

SECRETARIA TRASLADO
RADICACION: 2019-00002-00

De las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada GALLO LONDOÑO Y CIA S.A., se da traslado a la parte demandante, por el término de cinco (5) días.
Art. 370 del Código General del Proceso.

De conformidad con el Art. 110 del C. General del Proceso, se fija en lista de

TRASLADO No. 07 HOY 22/09/2020 A LAS 7:00 A.M.

El Secretario,

ANDRES DAVID BOUZAS PEREZ

265

ROSA D. PARRA C.
Abogada

De manera especial me opongo a la declaratoria de nulidad por cualquiera de las causas aducidas y el pago de obligaciones no pactadas dentro del contrato de promesa de compraventa, así como los supuestos perjuicios aducidos incluso a terceros ajenos a la relación contractual cuya nulidad se solicita.

También me opongo a la condena en costas.

EXCEPCIONES

1. CUMPLIR LA PROMESA DE VENTA CON EL REQUISITO ESTABLECIDO EN EL NUMERAL 3 DEL ARTICULO 1611 DEL CODIGO CIVIL, POR LO CUAL NO HA DE PROSPERAR LA NULIDAD PROPUESTA EN LA PRETENSION PRIMERA DE LA DEMANDA.

Antecedente de la Excepción

Considera la parte actora que ha de declararse la nulidad absoluta del artículo 1741 C.C, respecto de la promesa de compra venta suscrita, por cuanto considera que no cumple con el requisito establecido en el numeral 3º. del artículo 1611 C.C.

Consideraciones

Debe recalcar, tal como lo ha sostenido la Corte Suprema de Justicia, que la obligación específica que surge para las partes en el contrato de promesa, es la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la obligación al efecto estipulados; esto es que, la promesa sólo produce obligaciones de hacer, a más de las estipuladas en el mismo contrato.

Así las cosas, para el comprador sus obligaciones se reducen al pago del precio en la forma establecida en la promesa y comparecer a la Notaría a recibir la escritura por la cual el vendedor le transfiere el dominio del inmueble y consecuentemente recibir el inmueble.

En ese mismo sentido, 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, que establece los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos, a saber:

- 1) que 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 contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; y,
- 4) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

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.

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

Calle 81 No. 11- 68 Oficina302. Tels: 6180574-6180595. Bogotá, D.C.

8



266

ROSA D. PARRA C.
Abogada

establece: *"la nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas..."*.

El tercero de tales requisitos, que considera el actor no consta en la promesa suscrita consiste en que la promesa: *«...contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato»*.

Para ello, la Corte Suprema de Justicia ha establecido:

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

Revisando la promesa de venta cuya nulidad se solicita declarar, en su numeral 14 establece: *"Escritura Pública. La escritura pública por medio de la cual se dará cumplimiento a esta promesa y transferirá al fideicomiso los inmuebles prometidos, se otorgará al vencimiento del término de 10 días comunes contados a partir de la fecha en que se alcance el PUNTO DE EQUILIBRIO y éste sea aceptado por la entidad fiduciaria que actúe como vocera en el fideicomiso de preventas. La escritura se suscribirá a las 3P.M. en la Notaría 26 de Bogotá."*

De igual manera en la cláusula primera se estableció que el traspaso se haría a Helm Fiduciaria S.A. y en el párrafo primero de esa misma cláusula se pactó que se anexaba modelo de constitución de fideicomiso.

En concordancia con las cláusulas anteriormente señaladas, en el numeral 5º. se estableció: *"que el punto de equilibrio se entendería cuando se hubieren logrado ventas por una suma mínima equivalente al 70% de las ventas proyectadas."*

En ese orden de ideas, la época de suscripción de la escritura pública era perfectamente determinable: al término de los 10 días comunes a que la entidad fiduciaria aceptara el cumplimiento del punto de equilibrio, determinado en la promesa, a las 3P.M. en la Notaria 26 de la ciudad de Bogotá, D.C.



1-22 ALPACON

267

ROSA D. PARRA C.
Abogada

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia ha mantenido:

“ La referida fijación de época puede hacerse mediante la designación de un plazo o de una condición... Según el art. 1551 del C. Civil por plazo se entiende ‘la época que se fija para el cumplimiento de una obligación’, es decir, el momento futuro en que ha de ejecutarse una obligación. El plazo es, pues, un acontecimiento futuro y cierto. Ciertamente en el sentido de que siempre habrá de suceder. El plazo se divide en legal, convencional y judicial, suspensivo y resolutorio, determinado o indeterminado. El convencional puede ser a su vez expreso o tácito. El citado Art. 1551 explica lo que es el plazo suspensivo. Plazo resolutorio o extintivo es la época que se fija para que cese el cumplimiento de una obligación. ”

En la promesa de compraventa se estableció la fecha y condiciones para determinarla, por lo cual produce obligaciones entre las partes.

Las partes en la promesa de compraventa, establecieron una condición sometida a un hecho que en caso de suceder, se sabía cuándo, o a un plazo que se sabía cuándo habría de llegar.

En ese orden de ideas, la época de celebración de la promesa de compraventa es perfectamente determinable y por ende, no ha de prosperar la pretensión solicitada por la actora.

2. ENCONTRARSE LA CONDICION PARA EL CUMPLIMIENTO DEL PAGO DEL PRECIO PACTADO EN LA PROMESA DE VENTA PERFECTAMENTE DETERMINADA Y NO SOMETIDA A LA VOLUNTAD DE LOS PROMITENTES COMPRADORES.

Antecedente de la Excepción

Considera la parte actora que ha de declararse la nulidad absoluta del artículo 1535 C.C. por cuanto considera que la obligación que adquirieron las prometientes compradoras para realizar el saldo del pago del bien y suscribir la escritura pública de compraventa está sometida exclusivamente a su decisión de iniciar o no la venta del proyecto que se construiría sobre el inmueble prometido, siendo esta una condición potestativa del deudor que es nula en forma absoluta.

Consideraciones

Pretende en la pretensión segunda planteada nuevamente la nulidad propuesta en la pretensión primera sobre la cual ya ampliamente se hicieron los planteamientos en la anterior excepción, razón por la cual en este capítulo no me referiré a ello sino al pago del saldo del precio, sometido según la actora a la voluntad de salir a ventas del promitente comprador.

Para ello, se fundamenta en el artículo 1535 C.C. según el cual: *“son nulas las obligaciones contraídas bajo una condición potestativa que consista en la mera voluntad de la persona que se obliga. Si la condición consiste en un hecho voluntario de cualquiera de las partes, valdrá”*.



ROSA D. PARRA C.
Abogada

La Corte Suprema de Justicia viene manteniendo "(...) *todas las condiciones potestativas son perfectamente válidas, salvo aquellas que consistan en la 'mera voluntad del deudor', es decir, las que dependan exclusivamente del capricho de éste, como cuando dice me obligo si quiero, porque esa expresión equivale a negar el respectivo vínculo*"¹.

En la promesa de compraventa suscrita las partes se sometieron no al hecho de salir a ventas como equivocadamente lo manifiesta el apoderado de la actora, sino a lograr el punto de equilibrio que no se ha logrado, punto de equilibrio que se establece en la promesa de venta consiste en llegar a ventas del 70% de ventas proyectadas.

En ese orden de ideas, la condición suspensiva está determinada por lograr el punto de equilibrio, determinado como lograr las ventas planteadas, hecho que depende de terceros y no de la voluntad de la parte demandada.

Téngase en cuenta que de acuerdo con lo pactado en la cláusula 7 del contrato de promesa de compraventa, además del precio se obligó el demandante a pagar una suma equivalente al 25% del valor de las utilidades del proyecto antes de impuestos y una suma mensual a partir de la fecha de suscripción del contrato, esto adicionalmente al precio.

Nadie va a hacer un negocio para mantener un inmueble y costos a su cargo como lo pretende hacer ver la contraparte y mucho menos suspender el cumplimiento de la promesa, como pretende plantearlo la actora.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia ha manifestado: "*Hecho voluntario y mera voluntad, desde luego, no son lo mismo, porque así tengan en común la libertad de acción, aquél no obedece tanto al capricho del deudor, como sí en el caso de la última. La posibilidad de materializar un acontecimiento, por supuesto, se proyecta del exterior, en cambio, la de obligarse o no, desde el interior.*"

Por esto, si hecho voluntario no es la mera voluntad, así el primero dependa de la última, "(...) en la hipótesis de que el deudor haya ligado su voluntad a la ejecución de un hecho externo que esté en su facultad ejecutar o no ejecutar, la obligación es válida, porque no pudiendo desligarse sino a costa de ejecutar o de omitir aquel hecho dado, la obligación ya no depende del mero arbitrio (...)".

El artículo 1539 del Código Civil, reputa haber fallado la condición positiva o cumplido la negativa, cuando, respecto de esta última, ha llegado a ser cierto que el acontecimiento contemplado no sucederá, y de aquélla, cuando ha expirado el tiempo durante el cual ha debido realizarse y no se ha verificado.

En el caso que nos ocupa, la condición está perfectamente clara y no depende de la voluntad de la deudora, sino de un hecho determinable de terceros, por lo cual tampoco ha de prosperar esta pretensión en la demanda.

Calle 81 No. 11- 68 Oficina302. Tels: 6180574-6180595. Bogotá, D.C.

¹ CSJ. Civil. Sentencia de 15 de septiembre de 2009, expediente 15015.



1 de mayo de 1964

26p

ROSA D. PARRA C.
Abogada

3. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA RESPECTO DE LA SEÑORA BEATRIZ ELENA OCAMPO.

Antecedentes.

Presenta la demanda el apoderado actor incluyendo como demandante a la señora Beatriz Elena Ocampo como demandante y derivar perjuicios en su favor.

Consideraciones.

Se ha establecido jurisprudencialmente que tanto para invocar la nulidad absoluta como la relativa, se requiere que el demandante tenga interés en la declaración del vicio y en tratándose de esta última sólo las personas en cuyo favor se han establecido las causales definidas en la ley, o su causahabientes o herederos, están legitimados para reclamar su declaración en juicio.

"La legitimación en la causa es cuestión propia del derecho sustancial y no del procesal, en cuanto concierne con una de las condiciones de prosperidad de la pretensión debatida en el litigio y no a los requisitos indispensables para la integración y desarrollo válido de éste, motivo por el cual su ausencia desemboca irremediablemente en sentencia desestimatoria debido a que quien reclama el derecho no es su titular o porque lo exige ante quien no es el llamado a contradecirlo" (CSJ SC de 14 de marzo de 2002, Rad. 6139).

En este asunto se está debatiendo la posible nulidad de un contrato, cuyos efectos serían inter-partes y no frente a terceros, es decir no surtiría efecto alguno frente a la demandante que no ha sido parte del vínculo contractual, señora Beatriz Elena Ocampo.

4. INEXISTENCIA DE LOS PERJUICIOS RECLAMADOS

Antecedentes.

Pretende el apoderado actor que aparte de las obligaciones que contractualmente se adquirieron se le cancele a la actora el pago de arrendamientos, sanciones por contrato de arrendamiento de la señora Beatriz Elena Ocampo, pago por créditos adquiridos, rendimientos por la falta de pago del precio pactado y perjuicios causados a la persona natural demandante.

Consideraciones.

Como se ha venido manifestando en las anteriores excepciones, el contrato ha estado sometido a una condición externa que no depende de la voluntad del deudor.

En ese orden de ideas, el cumplimiento de las obligaciones está sometido a llegar al punto de equilibrio, reconociéndole a la prometedora vendedora prestaciones económicas adicionales por encontrarse sometido a ese cumplimiento de la obligación suspensiva.

No contiene la demanda una presentación real de los presuntos perjuicios causados por mi mandante, además que no existiendo responsabilidad ni el hecho generador de la misma, ha de negarse la pretensión atinente a perjuicios, máxime cuando no existe



270

ROSA D. PARRA C.
Abogada

prueba de la situación de entrega del inmueble, se pretenden incluir una serie de situaciones ajenas al contrato, no pactadas, y, perjuicios morales causados a terceros ajenos a la relación contractual.

La promesa de venta se suscribió con una persona jurídica y parece olvidarse en la demanda, aduciéndose presuntos perjuicios causados a accionistas que individualmente aducen la conforman, sin que ello sea procedente.

5. TEMERIDAD Y MALA FE.

Se vislumbra la mala fé en el demandante no solo con las afirmaciones que realiza respecto de mi mandante, sino al pretender en caso de prosperidad de sus pretensiones, el pago de sumas de dinero que no le corresponden, pero tratando de justificar la retención de los dineros recibidos como pago del precio.

PRUEBAS.

Solicito al Señor Juez se sirva decretar y tener como tales:

1. DOCUMENTALES.

Solicito al Señor Juez se sirva tener como tales:

a. Copia certificado de cámara de comercio de la sociedad demandante con fecha de expedición 13 de diciembre de 2016.

2. INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito al Señor Juez se sirva hacer comparecer a las demandantes para que depongan sobre los hechos de la demanda y su contestación.

3. TESTIMONIALES.

Solicito al Señor Juez señalar fecha para que las personas que a continuación relaciono comparezcan a declarar sobre los hechos de la demanda y de esta contestación de demanda, a saber:

a. Ana Maria Peláez, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, localizable en la Calle 98 No. 21-36 Piso de la ciudad de Bogotá, para que deponga sobre el estado del inmueble cuando fue recibido dentro de la negociación y las actividades que se adelantaron para el desarrollo del proyecto.

b. Juan Manuel Arellano, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, localizable en la Carrera 10 No. 6-40 de la ciudad de Cali, para que deponga sobre el estado del inmueble cuando fue recibido dentro de la negociación.

4. DICTAMEN PERICIAL.

Solicito al Señor Juez se sirva decretar dictamen pericial que allegaré en la oportunidad que ese Honorable Despacho señale, para que se determine el estado del inmueble y la



271

ROSA D. PARRA C.
Abogada

existencia o no de los posibles daños que se aducen por la parte demandada, así como el valor de los mismos.

NOTIFICACIONES.

Mis representados así:

- La sociedad GALLO LONDOÑO Y CIA S.A. en la calle 98 No. 21-36 Oficina 403 de la ciudad de Bogotá, D.C. Correo electrónico: info@glarquitectos.com
- La sociedad PORTAL DE LA SIERRA S.A.S. en la Carrera 11A No. 93A22 Oficina 302 de la ciudad de Bogotá, D.C. Correo electrónico: bernardo.escallon@bescallon.com

La suscrita en la secretaria de su Despacho y/o en la oficina 302 de la Calle 81 No. 11-68 de la ciudad de Bogotá, D.C.

Con el respeto acostumbrado,



ROSA DELIA PARRA CARRILLO
C.C.No.52.029.363 de Bogotá
T.P.No.59.770 C.S.J.