

CONTESTACION DEMANDA Rad: 2020- 0064

ruben garcia <rubend.garcia@hotmail.com>

Mié 2/06/2021 11:13 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Quindío - Genova <jprmpalgenova@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (483 KB)

CONTESTACION DEMANDA 2020- 0064 DDO. FERNANDO PEÑA GARCIA.pdf; PODER FERNANDO PEÑA GENOVA.pdf;

señores

**JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL**

Genova, Quindío

**REFERENCIA:** Demanda de Resolución de promesa de compraventa con pacto comisorio

**DEMANDANTE:** JARRIZON ANDRES GALLEGO VASQUEZ

**DEMANDADO:** FERNANDO PEÑA GARCIA

**RADICADO:** 2020- 0064

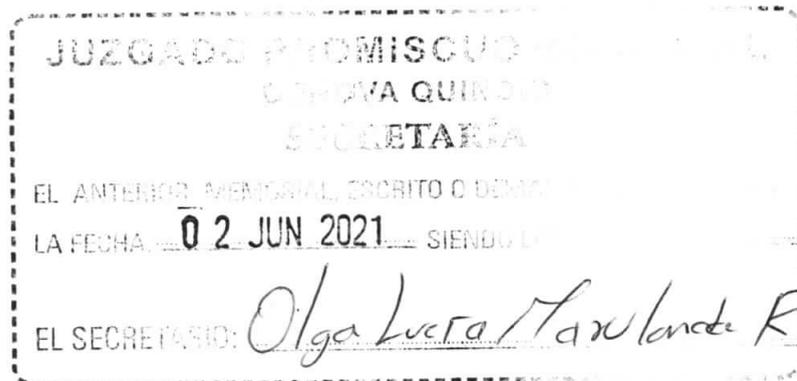
Nos notificamos por conducta concluyente de la demanda de la referencia y damos respuesta a la misma.

cualquier auto o Providencia favor remitirla al correo remitente, o informar el link del despacho por medio del cual pueda acceder al expediente.

Atentamente,

**RUBEN DARIO GARCIA RODRIGUEZ**

Abogado



*RUBEN DARIO GARCIA RODRIGUEZ*  
*ABOGADO*  
*CALLE 21 Nro. 13-51 OFIC. 207*  
*Correo: [rubend.garcia@hotmail.com](mailto:rubend.garcia@hotmail.com)*  
*ARMENIA*

Armenia, junio 2 de 2021

Señores  
JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL  
GENOVA

REFERENCIA: DEMANDA DE RESOLUCION DE PROMESA DE  
COMPRVENTA CON PACTO COMISORIO  
DEMANDANTE: JARRIZON ANDRES GALLEGO VASQUEZ  
DEMANDADO: FERNANDO PEÑA GARCIA  
RADICADO: 2020-0064

**RUBEN DARIO GARCIA RODRIGUEZ**, Abogado titulado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional Nro. 52.722 del C. S. de la Judicatura e identificado con la cédula Nro. 7.534.244 de Armenia, actuando en mi condición de apoderado judicial de la parte demandada, Señor **FERNANDO PEÑA GARCIA**, de manera respetuosa me permito, dentro de los términos de Ley, reconocerme personería y declarar por contestada la demanda, instaurada en su contra por el señor **JARRIZON ANDRES GALLEGO VASQUEZ**, en los términos siguientes:

#### **FRENTE A LOS HECHOS**

**Lo primero que se debe resaltar es que los hechos no son más que la transcripción de las cláusulas de la promesa de compraventa suscrita entre los contratantes, no obstante frente a ellos me pronunciaré en los términos siguiente:**

**AL PRIMERO: Es cierto** según se desprende de los documentos aportados con el líbello de la demanda y con los que se aportarán en esta Contestación; sin embargo y a fin de aclararle al despacho desde este preciso instante, esa promesa de compraventa allegada con la demanda, no reúne los requisitos de Ley para determinar que se trata de un acto revestido de legalidad, y sea lo primero entonces advertir que los inmuebles no se encuentran debidamente determinados o

especificados por los linderos donde pueda inferirse que no se trata de otros cualquiera.

**AL SEGUNDO:** Evidentemente, **es cierto**, al tenor de los anexos Allegados con la demanda; sin embargo, es también palmario que los términos dispuestos en esta SEGUNDA cláusula son difusos, en cuanto dice relación a la fecha en que se debía proceder al pago de los Cien Millones de pesos (\$100.000.000.00), pues nótese que no existe una fecha clara que permita definir el día y hora en que debía cancelarse dicho abono, ni quien se encargaría de gestionar el crédito ante la o las entidades Bancarias, así como tampoco las diligencias que tenían que llevar a cabo cada uno de los contratantes para que tal empréstito, tuviese eco positivo ante cualquiera entidad crediticia.

**AL TERCERO:** **Es cierto**, en su literalidad, pues así se encuentra dispuesto en una de las cláusulas contenidas en la promesa de compraventa base del presente litigio; no obstante, nótese que existe una total ambigüedad e imprecisión en cuanto dice relación a los inmuebles que serían objeto de entrega ante los abonos del promitente comprador, pues no están definidos de forma específica por sus linderos particulares; igual acontece con la falta de claridad con respecto al último predio a entregar, lo único que se logra detectar es la entrega física, sin traspaso escritural ni legal, de uno de los inmuebles prometidos en venta.

**AL CUARTO:** Evidentemente **es cierto** pues esa promesa de compraventa, consagra esa redacción, pero de bulto se detecta que no hay una fecha y hora clara para que se lleve a cabo la protocolización de la escritura pública, ni tampoco se puede definir el cumplimiento de determinada condición para que se proceda a la firma de la escritura, de tal manera que es acertado manifestar desde ya que la **promesa de compraventa se encuentra viciada de legalidad**, por estar en contradicción con la normatividad vigente, en especial los requisitos establecidos en la Ley 153 de 1887, el Art. 23 de la Ley 51 de 1918, los artículos 1502, 1611 y s,s del Código Civil y de demás normas concordantes.

De otra parte, si se revisa el tenor literal de esta promesa hay una confusión con los predios que serán entregados al promitente comprador a fin de gestionar el supuesto empréstito bancario, igual acontece con la fecha de la escritura de estos dos predios y cuál sería el último de los bienes inmuebles a entregar, esa circunstancia, por sí sola, vicia también este documento, a más de no tenerse una certeza absoluta sobre el último pago y el monto de éste, lo que se convierte en otro elemento constitutivo de invalidez del documento contentivo de la promesa que debe ser objeto de análisis por el despacho al momento de ejercer el control de legalidad sobre este escrito.

**AL HECHO QUINTO:** **No nos consta**, pues mi poderdante desconoce el estado actual de la situación fiscal de los predios toda

vez que no ha existido ánimo de parte del promitente vendedor de ajustarse a los términos del contrato de promesa, como quiera que no ha legalizado la entrega de ninguno de los predios pese a ser una condición sine qua non para efectos de iniciar los trámites ante las entidades bancarias para gestionar el crédito, lo que de suyo implica la entrega de los paz y salvos municipales, situación que hasta la fecha no ha ocurrido.

**AL HECHO SEXTO: Es cierto**, esa condición se encuentra establecida en la cuestionada promesa; sin embargo, y pese a ser consciente de dicho compromiso ineludible, por cierto y sobre todo, para los fines del préstamo Bancario el promitente vendedor jamás ha procurado al pago o cancelación de la acreencia o del gravamen hipotecario que pesa sobre el Inmueble con Matrícula Inmobiliaria Nro. 282-39894, tal y como se desprende de la anotación Nro. 06 del certificado de tradición que él mismo allegó con la demanda, así que no puede tratar de endilgarle sus actos y culpas al promitente comprador y menos utilizarlas para su propio beneficio.

**AL HECHO SEPTIMO:** Esa aseveración **ES CIERTA**, pero será el desarrollo del presente litigio el encargado de fijar responsabilidades frente al verdadero incumplido.

**AL OCTAVO: ES CIERTO** el promitente vendedor subsanó esa deficiencia que pendía sobre dicho predio, pero omite referir la parte actora que no ocurrió lo mismo con el crédito hipotecario que pesaba sobre el Inmueble con matrícula 282-39894, pues jamás el señor GALLEGO VASQUEZ, canceló el gravamen que impedía la consecución del crédito, de tal suerte que al señor GARCIA PEÑA le era imposible adelantar con éxito gestiones encaminadas a tal objetivo; así las cosas, era prácticamente imposible atender o cumplir una de las condiciones para seguir adelante con la negociación entre ellos suscitada, y todo ello por culpa del promitente vendedor.

**AL NOVENO:** El presente hecho, señor Juez, **es cierto** en cuanto dice relación a la cláusula de la promesa, pero también en este evento puede concluirse que las condiciones, fechas y montos son totalmente confusas, pues no existe una meridiana claridad sobre las fecha de entrega de las sumas acordadas, ni el término en que se tenía para tramitar el crédito.

Aparte de lo anterior, debe tenerse en cuenta que para que el banco siquiera considerara la petición y aprobación de un empréstito, debe llenarse una serie de requisitos que no fueron posible atender dada la ausencia de intención del promitente vendedor de cancelar el gravamen que pesaba sobre uno de esos predios, así fuese con el mismo Banco Agrario.

Así que no es posible determinar con certeza las fecha y montos en que debían cancelarse ciertas obligaciones a cargo de mi poderdante, lo que también daría lugar a invalidar la promesa de compraventa.

**AL HECHO DECIMO: Es cierto** tal diligencia se llevó a cabo, tal y como se puede deducir de los documentos anexos con la demanda, sin embargo, no existe ningún fundamento, por lo menos plausible y evidente, que permita llegar a la cifra aludida en este acápite, y menos que se encuentre a cargo de mi representado, pues además no existe una inferencia lógica ni plausible que nos permita matemáticamente hacer sumatorias de cifras que conduzcan a ese monto.

**AL HECHO DECIMO PRIMERO: NO ES CIERTO** ,Sin lugar a dudas esa podría ser una pretensión totalmente procedente, en el hipotético caso que fuese mi prohijado quien dio lugar a ese incumplimiento y que al demandante no se le pudiese endilgar ninguna responsabilidad **POR EL INCUMPLIMIENTO DE SUS COMPROMISOS**, como se demostrará.

Sin embargo, este no es el caso, por cuanto la promesa de compraventa fue otorgada de forma irregular, pues, como se ha dicho insistentemente, no cumple con todos y cada uno de los requisitos que la Ley exige para este tipo de documentos, así que lo primero que se solicitará en el acápite de Excepciones será la declaratoria de ilegalidad, invalidez o nulidad de la promesa de compraventa, según sea el caso.

En atención a las respuestas de todos los hechos de la demanda, puede arribarse a la conclusión que existe pluralidad de indicios que instan a desechar todas las pretensiones de la demanda, bien al ejercer una especie de control de legalidad sobre el documento base de la demanda, o bien por estar debidamente esclarecido la anomalía de ese escrito, como se evidencia al revisarlo de forma exhaustiva:

#### **A LAS PRETENSIONES**

Muy respetuosamente, me permito manifestarle al Señor Juez que me OPONGO a todas y cada de las pretensiones principales y "subsidiarias" contenidas en la demanda por carecer el demandante de fundamentos de hecho y de derecho pertinentes para invocar la resolución del contrato de compraventa.

La oposición a la integralidad de las pretensiones obedece, principalmente, a la existencia de un sinnúmero de vicios que afectan la validez de la promesa de compraventa ya que los requisitos exigidos por la normatividad nacional vigente (Ley 153 y Art. 611 Código Civil), pecan por su ausencia y a la vez convergen en pedirle al despacho que al momento de emitir el fallo, despache de manera desfavorable todas esas peticiones, incluso a través de una sentencia anticipada.

Pese a lo anterior, y aunque de oficio puede ser declarado por el Juez, solicitaré, a través de las excepciones, que se archive el presente proceso por falta de legalidad de la promesa, situación que de bulto salta a la vista, con sólo analizar el documento aportado por la parte actora.

**Esa decisión, conllevaría entonces a la condena en costas y gastos al demandante.**

### **EXCEPCIONES DE MERITO**

Para contrarrestar las aseveraciones realizadas en los fundamentos factuales de esta demanda y quitarles fuerza a las pretensiones incoadas, me permito señor juez, proponer como medios de defensa las siguientes excepciones:

#### **AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN DEL DEMANDANTE, POR INCUMPLIMIENTO DE SUS COMPROMISOS**

El presente mecanismo exceptivo tiene que ver con el incumplimiento del promitente vendedor de las obligaciones derivadas del Contrato de promesa, toda vez que jamás llevó a cabo la entrega real y material de los predios prometidos en venta a pesar de recibir de manos de mi poderdante la suma de \$80.000.000.00, tal y como quedó plasmado en la cláusula TERCERA, situación que implica la desatención de sus compromisos, de tal forma que mal puede solicitar el cumplimiento de determinadas exigencias cuando quien las pide no se allanó a cumplir las suyas, lo que da lugar, en el evento que sea menester, a presumir que podría existir un incumplimiento recíproco de los contratantes, que deslegitima al demandante a solicitar la resolución de un contrato de promesa en los términos planteados en la demanda, sin que ello signifique que mi poderdante se oponga, en un futuro, al cumplimiento de la promesa o a su resolución, pero una vez el demandante obedezca de forma efectiva sus cargas obligacionales o, en su defecto, restituya íntegramente los valores entregados, con la liquidación de la correspondiente indexación o intereses comerciales, desde la fecha de su entrega y hasta el momento en que efectivamente los restablezca.

Bajo estos términos no le asiste razón al promitente vendedor para exigir la resolución por incumplimiento.

## NULIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, POR AUSENCIA DE REQUISITOS LEGALES

Como son varias las falencias detectadas en la promesa de compraventa suscitada entre las partes, dando lugar a la vulneración del art. 1611 del C.C y del Art. 89 de la Ley 153 de 1887, identificaré y enunciaré cada una de ellas, con los correspondientes fundamentos de hecho y de derecho que instan a solicitar la Nulidad, ilegalidad o invalidez de dicho acto, a título de excepciones de fondo, según sea el caso, y lo determine el Juez de conocimiento, a saber:

### 1) FECHA INDETERMINADA PARA SUSCRIBIR LA ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRAVENTA:

Preceptúa el Art. 1611 de nuestro Código Civil, en concordancia con el Art. 89 de la Ley 153, que La Promesa de Compraventa debe contar con una serie de requisitos, indispensables para su validez, y que la falta de alguno de ellos le otorga unas consecuencias a sus efectos, ante el evidente desconocimiento de la Ley sustancial Civil.

Esa circunstancia excepcional, pero de común ocurrencia, da lugar inclusive a la Nulidad Absoluta de que trata el Art. 1741 del Código Civil, que prescribe que la omisión de algún requisito o formalidad que la Ley exige para el valor de ciertos contratos, tiene como consecuencia la nulidad de ese acto, hasta el punto inclusive que puede ser declarada de manera oficiosa por el operador judicial.

En este caso concreto, señor Juez, no existe una fecha determinada de forma clara para celebrar o solemnizar el contrato prometido, así que ésta sola omisión significa la falta de los requisitos que consagra el Art. 1611.

Ciertamente, en dicha promesa se expresó lo siguiente:

CUARTA: La respectiva escritura pública de los predios rurales negociados, la suscribirán así: **de los dos (2) primeros predios, en el momento en que los necesite el comprador**, para llenar requisitos con el crédito en el citado Banco Agrario **y del último predio**, cuando el comprador le entregue el último pago. (negr y cur. F.d.t.o.)

Nótese la imprecisión y la ambigüedad de esta cláusula CUARTA, que no permite inferir, ni siquiera razonablemente, la fecha exacta para finiquitar el negocio prometido, o sea no existe una exactitud sobre la "época" en la que ha de perfeccionarse el acuerdo de voluntades prometido; para resumir, el anterior pacto, según su literalidad, no contiene una estipulación de un plazo o condición determinados en el que se hubiese fijado la época del contrato prometido.

Y para efectos de la necesidad de definir con detalle la fecha, debemos recordar lo que la Corte ha tenido la oportunidad de precisar:

*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 3<sup>o</sup> 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. 1<sup>o</sup> de 1965. GJ CXI, CXII-135).*

En el contrato de promesa, entonces, los contratantes deben señalar sin excepción la época determinada en que se celebrará el vínculo prometido, mediante el pacto de una condición o plazo que así lo dispongan.

Si no establecen una época para tal efecto y, por el contrario, dejan indeterminado tal momento futuro, es decir, no delimitan el período o lapso preciso en que debe perfeccionarse el contrato prometido, desatienden el requisito del numeral 3<sup>o</sup> del artículo 1611, al que se ha hecho mención.

Se deduce de lo anterior, que la condición o plazo de que trata la norma deben ser, necesariamente, «determinados», y su indeterminación, por contrapartida, impide que la promesa surta efectos.

Sobre lo expuesto, esa misma Sala ha precisado lo que sigue:

*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 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.* (Resalta la sala. CSJ. SC. Jun. 1<sup>o</sup> de 1965. GJ CXI, 0<11-135).

Si los contratantes no fijan la época del contrato prometido, mediante una condición o plazo determinados, la secuela de tal desatención no es otra que la nulidad absoluta del acto o contrato, pues tal falta lesiona los intereses del orden público que no pueden ser derogadas por las partes, puesto que se torna imposible solemnizar el contrato definitivo.

Por lo tanto, acorde con el artículo 1741 ya citado, y 1742 de la misma codificación, tal nulidad absoluta «puede y debe» ser declarada de oficio por el juzgador «aún sin petición de parte».

Por lo anterior, deberá el despacho proceder a la Nulidad Absoluta de la promesa de compraventa y en su lugar, desestimar las pretensiones de la demanda, con las consecuencias procesales y económicas que sean pertinentes.

## **2) FALTA DE DETERMINACIÓN E INDIVIDUALIZACIÓN ESPECÍFICA DE LOS PREDIOS OBJETO DE PROMESA.**

Como se precisó en la excepción anteriormente enunciada, toda promesa de compraventa debe reunir ciertas exigencias que la Ley pide para su Validez, de tal suerte que ante la falta de una cualquiera de ellas, deviene declarar la invalidez de dicho acto preparatorio, una de ellas, ya fue objeto de pronunciamiento; sin embargo, nada obsta para hacer referencia a todas aquellas que se detecten al interior de este documento.

Este es el caso, pues no sólo hubo indefinición de la fecha del otorgamiento de la escritura pública, sino que tampoco existe una identificación clara y específica de los inmuebles que fueron objeto de negociación, como quiera que no se indicaron o se transcribieron sus linderos y demás datos que permitan diferenciarlos de otros, sin que baste simplemente precisar el número de la escritura pública donde se encuentren, sino que se requieren estar debidamente alinderados, por expresa disposición del código Civil, pues de no ser así puede decirse que no se encuentra debidamente individualizado, dando lugar a la

invalidez del acto preparatorio, pues una promesa no es un acto de enajenación.

Bajo este panorama, también deberá declararse probada esta excepción y desecharse las pretensiones de la demanda.

**3) AUSENCIA DE CLARIDAD SOBRE LAS CONDICIONES PARA DEFINIR DEL DÍA Y HORA EN QUE SE DEBERÍA SUSCRIBIR LA ESCRITURA PUBLICA QUE PROTOCOLIZARÁ LOS BIENES PROMETIDOS EN VENTA**

Revisado el contrato de promesa de compraventa, puede colegirse que las partes dejaron al arbitrio del promitente comprador definir el momento en el que se empezaría a contar el lapso para otorgar la escritura de compraventa. Tal momento futuro sólo ocurriría si se daban varias condiciones: i) Si el promitente comprador solicitaba la escrituración de los dos primeros predios; ii) Si el promitente comprador realmente diligenciaba los trámites para obtener el crédito Bancario y; iii) y Si el promitente comprador hiciese entrega del último saldo adeudado. Lo que podía suceder solo por su voluntad.

Según tales condiciones, las partes ignoraban cuándo sucedería el hecho futuro del que pendía el otorgamiento de la escritura. El demandado podía escoger a su capricho el día en que pagaría la deuda que el promitente vendedor tenía con las el promitente vendedor.

Y bien podía suceder, incluso, que el demandado resolviera no pagar el saldo restante, ni pedir la entrega real y material de los predios, caso en el que nunca llegaría el momento futuro a partir del cual se podría empezar a contar un término para otorgar la escritura pública del contrato prometido; o lo que ocurre en este caso, en el que el promitente vendedor no ha hecho escrituras parciales de uno sólo de los predios, pese a tener recibido \$80.000.000.00, con el pretexto de que el acreedor no le ha cancelado los 100 millones, ni menos el saldo total restante hasta el pago total de la suma acordada, situación que bien podría mantenerse indefinidamente, lo que hace incierto el momento de otorgamiento de la escritura pública de venta.

Los contratantes, por lo tanto, establecieron una condición de carácter meramente potestativo, y, por ende, indeterminado.

Lo anterior constituye un factor de incertidumbre, y ello contraviene la expresa disposición del numeral 3° del artículo 1611 del Código Civil, que ordena que la promesa contenga, «un plazo o condición que fije La época en que ha de celebrarse el contrato». Por tal motivo, la promesa que acá es objeto de discusión no podía producir obligación alguna; Cuestión distinta sería si las partes, en la promesa, hubiesen ligado la celebración del contrato prometido a un hecho que en caso de suceder, se sabe cuándo, o a un plazo que se sabe cuándo ha de llegar.

Al carecer la promesa de uno de los requisitos mencionados, entonces, no produjo «obligación alguna», según lo establece el legislador; en este orden de ideas y ante la ausencia plena de los requisitos del Art. 1611 del C.C., trae como consecuencia entonces la nulidad absoluta del contrato de promesa, según lo señala el artículo 1741 ejusdem.

Además, por el mismo motivo, su declaratoria se impone incluso sin petición de parte, conforme lo ordena el artículo 1742 del Código Civil. Al respecto, la Sala ha considerado:

*Ciertamente el tema de la posible nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa no fue planteado en la demanda inicial ni debatido en forma alguna en las instancias. Solamente en casación ha sido propuesto con la tesis de que los jueces de mérito han debido decretarla, no obstante no haber sido deprecada, puesto que tratándose de una nulidad absoluta 'puede y debe ser declarada por el juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato', según voces del artículo 2° de la Ley 50 de 1936, que subrogó el 1742 del Código Civil.*

Así que esta será otra de las razones por las cuales se deberá acceder a las pretensiones de archivar y decretar la nulidad de la presente demanda.

Ciertamente, señor Juez, cuando un acto preparatorio como el que hoy ocupa nuestra atención, carece del requisito previsto en numeral 3 del artículo 1611 del Código Civil, para que produjera efectos, tal omisión conduce a que se sancione el acto jurídico con la declaración de nulidad absoluta.

En efecto y, precisamente, el artículo 1740 del Código Civil dispone que “Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su

especie y la calidad o estado de las partes”; por su parte, el artículo 1741 ibídem sanciona con la nulidad absoluta la 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...”, de modo que, la ausencia de uno o varios de los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil vicia de nulidad absoluta el contrato de promesa.

El artículo 1742 ibídem contempla la facultad oficiosa del juez para pronunciarse respecto de las nulidades absolutas de los actos jurídicos y de los contratos cuando éstas aparezcan de manifiesto en el mismo, con el fin de garantizar la prevalencia del orden público jurídico que debe regir las relaciones comerciales.

#### **NULIDAD DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA y/o DEL DOCUMENTO DE APOYO DE LA DEMANDA**

**Como se ha advertido a través de los presentes medios exceptivos, es evidente que el documento base de la presente demanda, se encuentra totalmente viciada de Nulidad, debido a la ausencia plena de los requisitos exigidos en la normatividad Colombiana (ley 153 de 1887 y Art. 611 del C.C.), de tal suerte que no siendo documento idóneo para legitimar y soportar un proceso de la naturaleza que nos hoy nos ocupa, se torna insoslayable que el operador judicial decrete la Nulidad del litigio, su archivo definitivo y la condena en costas al demandante.**

#### **PRUEBAS**

A fin de que sirvan como material probatorio, para todos los efectos, me permito solicitarle la recepción de testimonios, interrogatorios, conainterrogatorios, a saber:

#### **TESTIMONIALES**

Le solicito al despacho se sirva citar y hacer comparecer, sea presencial o virtualmente, a las personas que a continuación enunciaré a fin que declaren sobre los hechos de la demanda, las pretensiones y su contestación, así como las circunstancias de modo, lugar y tiempo, en que se desarrolló la transacción o negociación entre las partes en litigio y los demás aspectos que el juzgado a bien estime pertinente.

- 1) Al Sr EFRAIN ALFONSO GARAY, con c.c. 4.426.524, quien se localiza en la Carrera 12 Nro. 32.29. del Municipio de Génova, Tel. 313 623 67 68 y con correo electrónico [efalgay@gmail.com](mailto:efalgay@gmail.com)**

2) A la Sra. **ANGY PAOLA PEÑA ESTEPA**, con cédula Nro. 1.099.683.861 de Génova, quien se localiza en la Vereda San Juan Alto, Finca el Mostrario de Génova, Tel 320 584 5220 y correo: [angiepaop45@gmail.com](mailto:angiepaop45@gmail.com)

### **INTERROGATORIO DE PARTE**

Le pido al despacho se sirva decretar u ordenar el interrogatorio de parte del señor JARRIZON ANDRES GALLEGO VASQUEZ, el cual formularé de manera verbal, el día y hora señalado para la audiencia que convocará el despacho, cuestionario que tendrá como objeto clarificar todas las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que se desarrolló todo lo relacionado con los hechos y contestación de la presente demanda, pero en especial para desvirtuar el proceso de RESOLUCION DE PROMESA DE COMPRAVENTA CON PACTO COMISORIO instaurado y probar las situaciones planteadas en la presente contestación (Arts. 198 y ss C.G.P)

### **CONTRainterrogatorio**

En atención a lo dispuesto por el Código General del Proceso. Arts. 198 y ss, y demás normas concordantes, art. 372 y ss, le solicito se sirva decretar y autorizar el Contrainterrogatorio a mi representado FERNANDO PEÑA GARCIA el día y hora fijada por el despacho para llevar a cabo la diligencia de conciliación e interrogatorio de las partes, todo ello en virtud también al principio de inmediación y publicidad de la prueba.

### **NOTIFICACIONES:**

**LUIS FERNANDO PEÑA GARCIA**, en los momentos actuales se puede localizar en la Finca LA FRONTERA, de la Vereda San Juan del Municipio de Génova, teléfono 313 714 52 04, no posee correo electrónico.

**EL SUSCRITO APODERADO DEL DEMANDADO**, se localiza en la Calle 21 Nro. 13-51 Ofic. 207, Armenia, correo [rubend.garcia@hotmail.com](mailto:rubend.garcia@hotmail.com)

Atte,

**RUBEN DARIO GARCIA RODRIGUEZ**  
T.P. 52.722 C.S.J.

RUBEN DARIO GARCIA RODRIGUEZ  
ABOGADO  
CALLE 21 Nro. 13-51 OFIC. 207  
Correo: [rubend.garcia@hotmail.com](mailto:rubend.garcia@hotmail.com)  
ARMENIA

Armenia, octubre de 2020

Señores  
JUZGADO UNICO PROMISCOU MUNICIPAL  
GENOVA

REFERENCIA: DEMANDA DE RESOLUCION DE PROMESA DE  
COMPRVENTA CON PACTO COMISORIO  
DEMANDANTE: JARRIZON ANDRES GALLEGO VASQUEZ  
DEMANDADO: FERNANDO PEÑA GARCIA  
RADICADO: 2020-

**FERNANDO PEÑA GARCIA**, mayor de edad, vecino y residente en el municipio de Génova, Quindío, identificado con la cédula Nro. 9.800.467 de Génova, actuando en mi condición de DEMANDADO, dentro del proceso de Resolución de promesa de compraventa con pacto comisorio, instaurado por el señor **JARRIZON ANDRES GALLEGO VASQUEZ**, de manera respetuosa me permito manifestar que confiero PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE, a los Abogados **RUBEN DARIO GARCIA RODRIGUEZ**, Abogado titulado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional Nro. 52.722 del C. S. de la Judicatura e identificado con la cédula Nro. 7.534.244 de Armenia y **GUSTAVO ZULUAGA GIRALDO**, también abogado en ejercicio, portador de la cédula Nro. 98.518.927 de Itagüí, con Tarjeta Profesional Nro. 106.822 del C.S.J., para que, en mi nombre y representación, contesten la demanda referenciada y, si es del caso y lo consideran conveniente, presenten demanda de reconvención, al tenor de las normas Constitucionales y de las Normas Legales Vigentes aplicables a la materia.

En todo caso mis apoderados quedan expresamente facultados para recibir, desistir, sustituir, reasumir, transigir, conciliar, presentar pruebas, presentar excepciones, nulidades, pedir y aportar pruebas, de toda naturaleza, interponer recursos y las demás atribuciones inherentes al poder otorgado para la protección íntegra de mis derechos fundamentales, de conformidad con lo dispuesto en las

disposiciones legales que sean concordantes, pertinentes y complementarias.

Sírvase señor Juez, reconocer personería a mis apoderados para actuar en los términos y para los fines del presente mandato.

Atte,



**FERNANDO PEÑA GARCIA**

**C.C. 9.800.467 GENOVA**

18.07.2014  
18.07.2014  
18.07.2014



**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**



65793

**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**

En la ciudad de Armenia, Departamento de Quindío, República de Colombia, el veintiséis (26) de octubre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Primera (1) del Círculo de Armenia, compareció:

FERNANDO PEÑA GARCIA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0009800467, presentó el documento dirigido a ENTIDAD QUE LO REQUIERA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



1d77hc60x011  
26/10/2020 - 12:44:44:306



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.



**JAVIER OCAMPO CANO**  
Notario primero (1) del Círculo de Armenia

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 1d77hc60x011

