

Señor

**JUZGADO SETENTA Y OCHO CIVIL MUNICIPAL TRANSFORMADO
TRANSITORIAMENTE EN SESENTA DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE DE BOGOTÁ D.C.**

E. S. D.

PROCESO: VERBAL SUMARIO

DEMANDANTE: **GILBERTO MAHECHA CASTAÑEDA**

DEMANDADOS: **MICHAEL STIVEN PÉREZ PÉREZ**

RADICADO: 2019-1741

ASUNTO: CONTESTA DEMANDA – PROPONE EXCEPCIONES DE MERITO.

DEICY LONDOÑO ROJAS, abogada titulada, identificada con la cedula de ciudadanía No. 52.539.381 de Bogotá y portadora de la Tarjeta Profesional No. 149.847, expedida por Consejo Superior de la Judicatura, actuando como CURADORA Ad – Litem en nombre y representación de **MICHAEL STIVEN PÉREZ PÉREZ**, por medio del presente escrito y estando dentro del término legal para hacerlo me permito **CONTESTAR LA DEMANDA Y PROPONER EXCEPCIONES DE MERITO** las cuales sustento en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS:

Al hecho primero:

Me atengo a lo que se encuentre probado en el plenario, no obstante, en la verificación de los documentos arrimados en el expediente se puede concluir que lo que se suscribió fue un acuerdo de compraventa, mas no un contrato de compraventa, pues se evidencia que este no cumple con los requisitos legales exigidos, al documento le hace falta la fecha en la que se debe cumplir lo prometido, falta identificar e individualizar el inmueble objeto de compraventa, el cual no cuenta con los linderos de sus colindantes ni con el número de matrícula inmobiliaria que lo identifica, falta la capacidad jurídica del vendedor pues este no acredita tal calidad de propietario, así mismo no se manifiesta de una manera clara y expresa las fechas en las cuales se deben hacer los pagos, suscribir la escritura, ni entregar el inmueble.

Al hecho segundo:

Me atengo a lo que se encuentre probado en el plenario, no obstante, en la verificación de los documentos arrimados en el expediente se puede concluir que lo que se suscribió fue un acuerdo de compraventa, mas no un contrato de compraventa, pues se evidencia que este no cumple con los requisitos legales exigidos, al documento le hace falta la fecha en la que se debe cumplir lo prometido, falta identificar e individualizar el inmueble objeto de compraventa, el cual no cuenta con los linderos de sus colindantes ni con el número de matrícula inmobiliaria que lo identifica, no se podría concluir que se trate del inmueble referido en tal hecho.

Al hecho tercero:

Me atengo a lo que se encuentre probado en el plenario, no obstante, en la verificación de los documentos arrimados en el expediente se puede concluir que lo que se suscribió fue un acuerdo de compraventa, mas no un contrato de compraventa, pues se evidencia que este no cumple con los requisitos legales exigidos, al documento le hace falta la fecha en la que se debe cumplir lo prometido, no se podría concluir que los valores pactados tengan una fecha exacta de pago.

Al hecho cuarto:

Me atengo a lo que se encuentre probado en el plenario, no obstante, en la verificación de los documentos arrimados en el expediente se puede concluir que lo que se suscribió fue un acuerdo de compraventa, mas no un contrato de compraventa, pues se evidencia que este no cumple con los requisitos legales exigidos, al documento le hace falta la fecha en la que se debe cumplir lo prometido, falta identificar e individualizar el inmueble objeto de compraventa, el cual no cuenta con los linderos de sus colindantes ni con el número de matrícula inmobiliaria que lo identifica, falta la capacidad jurídica del vendedor pues este no acredita tal calidad de propietario, así mismo no se manifiesta de una manera clara y expresa las fechas en las cuales se deben hacer los pagos, suscribir la escritura, ni entregar el inmueble, motivo por el cual no resulta claro que el plazo se encuentre incumplido por el vendedor ni que ni ninguna de las partes estén facultadas para solicitar la resolución del mismo.

Al hecho quinto:

Me atengo a lo que se encuentre probado en el expediente, no obstante, en el acta de conciliación celebrada ante la procuraduría general de la nación, en ella solo se vislumbra la inasistencia del convocado, mas no la dirección donde fue convocado, así mismo sorprende a esta curadora que se indique que se remitió a la antigua dirección del demandado cuando lo cierto es que en la presente demanda se informa desconocer del lugar de notificación.

Al hecho sexto:

Me atengo a lo que se encuentre probado en el expediente, no obstante, me permito referir que lo correcto fue informar la dirección de la cual se tenía ultimo conocimiento como domicilio del demandado.

Al hecho séptimo:

Me atengo a lo que se encuentre probado en el expediente.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

La prosperidad de las pretensiones deberá estar contenidas en el material probatorio y en los diferentes medios de prueba que se recuden en el proceso y conduzcan al esclarecimiento de los hechos con el objeto de que se dicte una sentencia en derecho que ponga fin al proceso.

Respecto de la primera pretensión:

Me atengo a su prosperidad de conformidad con en el material probatorio y en los diferentes medios de prueba que se recuden en el proceso.

Respecto de la segunda pretensión:

Me atengo a su prosperidad de conformidad con en el material probatorio y en los diferentes medios de prueba que se recuden en el proceso.

Frente a la demanda se permito enervar las siguientes:

EXCEPCIONES DE MERITO

1. FALTA DE CAPACIDAD JURIDICA DEL DEMANDANTE – VENDEDOR

La Corte ha reconocido la capacidad jurídica de manera general, como aquella “...*facultad que tiene la persona para adquirir derechos y contraer obligaciones*”. De igual manera, de lo dispuesto en el artículo 1502 del Código Civil (C.C), se desprende que dicha capacidad se refiere tanto a la *aptitud* de ser titular de derechos (capacidad de goce) como a la *aptitud* de disponer de ellos (capacidad de ejercicio). Así mismo, la referencia doctrinal ha establecido lo anterior en términos de capacidad de derecho (goce) y capacidad de hecho (ejercicio)

Si bien es cierto la parte demandante manifiesta ostentar la calidad de propietario vendedor del inmueble, este no acredita ni en el contrato ni en el presente proceso la calidad de propietario el cual lo facultaba plenamente para vender tal activo, motivo por el cual no le esta llamada la calidad de capacidad de ejercicio, así como no se puede indicar que tenga facultades de adquirir derechos con el demandado comprador y mucho menos de contraer obligaciones como vendedor propietario.

Quien firma puede efectivamente obligarse a cumplir lo prometido, puesto que luego la obligación no es oponible porque quien se comprometió no podría hacer lo que dijo que haría.

2. FALTA DE IDENTIFICAR E INDIVIDUALIZAR LA OBLIGACIÓN PROMETIDA

Supone la existencia de muchas particularidades, debido a que para la realización del contrato que cumple lo prometido sólo deben faltar las formalidades de ley, como el otorgamiento de una escritura en el caso de bienes raíces.

Esto supone la necesidad de incluir todo lo necesario para que luego de firmada la promesa no falte más que las formalidades del negocio.

Para ello se debe identificar lo prometido en compraventa, ubicarlo, precisarlo, y en general, dejarlo listo para que solo reste firmar el contrato definitivo y cumplir con las formalidades legales de este.

En el presente caso pese a que se indico en el documento que se denominó contrato de compraventa de lote lo cierto es que se omitió la plena identificación e individualización del inmueble, tanto en lo que atiende en los linderos generales como en los linderos específicos, ello sin dejar de advertir que no se encuentra referido el número de matrícula que le corresponde, razones estas para que quede planamente probada la presente excepción.

3. FALTA DE LAS SOLEMNIDADES DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA – INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEMANDANTE

Solemidad del contrato de compraventa. « (...)El contrato de compraventa es en términos generales consensual en tanto se reputa perfecto con el sólo convenio de las partes sobre la cosa objeto del contrato y el precio a pagar por ella. No obstante, como toda regla general tiene sus excepciones encontrando una de ellas en el contrato de compraventa que recae sobre bienes inmuebles, pues su perfeccionamiento se da con el otorgamiento de la escritura pública (art. 1857 del C.C.)¹¹ (...)»

En el presente proceso no se fijo fecha y hora para llevar a acabo la firma de la escritura pública de compraventa, motivo por el cual no se podría indicar que el demandado incumpliera con el pago de la tercera cuota, motivo por el cual se podría concluir que el demandante fue el primer incumplido al no elevar la escritura publica que trasladara la propiedad del inmueble objeto de venta, razones estas para que quede planamente probada la presente excepción.

4. CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

De conformidad con lo anterior, se reitera que el conteo del término de caducidad en este caso debe hacerse desde el momento en que el objeto del contrato debió cumplirse, es decir, desde cuando debió hacerse la entrega material del bien inmueble al comprador, comoquiera que lo que se pide es, justamente, que se declare el incumplimiento de tal prestación, lo cual ocurrió al vencimiento del plazo pactado.

Para el presente caso no se tiene una fecha totalmente definida pues como ya se dijo en excepción anterior no se encuentra fijada una fecha para la suscripción de la escritura pública, por lo que no se puede partir de una fecha cierta desde la cual debía cumplirse la obligación, no obstante, la suscrita tendrá como tal la fecha para el segundo pago del valor del inmueble dado en venta.

En ese orden de ideas, como el objeto del contrato debió cumplirse el 09 de septiembre de 2017, el término de dos (2) años para interponer la demanda empezó a correr a partir del día siguiente a esta fecha, es decir, a partir del 10 de septiembre de 2017, el término para presentar la demanda venció el 10 de septiembre de 2019.

Así las cosas, como quiera que la demanda se presentó el 09 de octubre de 2019, evidente viene a ser que el ejercicio del medio de control de controversias contractuales se ejercitó por fuera del término legal dispuesto para ello y, por ende, inevitable viene a ser concluir que en el presente caso operó el fenómeno jurídico de caducidad de la acción.(...)»

PRUEBAS

Adicional a las pruebas ya aportadas por la parte demandante, solicito al Señor Juez que se tengan en cuenta y decreten las siguientes:

A. Interrogatorio de parte al demandante.

Solicito que se ordene la comparecencia de demandante **GILBERTO MAHECHA CASTAÑEDA**, para que en forma personal y bajo la gravedad del juramento, absuelva el interrogatorio de parte que oralmente o por escrito le formularé dentro de la audiencia respectiva, respecto de los hechos y pretensiones de la demanda y hechos y excepciones formulados en el presente escrito.

B. Documentales.

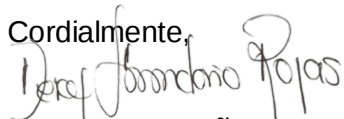
Solicito al despacho que tenga en cuenta como pruebas todas las documentales allegadas al proceso y las que en adelante se continúen recaudando.

NOTIFICACIONES

A suscrita Curadora:

La suscrita las recibirá en la Secretaría del Despacho o en la Carrera 7a No. 17 – 01 Oficina 831 de Bogotá D. C. Teléfonos 7479843 – 312-3729449, o en el correo electrónico dlondono.abogada.notificaciones@hotmail.com o dlondono.abogada@gmail.com.

Cordialmente,



DEICY LONDOÑO ROJAS

C. C. 52.539.381 de Bogotá

T. P. 149.847 del C.S. de la J.