Adjunto envío 1) Constestación demanda radicado 110014003018**20190126800**.

2) Poder enviado por el demandado vía e-mail.

Demandante: Daniel Mauricio Jimenez Gutierrez

Demandado: Diseños y Construcciones Hernández S.A.S.

Proceso: Demanda Resolución contrato promesa de compraventa.

Atte,

Sandro Giovanny Romero.

Abogado.