



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

**JUZGADO PRIMERO PROMISCOU MUNICIPAL DE SANTIAGO
DE TOLU – SUCRE
TRASLADO EN LISTA**

EXCEPCIONES DE MERITO

**EN LA FECHA PONGO A DISPOSICION DE LAS PARTES POR EL
TERMINO DE CINCO DIAS LAS EXCEPCIONES DE MERITO
PRESENTADAS POR EL DEMANDADO HERMOGENES LUIS BRID
ALVAREZ A TRAVES DE APODERADO JUDICIAL**

PROCESO: VERBAL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

RADICADO: 2019- 00125- 00

DEMANDANTE: ANAYS BRID ALVAREZ Y OTRA

APODERADO DTE : CAMILO SILGADO BAENA

DEMANDADO: HEREDEROS DETERMINADOS E
INDETERMINADOS DE HERMOGENES
BRID CHAVEZ Y ANDREA ALVAREZ DE
BRID

NATURALEZA DEL
TRASLADO EXCEPCIONES DE MERITO

Para dar cumplimiento a lo establecido en el articulo 370 en concordancia con el articulo 110 del CGP, se fija el presente traslado en la cartelera del Juzgado por el termino de Un (1) día, siendo las 8:00 A.M de hoy 08 de Septiembre de 2022

Corren los días 09. 12, 13, 14 y 15 de Septiembre de 2022.

Santiago de Tolú, Septiembre 08 de 2022. Se desfija en la fecha siendo las 5:00 P.M.


ALDO LUIS ROSA ROSA
SECRETARIO



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

126

Señora

Juez primero promiscuo municipal de Santiago de tolú

E. S. D.

REFERENCIA. DEMANDA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO
INSTAURADA POR ANAY BRID ÁLVAREZ Y OTRA, CONTRA ELENIS
BRID ALVAREZ, HERMOGENES BRID ALVAREZ Y OTROS.

ROBERTO LUIS BRID ALVAREZ, abogado en ejercicio de la profesión,
titular de la cedula de ciudadanía N° 92.225.371 de tolú, y portador
de la TP N° 51274 del CS de la J, actuando en mi condición de
apoderado judicial del demandado HERMOGENES BRID ALVAREZ
dentro del proceso de la referencia, comedidamente concurre ante
usted a fin de manifestarle que mediante el presente memorial doy
contestación de la demanda de cumplimiento de contrato y formulo
las excepciones que más adelante relacionare, lo cual hago en los
siguientes términos.

EN CUANTO A LOS HECHOS

AL PRIMER HECHO: NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE.

AL SEGUNDO HECHO: NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE.

AL TERCER HECHO: NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

127

AL CUARTO HECHO: NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

AL QUINTO HECHO: NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

AL SEXTO HECHO: NO ES CIERTO. Por cuanto en el hecho sexto de la demanda anuncia la demandante ANAY BRID ALVAREZ, a través de su representante haber cancelado el pago total de la obligación. Sin embargo tal aseveración deviene incumplida por la demandante ya que no existe prueba sumaria o documento alguno en el *dossier* que evidencie el cumplimiento del pago de la obligación a cargo de la accionante. Si bien la prueba testimonial como medio probatoria es válida en este asunto y en nuestro ordenamiento jurídico, no es menos cierto que el cumplimiento de la demandante esta supeditado a la prueba que se obtendría de dicho medio que de ante mano sea dicho no son testimonios creíbles y mas bien dudosos por razones del vínculo familiar intimo en el caso de la señora cielo Perdomo Vergara (domiciliada en la ciudad de Sincelejo), cuñada y comadre de las demandantes piedad Brid Álvarez y Anay Brid Álvarez, quienes acompañadas de otros herederos conforman la hermandad distante del resto de herederos de los causantes HERMOGENES BRID CHAVEZ y ANDREA ALVAREZ AVILA (Q.E.P.D) . Además sostiene la accionante que los promitentes vendedores no cumplieron con el compromiso de concurrir a la notaria a elevar la respectiva escritura pública por problemas de salud y posteriormente por sus fallecimientos acaecidos el 4 de abril y 22 de enero de 2018. Tal afirmación no corresponde a la verdad no solo porque no existe prueba de citatorio o notificacacion que hiciera la demandante compradora a los vendedores a la notaria única de tolu para efectos de suscribir la escritura de venta sino que debe resaltarse el vínculo de parentesco entre vendedores (padres) y compradora (hija) donde existía una comunicación directa y personal a diario lo que imposibilita creer que existió renuencia por parte de los vendedores de comparecer a la notaria. inexplicable entonces atribuirle a razones de salud y al óbito de los causantes la no comparecencia a la notaria única de Tolú que dicho sea de paso la promesa no contiene el día ni la hora para concurrir a la notaria a



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

122

elevar la escritura pública de venta, y menos existe en el expediente prueba documental alguna de dicha convocatoria hecha por la demandante y menos certificación o constancia que den cuenta de la comparecencia de la promitente compradora a la notaria de Santiago de tolú para lo de su cargo.

Deshonra la memoria de los causantes culparles de la no constitución de la escritura pública, argumentando los motivos señalados. Es impensable tal conclusión cuando la promesa de compraventa supuestamente se suscribió el día 06 de febrero del 2012 sin que la demandante hubiera hecho lo suyo para cumplir habiendo ya los vendedores cumplido con la entrega a título de tenencia a la accionante el inmueble prometido en venta muy a pesar que en la promesa de venta se había señalado como fecha para la entrega del inmueble el día de la celebración formal o firma del contrato de venta que lo sería en la notaria única de Santiago de Tolú. Como ya quedo anotado de la fecha de celebración de la promesa a los días del fallecimiento de los causantes transcurrieron más de 6 años.

AL SEPTIMO HECHO: NO ES CIERTO. También resulta falsa la afirmación contenida en el hecho séptimo del libelo demandatorio por cuanto jamás los herederos determinados de los causantes y menos especialmente mi representado fue citado o requerido por la promitente compradora ni de manera directa ni a través de terceros a efectos de que se reconocieran la promesa de compraventa. Tampoco, como en el punto anterior, los demandados y especialmente mi representado han sido convocados o citados a la notaria única de Santiago de Tolú para la suscripción de la escritura de venta pues tampoco existe certificación notariada o citación a la misma por parte de la demandante a efectos de que los demandados y especialmente mi representado hubiere concurrido a dicha notaria

AL OCTAVO HECHO: NO ES CIERTO, DEBE PROBARSE.



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

129

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA: ME OPONGO TOTALMENTE.

A LA SEGUNDA: ME OPONGO TOTALMENTE.

EXCEPCIONES

Me permito proponer las siguientes excepciones:

EXCEPCION DE MERITO O FONDO DENOMINADA DE NULIDAD ABSOLUTA:

Para efectos de sustentar la presente excepción de nulidad absoluta es menester que previamente se haga una revisión a las promesas de compraventa aparentemente suscritas entre los causantes HERMOGENES BRID CHAVEZ Y ANDREA ALVAREZ AVILA a favor de ANAY BRID ALVAREZ Y PIEDAD BRID ALVAREZ, las cuales fueron otorgadas en forma independiente a cada una de LAS COMPRADORAS por lo que la excepción que se propone se hará también de manera individual e independiente aunque persiguen los mismos fines, así:

EXCEPCION DE FONDO DE NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA 6 DE FEBRERO DEL 2012 CELEBRADO ENTRE ANDREA ALVAREZ AVILA, HERMOGENES BRID CHAVEZ Y ANAY BRID ALVAREZ.



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

130

El día 22 de febrero del año 2012 al parecer los causantes ANDREA ALVAREZ AVILA Y HERMOGENES BRID CHAVEZ suscribieron un contrato de promesa de compraventa en el que se comprometieron a vender a ANAY BRID ALVAREZ el bien inmueble descrito como un lote de propiedad de los promitentes vendedores, cuyas medidas y linderos se especifican en la promesa de compraventa aludida.

Estas medidas y linderos especiales (según la promesa) y no generales recae exclusivamente sobre el lote de terreno mas no sobre la edificación en el construida desde hace más de 30 años por los causantes ANDREA ALVAREZ AVILA y HERMOGENES BRID CHAVEZ consistente en un apartamento que consta de sala comedor, habitación, cocina y baño exterior el cual segrega o forma parte de un globo de mayor extensión. Para los efectos jurídicos que sean del caso al momento de desatar o definir lo relativo con las pretensiones y las excepciones que en contra de ellas aquí se formulan debe tenerse en cuenta la situación antes planteada respecto a que el precio convenido de 12 millones de pesos corresponde al lote de terreno como tal y no al apartamento a que se hace referencia.

De lo anterior se colige que si no se ha levantado la escritura pública de compraventa (como quedo pactado en la promesa) después de más de seis años de haberse suscrito dicho contrato es porque la compradora no ha cancelado el saldo de once millones de pesos pues no existe documento o recibo alguno como prueba idónea para demostrar el pago de la obligación ni constancia del pago de un millón de pesos que se dice fueron pagados y entregados a los vendedores a título de arras confirmatorias. Por su parte los vendedores cumplieron con lo suyo aun sin haberse otorgado la escritura pública pues la vendedora recibió antes de la firma de la promesa el inmueble prometido en venta.

De mayor trascendencia jurídica comporta lo estipulado en la cláusula séptima denominada en la promesa como: **OTORGAMIENTO**.-



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

131

la escritura pública que deberá hacerse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera se otorgara en la notaria única del círculo de Tolú el día _____ a las _____.

Como se puede apreciar, en la promesa de contrato no se estipulo el día y la hora en que los contratantes concurrirían a la notaria única de Tolú para suscribir la respectiva escritura pública de compraventa, omisión esta que a pesar del transcurso del tiempo la parte más interesada que es el comprador no se allanó a subsanar ostensible falencia pues tampoco hizo uso de la cláusula octava que habla de la PRORROGA en la cual se consagro lo siguiente.- *solo se podrá prorrogar el termino para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito, mediante cláusula que se agregue al presente instrumento, firmada por ambas partes por lo menos con dos días hábiles de anticipación al termino inicialmente señalado para el otorgamiento de la escritura pública.*

Puesto de manifiesto lo anterior se devela de bulto la invalidez del acto el cual como promesa de compraventa es objeto de oposición a las pretensiones del demandante y se solicita por vía de excepción la nulidad absoluta sustentada en que a no dudarlo la promesa de compraventa solo produce obligaciones para quienes la celebraron si y solo si dicho convenio reúne los requisitos necesario que establece el artículo 1611 del código civil por cuanto las solemnidades establecidas en esta norma son las que la ley ha denominado AD SUBSTANTIAM ACTUS.

El artículo 1611 del código civil consagra los requisitos para que el contrato de promesa de compraventa produzca sus efectos legales, esta disposición señala lo siguiente: La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

132

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 del Código Civil.*

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

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

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

a su turno, el artículo 89 de la ley 153 de 1887 subrogatoria de la anterior, consagra lo siguiente:

ART 89. *La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:*

1a. *Que la promesa conste por escrito;*

2a. *Que el contrato á que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil;*

3a. *Que la promesa contenga un plazo ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;*

4a. *Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales.*



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

123

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

"Artículo 1742: "La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley.

Cabe resaltar para el embate jurídico contra las pretensiones que la característica más importante de la promesa de compraventa es el hecho de ser un acto aunque autónomo PREPARATORIO de otro. Así lo dispone el artículo 1496 del c.c y la corte suprema en su sala civil al exponer lo siguiente: *"en efecto: si bien el contrato de promesa es un acto jurídico autónomo, es preparatorio de otro que debe celebrarse posteriormente, y para que tenga plena eficacia debe ajustarse a las exigencias señaladas en el artículo 89 de la ley 153 de 1887"*.

Esta característica de la promesa como contrato preparatorio viene relacionada con el requisito cuarto de la norma transcrita referente a **que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.**

Es decir que la promesa es un reflejo de lo que seria el contrato de venta notarial ulterior a suscribir.

Sobre esta característica, de manera general, la corte ha señalado que: [...] *La promesa de contrato genera, como nota arquetípica, a la par que definitiva, la obligación de celebrar ulteriormente el contrato prometido (facere), no así la de constituir o transferir el derecho, deber de prestación que sólo aflorará cuando haya sido materia inequívoca del respectivo negocio jurídico. De ahí que, por sus mismas connotaciones funcionales, en particular por limitarse a comprometer la conducta futura de los contratantes, tal negocio preparatorio -o preliminar- no resulta eficaz, para traducirse en fuente o detonante del dominio, ya que, se repite, esa tipología de negocio jurídico preparatorio tan sólo origina una obligación de celebrar - in futurum- el contrato convenido (de hacer)*⁸



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

134

EXCEPCIÓN DE FONDO DE NULIDAD ABSOLUTA POR INEFICACIA DEBIDO A QUE NO CONCURREN LOS REQUISITOS QUE ESTABLECEN EL ARTÍCULO 1511 DEL CÓDIGO CIVIL (1502).

Excepción de mérito de nulidad absoluta por indeterminación del contrato de tal suerte que no es posible perfeccionarlo conforme lo exige el requisito tercero de la ley 157 de 1887.

En efecto en la promesa de compraventa que ocupa nuestra atención no se determina cabalmente el contrato prometido en la medida en que se omiten los requisitos cuando no se especifican los linderos del inmueble y demás características del mismo, tales como el precio acordado, la fecha y hora en que se suscribirá la futura escritura pública de venta constituyéndose esta última en el objeto del contrato debido a que si se pasa en silencio tales precisiones, habría indeterminación del objeto del contrato de promesa.

En efecto, se viola esta exigencia legal de la determinación del contrato en la promesa suscrita entre HERMOGENES BRID CHAVEZ, ANDREA ALVAREZ AVILA Y ANAY BRID ALVAREZ, por las siguientes razones:

- a) no se determina el título de dominio ni la matricula inmobiliaria mediante el cual los vendedores HERMOGENES BRID CHAVEZ Y ANDREA ALVAREZ AVILA (Q.E.P.D) adquirieron el inmueble aparentemente dado en venta a la compradora ANAY BRID ALVAREZ y mediante el cual transferirían a futuro la propiedad.
- b) No se determina si el inmueble que se vende proviene de uno de mayor extensión y de ser así debía señalarse las medidas y linderos generales de este inmueble al igual que las medidas y linderos especiales del inmueble dado en venta a la compradora a fin de que se determinara, además, el área o lote de terreno que se reservarían los promitentes vendedores. La promesa de venta aludida si bien en la cláusula primera del objeto de la promesa se refiere como lote segregado de la propiedad de los promitentes vendedores lo relacionan: *y alinderados de manera general asi: por el norte, con propiedad del señor luis Camargo en 10 mts. DIEZ METROS; por el sur, con propiedad de los promitentes vendedores en 10 mts, DIEZ METROS, por el*



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

135

oriente, con propiedad de la señora anunciación meza en 5 mts CINCO METROS; por el occidente con la carrera cuarta y mide 5 mts, CINCO METROS.

Como se puede observar la alinderacion y medidas generales corresponden al inmueble de propiedad de los promitentes vendedores contenidos en la escritura pública N° 49 DEL 28-02-1976, los cuales son los siguientes: POR EL NORTE, con predios que fue o es del señor Luis Camargo Martínez, y mide 10 Metros; POR EL SUR, calle 18 en medio con propiedad de Julio Atencia, y mide 10 Metros; POR EL ESTE, con propiedad de Anunciación Meza y mide 28 Metros; y POR EL OESTE, con propiedad de Eladia de Hoyos de Meléndrez y mide 27 Metros, estando de por medio la carrera cuarta 4ª.

Conforme a lo anteriormente analizado la corte ha puntualizado: [...] al contrato de compraventa de bienes inmuebles, y habida cuenta que en el mismo, son elementos esenciales, la cosa vendida, el precio que por ella se haga, y la escritura pública como la solemnidad ad substantiam actus, sigue que el otorgamiento de este último acto debe ser el que reste por cumplir, cuando en la promesa los otros componentes del contrato concurren de la manera preestablecida en la ley. ; En cambio, cuando el objeto del contrato es un bien inmueble, la dirección del problema cambia de rumbo, pues si su identificación por medio de los linderos tiene que aparecer en el instrumento público, también debe consignarse en la promesa, porque al notarse su ausencia en ésta simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no sólo al otorgamiento de la escritura pública como es lo que dice el precepto., sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue un inmueble.²⁴

En este sentido la corte es muy estricta por cuanto sanciona con nulidad a las promesas que no determinen este requisito de manera precisa e inequívoca-como ocurre en el caso que nos ocupa-puesto que es de la esencia del contrato mismo, dejar todo de manera tan específica que tan solo falte suscribir la escritura pública.



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

136

EXCEPCION DE MERITO DE NULIDAD ABSOLUTA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA POR NO CONTENER UN PLAZO O CONDICION QUE FIJE LA EPOCA EN QUE HA DE CELEBRARSE EL CONTRATO.

El carácter de transitorio del contrato de promesa le da precisamente este requisito en tanto de no fijarse la época en que deba celebrarse el contrato prometido, desaparecería toda certeza sobre el hecho mismo del contrato prometido. Para el caso que nos ocupa no se estableció el plazo o condición o ambas en combinación para determinar con precisión el día y la hora en que se debía celebrar o perfeccionar el contrato futuro. Por manera que suficiente no era acordar que la escritura pública se celebraría en la notaria única de tolú.

Queda claro entonces que este requisito no quedo debidamente configurado a fin de que se le imprimiera certeza y determinación el día en que debía perfeccionarse el contrato prometido suscrito entre HERMOGENES BRID CHAVEZ, ANDREA ALVAREZ AVILA Y ANAY BRID ALVAREZ.

En este punto la corte ha sido muy enfática al sostener: "*así mismo la condición meramente potestativa que depende del solo querer del deudor invalida la obligación puesto que no es concebible un vínculo jurídico donde el deudor o presunto obligado lo sea o no y haga lo que le plazca*".

En efecto, en la promesa de compraventa que se ataca se omitió este requisito y por tanto deviene la nulidad absoluta del contrato prometido. En dicho documento se estipulo lo siguiente: **séptima: OTORGAMIENTO.**- la escritura pública que deberá hacerse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera se otorgara en la notaria única del círculo de Tolú el día _____ a las _____. **OCTAVA: PRORROGA.**- solo se podrá prorrogar el termino para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito, mediante cláusula que se agregue al presente instrumento, firmada por ambas partes con dos (2) días hábiles de anticipación al termino inicial señalado para el otorgamiento de la escritura pública. **Novena: ENTREGA.**- En la fecha del otorgamiento de la escritura pública los promitentes vendedores harán la entrega material del inmueble al promitente comprador, y elaborara un acta para constancia de la diligencia. Cabe resaltar que los



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

232

promitentes vendedores HERMOGENES BRID CHAVEZ, ANDREA ALVARES AVILA (Q.E.P.D) entregaron incluso antes de la suscripción de la promesa de venta la posesión material y física del inmueble la cual viene siendo usufructuada por la compradora.

Al respecto la corte ha definido lo siguiente *"la función económica de la promesa consiste en asegurar la función de otro contrato hace que el precontrato se vea provisto de un carácter provisional y transitorio, siendo esta transitoriedad elemento esencial del contrato de promesa. De esta manera, no es un convenio destinado a crear una situación jurídica indefinida en el tiempo"* (expediente n° 2276. MP ENRIQUE LOPEZ DE LA PAVA)

Así mismo se tiene que el plazo y la condición también quedaron de presente en relación con el pago de la obligación por parte de la compradora quedando estrictamente supeditado a su voluntad, lo cual se evidencia en la cláusula cuarta del prometido cuya estipulación es la siguiente. Cuarta: **precio.-el precio del inmueble prometido en venta es de doce millones de pesos (\$12.000.000) moneda corriente, suma que el PROMITENTE COMPRADOR, pagará a los PROMITENTES VENDEDORES así: a) UN MILLON DE PESOS (\$1.000.000) a la fecha de la firma del presente contrato; dicha suma será cancelada en efectivo; b) el saldo, es decir la suma de ONCE MILLONES DE PESOS (\$11.000.000) será cancelado en cuotas a medida y según los promitentes vendedores así lo exijan. Al momento de finalizado el pago total de esta deuda por ONCE MILLONES DE PESOS, se levantará la ESCRITURA PÚBLICA a nombre de la promitente compradora, la señora ANAY BRID ALVAREZ.**

En múltiples pronunciamiento ha dicho la corte que: *"concilia con la naturaleza del contrato expresado, que requiere, como factor esencial de su estructura la fijación de la época en que debe concentrarse la convención prometida, fijación que no puede obtenerse por intermediación de una tal condición, cuya característica distintiva radica precisamente en la indeterminación del momento en que puede suceder si acaso llegare a realizarse"* (proceso n° 2427. MP JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNANDEZ).



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

138

Como se puede observar, la obligación pactada que debía cumplir la promitente compradora no lo fue siquiera a día cierto ni se fijó fecha alguna como tampoco el valor de las cuotas a cancelar y su periodicidad ni el valor de las mismas.

Ha sostenido la corte que: *ahora bien, para la corte no hay duda siguiendo su tradicional doctrina, que es la determinada, porque, precisamente, es la que permite, en armonía con lo dicho atrás, que la promesa pueda tener eficacia; en cuanto al ámbito temporal se puede dejar sujeta a un acontecimiento futuro que puede suceder o no, pero cuyo momento requiere acoplarse con la fijación de la época. La condición debe estar atada al señalamiento de la época".* Y continúa diciendo la corte en su sala de casación civil "...dentro de un lapso temporal determinado de ante mano. Y que es indeterminado cuando "...no solamente se ignora si el evento condicional ocurrirá o no; sino que además se ignora la época en que este pueda ocurrir.

Lo anterior quiere decir que la condición determinada es aquella en la que el suceso incierto, establecido con claridad, se estima que ocurra.

En reiteradas jurisprudencias como la que a continuación se transcribe deja sentado la corte la invalidez de la promesa en relación con el plazo y la condición: *el otorgamiento de la escritura pública de compra-venta se efectuaría en la Notaría 143 de Bogotá a las diez de la mañana, el día que se cancele la última cuota" En el caso que ocupó la atención de la Corte se pactó, en la primera promesa sin fecha, que la escritura pública que perfeccionaría el contrato prometido se otorgaría el día que se cancelara la última cuota del precio pero sin precisar cuándo se empezarían a pagar dichas cuotas, y en el segundo contrato de promesa³², se estipuló que la escritura se otorgaría el día que se cancelara la última cuota mensual pero añadieron que dicha fecha la acordarían entre la vendedora y los compradores. Como lo expresó la corte en ese fallo de la siguiente manera "es indeterminado como lo señaló el Tribunal en el fallo impugnado, y en el segundo contrato celebrado con Maña Ligia Contreras como vendedora, la condición pactada en la cláusula cuarta es indeterminada y por lo tanto, incompatible con el carácter transitorio de la promesa pues dejaron la fijación de la época en que debía celebrarse el contrato, a la voluntad de las partes contratantes."³³*



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

139

EXCEPCION DE MERITO O FONDO DE CONTRATO NO CUMPLIDO.

Fundamentada en que se debe evaluar la conducta de la convocante en las distintas etapas contractuales para que se determinen las causas y en cabeza de cuál de las partes recae la culpa contractual dado que la parte convocante no estaba a paz y salvo por los valores que adeudaba por concepto del saldo pendiente (\$ 11.000.000) luego de entregado como arras confirmatoria la suma de (\$ 1.000.000) de lo convenido en la promesa de compraventa de fecha 6 de febrero del 2012 entre HERMOGENES BRID, ANDREA ALVAREZ Y ANAY BRID y de la inexistencia de prueba se colige que la compradora ni cumplió lo pactado ni se allanó a cumplirlo en los términos de lo establecido en la promesa de compraventa para lo cual el artículo 1546 del código civil tiene consagrado lo siguiente: **Artículo 1546. Condicion resolutoria tacita 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.** Artículo 870 código de comercio **Artículo 870 del Código de Comercio:** *"En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios."* Se tiene entonces que conforme a lo preceptuado en el artículo 1546 el apoderado judicial de la parte actora optó por la acción de cumplimiento como obligación de hacer contenida en la segunda parte del artículo en mención luego entonces no probado el incumplimiento de los vendedores para que proceda la acción impetrada menester es como requisito más importante que el contratante que dice estar afectado haya cumplido o este llano a cumplir la prestación a la que se ha obligado en virtud del contrato, lo cual no ha ocurrido en el caso que nos ocupa. Puesto que la vendedora no ha cumplido ni se ha allanado a cumplir lo prometido lo cual es fácil determinar en cuanto no hizo lo pertinente no solo en el pago del saldo pendiente sino en no haber solicitado o hecho los requerimientos extrajudiciales ni notariales para la suscripción de la



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

140

escritura de venta tanto en relación con los vendedores como con los herederos que aquí se demandan.

El direccionamiento y control del contrato prometido estaba en cabeza de la compradora no solo por el vínculo de parentesco ya anotado sino también por la edad de los contratantes vendedores y su grado de escolaridad lo cual ubicaba a la vendedora en una situación privilegiada con respecto a los primeros, convirtiéndose este prácticamente en un contrato de adhesión, cuyo contenido ha sido elaborado previa y unilateralmente por el comprador sin que este último tenga oportunidad alguna de intervenir en su redacción.

Esta circunstancia es aprovechada por el comprador para imponer el contenido contractual que más le interese, perdiéndose entonces autonomía en la voluntad contractual, pues es un contrato que atiende la sola voluntad del comprador desnaturalizando los contratos sinalagmáticos, indicio de lo cual se evidencia por cuanto a los vendedores se les hizo firmar la promesa de compraventa asegurándose de colocar la huella digital de los mismos y en presencia de testigo como para que no quedase duda que los vendedores han aceptado todo el contenido y cláusulas contractuales.

CONTESTACION DE DEMANDA Y FORMULACION DE EXCEPCIONES DE FONDO EN RELACION CON LA PROMESA DE COMPRAVENTA DE LA DEMANDANTE PIEDAD BRID ALVAREZ.

EN CUANTO A LOS HECHOS

AL PRIMER HECHO: NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE.

AL SEGUNDO HECHO: NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE.



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

14

AL TERCER HECHO: NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

AL CUARTO HECHO: NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

AL QUINTO HECHO: NO ME CONSTA QUE SE PRUEBE.

AL SEXTO HECHO: NO ES CIERTO. Por cuanto en el hecho sexto de la demanda anuncia la demandante PIEDAD BRID ALVAREZ, a través de su representante haber cancelado el pago total de la obligación. Sin embargo tal aseveración deviene incumplida por la demandante ya que no existe prueba sumaria o documento alguno en el dossier que evidencie el cumplimiento del pago de la obligación a cargo de la accionante. Si bien la prueba testimonial como medio probatoria es válida en este asunto y en nuestro ordenamiento jurídico, no es menos cierto que el cumplimiento de la demandante esta supeditado a la prueba que se obtendría de dicho medio que de ante mano sea dicho no son testimonios creíbles y mas bien dudosos por razones del vínculo familiar intimo en el caso de la señora cielo Perdomo Vergara (domiciliada en la ciudad de Sincelejo), cuñada y comadre de las demandantes piedad Brid Álvarez y Anay Brid Álvarez, quienes acompañadas de otros herederos conforman la hermandad distante del resto de herederos de los causantes HERMOGENES BRID CHAVEZ y ANDREA ALVAREZ AVILA (Q.E.P.D) . Además sostiene la accionante que los promitentes vendedores no cumplieron con el compromiso de concurrir a la notaria a elevar la respectiva escritura pública por problemas de salud y posteriormente por sus fallecimientos acaecidos el 4 de abril y 22 de enero de 2018. Tal afirmación no corresponde a la verdad no solo porque no existe prueba de citatorio o notificación que hiciera la demandante compradora a los vendedores a la notaria única de tolu para efectos de suscribir la escritura de venta sino que debe resaltarse el vínculo de parentesco entre vendedores (padres) y compradora (hija) donde existía una comunicación directa y personal a diario lo que imposibilita creer que existió renuencia por parte de



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

142

los vendedores de comparecer a la notaria. inexplicable entonces atribuirle a razones de salud y al óbito de los causantes la no comparecencia a la notaria única de Tolú que dicho sea de paso la promesa no contiene el día ni la hora para concurrir a la notaria a elevar la escritura pública de venta, y menos existe en el expediente prueba documental alguna de dicha convocatoria hecha por la demandante y menos certificación o constancia que den cuenta de la comparecencia de la promitente compradora a la notaria de Santiago de tolú para lo de su cargo.

Deshonra la memoria de los causantes culparles de la no constitución de la escritura pública, argumentando los motivos señalados. Es impensable tal conclusión cuando la promesa de compraventa supuestamente se suscribió el día 05 de SEPTIEMBRE del 2017 sin que la demandante hubiera hecho lo suyo paracumplir habiendo ya los vendedores cumplido con la entrega a título de tenencia a la accionante el inmueble prometido en venta muy a pesar que en la promesa de venta se había señalado como fecha para la entrega del inmueble el día de la celebración formal o firma del contrato de venta que lo sería en la notaria única de Santiago de Tolú. Como ya quedo anotado de la fecha de celebración de la promesa a los días del fallecimiento de los causantes transcurrieron más de 6 años.

AL SEPTIMO HECHO: NO ES CIERTO. También resulta falsa la afirmación contenida en el hecho séptimo del libelo demandatorio por cuanto jamás los herederos determinados de los causantes y menos especialmente mi representado fue citado o requerido por la promitente compradora ni de manera directa ni a través de terceros a efectos de que se reconocieran la promesa de compraventa. Tampoco, como en el punto anterior, los demandados y especialmente mi representado han sido convocados o citados a la notaria única de Santiago de Tolú para la suscripción de la escritura de venta pues tampoco existe certificación notariada o citación a la misma por parte de la demandante a efectos de que los demandados y especialmente mi representado hubiere concurrido a dicha notaria



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

143

AL OCTAVO HECHO: NO ES CIERTO, DEBE PROBARSE.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

A LA PRIMERA: ME OPONGO TOTALMENTE.

A LA SEGUNDA: ME OPONGO TOTALMENTE.

EXCEPCIONES

Me permito proponer las siguientes excepciones EN RELACION CON LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA INSTAURADA POR PIEDAD BRID ALVAREZ.

EXCEPCION DE MERITO O FONDO DENOMINADA DE NULIDAD ABSOLUTA:

Para efectos de sustentar la presente excepción de nulidad absoluta es menester que previamente se haga una revisión a las promesas de compraventa aparentemente suscritas entre los causantes HERMOGENES BRID CHAVEZ Y ANDREA ALVAREZ AVILA a favor de PIEDAD BRID ALVAREZ.

EXCEPCION DE FONDO DE NULIDAD ABSOLUTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE FECHA 5 DE SEPTIEMBRE DEL 2017



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

144

CELEBRADO ENTRE ANDREA ALVAREZ AVILA, HERMOGENES BRID CHAVEZ Y ANAY BRID ALVAREZ.

El día 5 de SEPTIEMBRE del año 2017 al parecer los causantes ANDREA ALVAREZ AVILA Y HERMOGENES BRID CHAVEZ suscribieron un contrato de promesa de compraventa en el que se comprometieron a vender a PIEDAD BRID ALVAREZ el bien inmueble descrito como un lote de propiedad de los promitentes vendedores, cuyas medidas y linderos se especifican en la promesa de compraventa aludida.

Estas medidas y linderos especiales (según la promesa) y no generales recae exclusivamente sobre el lote de terreno mas no sobre la edificación en el construida desde hace más de 30 años por los causantes ANDREA ALVAREZ AVILA y HERMOGENES BRID CHAVEZ el cual segrega o forma parte de un globo de mayor extensión. Para los efectos jurídicos que sean del caso al momento de desatar o definir lo relativo con las pretensiones y las excepciones que en contra de ellas aquí se formulan debe tenerse en cuenta la situación antes planteada respecto a que el precio convenido de 25 MILLONES DE PESOS corresponde al lote de terreno como tal y no al apartamento a que se hace referencia.

De lo anterior se colige que si no se ha levantado la escritura pública de compraventa (como quedo pactado en la promesa) después de haberse suscrito dicho contrato es porque la compradora no ha cancelado el saldo de once millones de pesos pues no existe documento o recibo alguno como prueba idónea para demostrar el pago de la obligación ni constancia del pago de 10 MILLONES a la firma de la promesa de venta que se dice fueron pagados y entregados a los vendedores a título de arras confirmatorias. Por su parte los vendedores cumplieron con lo suyo aun sin haberse



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

145

otorgado la escritura pública pues la vendedora recibió antes de la firma de la promesa el inmueble prometido en venta.

De mayor trascendencia jurídica comporta lo estipulado en la cláusula séptima denominada en la promesa como: OTORGAMIENTO.- la escritura pública que deberá hacerse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera se otorgara en la notaria única del círculo de Tolú el día _____ a las _____.

Como se puede apreciar, en la promesa de contrato no se estipulo el día y la hora en que los contratantes concurrirían a la notaria única de Tolú para suscribir la respectiva escritura pública de compraventa, omisión esta que a pesar del transcurso del tiempo la parte más interesada que es el comprador no se allanó a subsanar ostensible falencia pues tampoco hizo uso de la cláusula octava que habla de la PRORROGA en la cual se consagro lo siguiente.- solo se podrá prorrogar el termino para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito, mediante cláusula que se agregue al presente instrumento, firmada por ambas partes por lo menos con dos días hábiles de anticipación al termino inicialmente señalado para el otorgamiento de la escritura pública.

Puesto de manifiesto lo anterior se devela de bulto la invalidez del acto el cual como promesa de compraventa es objeto de oposición a las pretensiones del demandante y se solicita por vía de excepción la nulidad absoluta sustentada en que a no dudarlo la promesa de compraventa solo produce obligaciones para quienes la celebraron si y solo si dicho convenio reúne los requisitos necesario que establece el artículo 1611 del código civil por cuanto las solemnidades establecidas en esta norma son las que la ley ha denominado AD SUBSTANTIAM ACTUS.



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

148

El artículo 1611 del código civil consagra los requisitos para que el contrato de promesa de compraventa produzca sus efectos legales, esta disposición señala lo siguiente: La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

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

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

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

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

a su turno, el artículo 89 de la ley 153 de 1887 subrogatoria de la anterior, consagra lo siguiente:

ART 89. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

157

1a. Que la promesa conste por escrito;

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

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

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

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

"Artículo 1742: "La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley.

Cabe resaltar para el embate jurídico contra las pretensiones que la característica más importante de la promesa de compraventa es el hecho de ser un acto aunque autónomo PREPARATORIO de otro. Así lo dispone el artículo 1496 del c.c y la corte suprema en su sala civil al exponer lo siguiente: "en efecto: si bien el contrato de promesa es un acto jurídico autónomo, es preparatorio de otro que debe celebrarse posteriormente, y para que tenga plena eficacia debe



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

148

ajustarse a las exigencias señaladas en el artículo 89 de la ley 153 de 1887".

Esta característica de la promesa como contrato preparatorio viene relacionada con el requisito cuarto de la norma transcrita referente a que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Es decir que la promesa es un reflejo de lo que seria el contrato de venta notarial ulterior a suscribir.

Sobre esta característica, de manera general, la corte ha señalado que: [...] La promesa de contrato genera, como nota arquetípica, a la par que definitiva, la obligación de celebrar ulteriormente el contrato prometido (facere), no así la de constituir o transferir el derecho, deber de prestación que sólo aflorará cuando haya sido materia inequívoca del respectivo negocio jurídico. De ahí que, por sus mismas connotaciones funcionales, en particular por limitarse a comprometer la conducta futura de los contratantes, tal negocio preparatorio -o preliminar- no resulta eficaz, para traducirse en fuente o detonante del dominio, ya que, se repite, esa tipología de negocio jurídico preparatorio tan sólo origina una obligación de celebrar -in futurum- el contrato convenido (de hacer)⁸

EXCEPCIÓN DE FONDO DE NULIDAD ABSOLUTA POR INEFICACIA DEBIDO A QUE NO CONCURREN LOS REQUISITOS QUE ESTABLECEN EL ARTÍCULO 1511 DEL CÓDIGO CIVIL (1502).

Excepción de mérito de nulidad absoluta por indeterminación del contrato de tal suerte que no es posible perfeccionarlo conforme lo exige el requisito tercero de la ley 157 de 1887.

En efecto en la promesa de compraventa que ocupa nuestra atención no se determina cabalmente el contrato prometido en la medida en que se omiten los requisitos cuando no se especifican los linderos del inmueble y demás características del mismo, tales como el precio acordado, la fecha y hora en que se suscribirá la futura escritura pública de venta constituyéndose esta última en el objeto del



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

139

contrato debido a que si se pasa en silencio tales precisiones, habría indeterminación del objeto del contrato de promesa.

En efecto, se viola esta exigencia legal de la determinación del contrato en la promesa suscrita entre HERMOGENES BRID CHAVEZ, ANDREA ALVAREZ AVILA Y PIEDAD BRID ALVAREZ, por las siguientes razones:

a) no se determina el título de dominio ni la matricula inmobiliaria mediante el cual los vendedores HERMOGENES BRID CHAVEZ Y ANDREA ALVAREZ AVILA (Q.E.P.D) adquirieron el inmueble aparentemente dado en venta a la compradora PIEDAD BRID ALVAREZ y mediante el cual transferirían a futuro la propiedad.

b) No se determina si el inmueble que se vende proviene de uno de mayor extensión y de ser así debía señalarse las medidas y linderos generales de este inmueble al igual que las medidas y linderos especiales del inmueble dado en venta a la compradora a fin de que se determinara, además, el área o lote de terreno que se reservarían los promitentes vendedores. La promesa de venta aludida si bien en la cláusula primera del objeto de la promesa se refiere como lote segregado de la propiedad de los promitentes vendedores lo relacionan: y alinderados de manera general así: por el norte, con propiedad de ANAY BRID ALVAREZ en 10 mts. DIEZ METROS; por el sur, con propiedad de los promitentes vendedores en 10 mts, DIEZ METROS, por el oriente, con propiedad de la señora anunciación meza en 10 mts; por el occidente con la carrera cuarta y mide 10 mts.

Como se puede observar la alinderacion y medidas generales corresponden al inmueble de propiedad de los promitentes vendedores contenidos en la escritura pública N° 49 DEL 28-02-1976, los cuales son los siguientes: POR EL NORTE, con PREDIO que fue o es del señor luis Camargo martinez , y mide 10 Metros; POR EL SUR, calle 18 en medio con propiedad de Julio Atencia, y mide 10 Metros; POR EL ESTE, con propiedad de Anunciación Meza y mide 28 Metros; y POR EL OESTE, con propiedad de Eladia de Hoyos de Meléndrez y mide 27 Metros, estando de por medio la carrera cuarta 4ª.



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

150

Conforme a lo anteriormente analizado la corte ha puntualizado: [...] al contrato de compraventa de bienes inmuebles, y habida cuenta que en el mismo, son elementos esenciales, la cosa vendida, el precio que por ella se haga, y la escritura pública como la solemnidad ad substantiam actus, sigue que el otorgamiento de este último acto debe ser el que reste por cumplir, cuando en la promesa los otros componentes del contrato concurren de la manera preestablecida en la ley. ; En cambio, cuando el objeto del contrato es un bien inmueble, la dirección del problema cambia de rumbo, pues si su identificación por medio de los linderos tiene que aparecer en el instrumento público, también debe consignarse en la promesa, porque al notarse su ausencia en ésta simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no sólo al otorgamiento de la escritura pública como es lo que dice el precepto., sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue un inmueble.²⁴

En este sentido la corte es muy estricta por cuanto sanciona con nulidad a las promesas que no determinen este requisito de manera precisa e inequívoca-como ocurre en el caso que nos ocupa-puesto que es de la esencia del contrato mismo, dejar todo de manera tan específica que tan solo falte suscribir la escritura pública.

EXCEPCION DE MERITO DE NULIDAD ABSOLUTA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA POR NO CONTENER UN PLAZO O CONDICION QUE FIJE LA EPOCA EN QUE HA DE CELEBRARSE EL CONTRATO.

El carácter de transitorio del contrato de promesa le da precisamente este requisito en tanto de no fijarse la época en que deba celebrarse el contrato prometido, desaparecería toda certeza sobre el hecho mismo del contrato prometido. Para el caso que nos ocupa no se estableció el plazo o condición o ambas en combinación para determinar con precisión el día y la hora en que se debía celebrar o



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

107

perfeccionar el contrato futuro Por manera que suficiente no era acordar que la escritura pública se celebraría en la notaria única de tolú.

Queda claro entonces que este requisito no quedo debidamente configurado a fin de que se le imprimiera certeza y determinación el día en que debía perfeccionarse el contrato prometido suscrito entre HERMOGENES BRID CHAVEZ, ANDREA ALVAREZ AVILA Y PIEDAD BRID ALVAREZ.

En este punto la corte ha sido muy enfática al sostener: "así mismo la condición meramente potestativa que depende del solo querer del deudor invalida la obligación puesto que no es concebible un vínculo jurídico donde el deudor o presunto obligado lo sea o no y haga lo que le plazca".

En efecto, en la promesa de compraventa que se ataca se omitió este requisito y por tanto deviene la nulidad absoluta del contrato prometido. En dicho documento se estipulo lo siguiente: séptima: OTORGAMIENTO.- la escritura pública que deberá hacerse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera se otorgara en la notaria única del círculo de Tolú el día _____ a las _____. OCTAVA: PRORROGA.- solo se podrá prorrogar el termino para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito, mediante cláusula que se agregue al presente instrumento, firmada por ambas partes con dos (2) días hábiles de anticipación al termino inicial señalado para el otorgamiento de la escritura pública. Novena: ENTREGA.- En la fecha del otorgamiento de la escritura pública los promitentes vendedores harán la entrega material del inmueble al promitente comprador, y elaborara un acta para constancia de la diligencia. Cabe resaltar que los promitentes vendedores HERMOGENES BRID CHAVEZ, ANDREA ALVARES AVILA (Q.E.P.D) entregaron incluso antes de la suscripción de la promesa de venta la posesión material y física del inmueble la cual viene siendo usufrutuada por la compradora.

Al respecto la corte ha definido lo siguiente "la función económica de la promesa consiste en asegurar la función de otro contrato hace que



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

252

el precontrato se vea provisto de un carácter provisional y transitorio, siendo esta transitoriedad elemento esencial del contrato de promesa. De esta manera, no es un convenio destinado a crear una situación jurídica indefinida en el tiempo" (expediente n° 2276. MP ENRIQUE LOPEZ DE LA PAVA)

Así mismo se tiene que el plazo y la condición también quedaron de presente en relación con el pago de la obligación por parte de la compradora quedando estrictamente supeditado a su voluntad, lo cual se evidencia en la cláusula cuarta del prometido cuya estipulación es la siguiente. Cuarta: precio.-el precio del inmueble prometido en venta es de doce millones de pesos (\$12.000.000) moneda corriente, suma que el PROMITENTE COMPRADOR, pagará a los PROMITENTES VENDEDORES así: a) DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) a la fecha de la firma del presente contrato; dicha suma será cancelada en efectivo; b) el saldo, es decir la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) será cancelado en cuotas a medida y según los promitentes vendedores así lo exijan. Al momento de finalizado el pago total de esta deuda por ONCE MILLONES DE PESOS, se levantará la ESCRITURA PÚBLICA a nombre de la promitente compradora, la señora PIEDAD BRID ALVAREZ.

En múltiples pronunciamiento ha dicho la corte que: "concilia con la naturaleza del contrato expresado, que requiere, como factor esencial de su estructura la fijación de la época en que debe concentrarse la convención prometida, fijación que no puede obtenerse por intermediación de una tal condición, cuya característica distintiva radica precisamente en la indeterminación del momento en que puede suceder si acaso llegare a realizarse" (proceso n° 2427. MP JOSE ALEJANDRO BONIVENTO FERNANDEZ).

Como se puede observar, la obligación pactada que debía cumplir la promitente compradora no lo fue siquiera a día cierto ni se fijó fecha alguna como tampoco el valor de las cuotas a cancelar y su periodicidad ni el valor de las mismas.

Ha sostenido la corte que: ahora bien, para la corte no hay duda siguiendo su tradicional doctrina, que es la determinada, porque, precisamente, es la que permite, en armonía con lo dicho atrás, que



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

153

la promesa pueda tener eficacia; en cuanto al ámbito temporal se puede dejar sujeta a un acontecimiento futuro que puede suceder o no, pero cuyo momento requiere acoplarse con la fijación de la época. La condición debe estar atada al señalamiento de la época". Y continúa diciendo la corte en su sala de casación civil "...dentro de un lapso temporal determinado de ante mano. Y que es indeterminado cuando "...no solamente se ignora si el evento condicional ocurrirá o no; sino que además se ignora la época en que este pueda ocurrir.

Lo anterior quiere decir que la condición determinada es aquella en la que el suceso incierto, establecido con claridad, se estima que ocurra.

En reiteradas jurisprudencias como la que a continuación se transcribe deja sentado la corte la invalidez de la promesa en relación con el plazo y la condición: el otorgamiento de la escritura pública de compra-venta se efectuaría en la Notaría 143 de Bogotá a las diez de la mañana, el día que se cancele la última cuota" En el caso que ocupó la atención de la Corte se pactó, en la primera promesa sin fecha, que la escritura pública que perfeccionaría el contrato prometido se otorgaría el día que se cancelara la última cuota del precio pero sin precisar cuándo se empezarían a pagar dichas cuotas, y en el segundo contrato de promesa³², se estipuló que la escritura se otorgaría el día que se cancelara la última cuota mensual pero añadieron que dicha fecha la acordarían entre la vendedora y los compradores. Como lo expresó la corte en ese fallo de la siguiente manera "es indeterminado como lo señaló el Tribunal en el fallo impugnado, y en el segundo contrato celebrado con Maña Ligia Contreras como vendedora, la condición pactada en la cláusula cuarta es indeterminada y por lo tanto, incompatible con el carácter transitorio de la promesa pues dejaron la fijación de la época en que debía celebrarse el contrato, a la voluntad de las partes contratantes."³³

EXCEPCION DE MERITO O FONDO DE CONTRATO NO CUMPLIDO.

Fundamentada en que se debe evaluar la conducta de la convocante en las distintas etapas contractuales para que se determinen las



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

15 &

causas y en cabeza de cuál de las partes recae la culpa contractual dado que la parte convocante no estaba a paz y salvo por los valores que adeudaba por concepto del saldo pendiente (\$ 15.000.000) luego de entregado como arras confirmatoria la suma de (\$ 10.000.000) de lo cual tampoco existe evidencia haberse cancelado de lo convenido en la promesa de compraventa de fecha 5 de septiembre del 2017 entre HERMOGENES BRID, ANDREA ALVAREZ Y PIEDAD BRID y de la inexistencia de prueba se colige que la compradora ni cumplió lo pactado ni se allanó a cumplirlo en los términos de lo establecido en la promesa de compraventa para lo cual el artículo 1546 del código civil tiene consagrado lo siguiente: Artículo 1546. Condición resolutoria tacita 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. Artículo 870 código de comercio Artículo 870 del Código de Comercio: "En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios." Se tiene entonces que conforme a lo preceptuado en el artículo 1546 el apoderado judicial de la parte actora optó por la acción de cumplimiento como obligación de hacer contenida en la segunda parte del artículo en mención luego entonces no probado el incumplimiento de los vendedores para que proceda la acción impetrada menester es como requisito más importante que el contratante que dice estar afectado haya cumplido o este llano a cumplir la prestación a la que se ha obligado en virtud del contrato, lo cual no ha ocurrido en el caso que nos ocupa. Puesto que la vendedora no ha cumplido ni se ha allanado a cumplir lo prometido lo cual es fácil determinar en cuanto no hizo lo pertinente no solo en el pago del saldo pendiente sino en no haber solicitado o hecho los requerimientos extrajudiciales ni notariales para la suscripción de la escritura de venta tanto en relación con los vendedores como con los herederos que aquí se demandan.



Roberto Luis Brid Álvarez

Abogado Universidad Simón Bolívar;
Dir. Calle 18 No. 4-17 Tolú (Sucre),
Email: r.brid@hotmail.com

155

El direccionamiento y control del contrato prometido estaba en cabeza de la compradora no solo por el vínculo de parentesco ya anotado, sino también por la edad de los contratantes vendedores y su grado de escolaridad lo cual ubicaba a la vendedora en una situación privilegiada con respecto a los primeros, convirtiéndose este prácticamente en un contrato de adhesión, cuyo contenido ha sido elaborado previa y unilateralmente por el comprador sin que este último tenga oportunidad alguna de intervenir en su redacción.


Esta circunstancia es aprovechada por el comprador para imponer el contenido contractual que más le interese, perdiéndose entonces autonomía en la voluntad contractual, pues es un contrato que atiende la sola voluntad del comprador desnaturalizando los contratos sinalagmáticos, indicio de lo cual se evidencia por cuanto a los vendedores se les hizo firmar la promesa de compraventa asegurándose de colocar la huella digital de los mismos y en presencia de testigo como para que no quedase duda que los vendedores han aceptado todo el contenido y cláusulas contractuales.

NOTIFICACIONES:

Mi representado recibe notificaciones en el corregimiento de la arena jurisdicción de la ciudad de SINCELEJO.

El suscrito en el email r.brid@hotmail.com

Atentamente,



ROBERTO LUIS BRID ÁLVAREZ
C.C. 92.225.371 DE TOLÚ
T.P. 51274 DEL CS DE LA J

RV: CONTESTACIONES Y EXCEPCIONES HERMOGENES BRID

roberto luis brid alvarez <r.brid@hotmail.com>

11 FEB 2021 11:43 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Sucre - Santiago De Tolu <j01prmpaltolu@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivo adjunto (1 MB)

contestacion y excepciones Hermogenes Brid.pdf;

Enviado desde Correo para Windows 10

De: roberto luis brid alvarez

Enviado: martes, 23 de febrero de 2021 12:33 p. m.

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Sucre - Santiago De Tolu

Asunto: CONTESTACIONES Y EXCEPCIONES HERMOGENES BRID

ADJUNTO RESPETUOSAMENTE ENVIO CONTESTACION DE DEMANDA DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO
INSTAURADA POR ANAY Y PIEDAD BRID ALVAREZ CONTRA HERMOGENES BRID ALVAREZ Y OTROS. RADICACION
NUMERO 2019-00125-00

Enviado desde Correo para Windows 10