

Señor

JUEZ DECIMO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE CALI

E. S. D.

REF: PROCESO EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA RAD. 2021-00193-00

DEMANDANTES: ALVARO ORTEGA ORTEGA Y CARMEN EMILIA VALLEJO DE ORTEGA

DEMANDADOS: NHORA OFFIR SOLARTE LOPEZ Y JEAN ROBERT MARC REMAUD

CHRISTIAN ATEHORTUA CASTILLO, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali-Valle del Cauca, identificado como aparece al pie de mi firma, abogado titulado y en ejercicio, en mi calidad de apoderado de los señores NHORA OFFIR SOLARTE LOPEZ quien se identifica con la cedula de ciudadanía No. 66.825.699 y JEAN ROBERT MARC REAUD identificado con cedula de extranjería No. 900.741, quienes me otorgan poder debidamente notariado para representarlos dentro el proceso EJECUTIVO DE MINIMA CUANTIA interpuesto por el Dr. ROBERT TULIO HERNANDEZ LOZADA abogado en ejercicio el cual se identifica con la cedula de ciudadanía No. 16.536.843 de Cali y portador de la Tarjeta Profesional No. 272.465 del C.S.J quien obra como apoderado de los señores ALVARO ORTEGA ORTEGA identificado con cedula de ciudadanía No. 5.430.081 y CARMEN EMILIA VALLEJO DE ORTEGA identificada con cedula de ciudadanía No. 27.498.383, dentro de la oportunidad legal descorro el traslado del libelo y procedo a dar contestación del mismo en los siguientes términos, del cual se corrió traslado el día 09 de agosto de 2021 por medio de correo electrónico de los demandados y vía Servientrega en el domicilio de los demandados anunciando además que propondré excepciones de mérito, sino también excepciones

A LOS HECHOS:

Al **PRIMERO**. Es cierto, por cuanto así consta en la promesa aportada en el acápite de pruebas de la demanda.

Al **SEGUNDO**. - Al igual que el anterior es cierto, por cuanto así consta en la promesa aportada en el acápite de pruebas de la demanda.

Al **TERCERO**. - En cuanto a que se incumplió con el pago programado para el día 02 de agosto de 2020 por una suma equivalente a \$20.000.000 (VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE), esto es parcialmente cierto, pues el mismo no se realizo en virtud de que se presento controversias sobre el inmueble que se había prometido en venta, pues en el contrato de promesa de compraventa en la clausula primera referente al objeto el inmueble se describe como “El inmueble ubicado en el lote parcelación el mango, sector Cañaveralejo No. 8, parte alta de los andes, de la ciudad de Cali – Valle del Cauca...predio distinguido en la oficina de registro instrumentos públicos de Cali con el folio de matrícula inmobiliaria 370-576166”, ante esto y una vez realizada la escritura de compraventa mis poderdantes se enteran de que dicho inmueble identificado bajo el folio de matrícula inmobiliaria anteriormente mencionado se

refiere únicamente sobre un lote de terreno mas no sobre la propiedad edificada en él, pues la misma es una simple mejora cuya construcción debe de ser protocolizada y cuyos costos son considerables, por tal motivo se le solicito a los demandantes solución en el tema sin respuesta positiva y en razón de esto se suspendió el ultimo pago hasta no obtener una respuesta de fondo, además de otras inconsistencias presentadas con el contrato de promesa y los demandantes.

Al **CUARTO**.- En lo que se refiere a que el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble presta merito ejecutivo y constituye título ejecutivo exigible al tenor de lo dispuesto del artículo 442 del código general del proceso, esto es parcialmente cierto, pues si bien el este postulado esta conforme a derecho, el presente contrato de promesa no reúne los requisitos exigidos por la norma, esto en el sentido que los demandantes no tienen la capacidad legal para haber realizado promesa de compraventa sobre el inmueble pues los mismos eran simplemente usufructuarios del bien y no podían disponer de el en venta, comprobándose esto en las escritura pública de compraventa No. 3398 del 02 de agosto de 2019 de la Notaria Cuarta de Cali, en donde en la misma se realiza la cancelación del usufructo que existía a favor de los demandantes y se configura el derecho real de dominio pleno a favor de los nudos propietarios en ese entonces los señores NANCY ALEXANDRA ORTEGA VALLEJO, identificada con C.C 37.546.455 y RICARDO PARADA MONTES, identificado con C.C 88.146.117, quienes posterior a la cancelación del usufructo son los que transmiten el dominio a favor de mis prohijados por el contrato solemne de compraventa, es por esto que los demandantes jamás estuvieron en la capacidad jurídica de suscribir el contrato de promesa de compraventa pues el usufructo es una limitación al dominio que no da lugar a la disposición del bien por parte del usufructuario, esto sin contar que dicho contrato posee vicios del consentimiento, conforme a lo anterior el presente contrato no produciría los efectos enunciados pues el mismo se puede reputar de ineficaz o nulo.

A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA Y AL DERECHO INVOCADO

En cuanto a las pretensiones de los demandantes, me opongo a dichas pretensiones pues los demandantes no estaban en la capacidad jurídica de obligarse en un contrato de promesa de compraventa al ser usufructuarios y dolosamente llevan a error a mis defendidos no solo en su capacidad de contratar si no también sobre la descripción del inmueble prometido en venta, por cuanto esto ha de ser análisis del Juzgador en vista de las pruebas legalmente aportadas por la parte actora que conllevan a determinar la falta de legitimación en la causa al ser solamente usufructuarios del inmueble que se prometió en venta, considero, se allegó la prueba documental idónea para determinar como lo es la Escritura Publica No. 3398 del 02 de agosto de 2019 de la Notaria Cuarta de Cali.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. Conducta de los demandantes que genero el incumplimiento.
2. Falta de legitimación en la causa por activa.

HECHOS EN QUE SE FUNDA:

1. Fundamento la excepción enunciada en el primer numeral en merito de los hechos que conllevan a generar un supuesto incumplimiento por parte de los demandados, pues una vez a estos les entregan la escritura publica No. 3398 del 02 de agosto de 2019, de la Notaria Cuarta de Cali, se enteran de que el inmueble objeto de tradición no es lo que se describe en el contrato de promesa de compraventa como “El inmueble ubicado en el lote parcelación el mango, sector Cañaveralejo No. 8, parte alta de los andes, de la ciudad de Cali – Valle del Cauca...predio distinguido en la oficina de registro instrumentos públicos de Cali con el folio de matrícula inmobiliaria 370-576166”, pues este folio de matricula inmobiliaria solo versa sobre un lote de terreno mas no sobre una construcción edificada en el mismo, la cual debe ser protocolizada y esta situación fue ocultada por parte de los demandantes de manera consciente, pues de no haberse ocultado no se hubiera realizado el negocio jurídico o se hubieran renegociado los términos de un precio justo, pues dicho lote tiene un avalúo comercial de \$ 75.250.000 siendo este desproporcionado al valor plasmado en la escritura de compraventa, por lo que se podría configurar una lesión enorme sobre el justo precio conforme a lo dispuesto en el artículo 1947 del Código Civil el cual expresa “ARTICULO 1947. <CONCEPTO DE LESION ENORME>. El vendedor sufre lesión enorme cuando el precio que recibe es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.”, sin embargo sin adentrarnos en el terreno de la lesión enorme, podríamos decir que en razón a las circunstancias ocultas por los demandantes a la suscripción del contrato de promesa lo convierte en ineficaz por la existencia de vicios del consentimiento bajo lo dispuesto en el artículo 1508 del código civil el cual expresa lo siguiente “ARTICULO 1508. <VICIOS DEL CONSENTIMIENTO>. Los vicios de que puede adolecer el consentimiento, son error, fuerza y dolo.”, esto en primera medida porque nos encontramos ante un error de hecho que se configura bajo lo postulado en el artículo 1511 del código civil “ARTICULO 1511. <ERROR DE HECHO SOBRE LA CALIDAD DEL OBJETO>. El error de hecho vicia asimismo el consentimiento cuando la sustancia o calidad esencial del objeto sobre que versa el acto o contrato, es diversa de lo que se cree; como si por alguna de las partes se supone que el objeto es una barra de plata, y realmente es una masa de algún otro metal semejante.
El error acerca de otra cualquiera calidad de la cosa no vicia el consentimiento de los que contratan, sino cuando esa calidad es el principal motivo de una de ellas para contratar, y este motivo ha sido conocido de la otra parte.”, en virtud de esto si las partes no hubiesen ocultado que las condiciones propias del inmueble no eran las descritas y ofertadas, no se hubiera realizado el negocio jurídico o en su defecto se hubiesen replanteado los términos del mismo; en segunda medida tenemos un error sobre la persona como lo consagra el artículo 1512 del código civil “ARTICULO 1512. <ERROR SOBRE LA PERSONA>. El error acerca de la persona con quien se tiene intención de contratar, no vicia el consentimiento, salvo que la consideración de esta persona sea la causa principal del contrato.
Pero en este caso la persona con quien erradamente se ha contratado tendrá derecho a ser indemnizada de los perjuicios en que de buena fe haya incurrido por la nulidad del contrato.”, es acertado manifestar que en el momento de suscribir un contrato de promesa de compraventa el promitente comprador confía en la buena fe del promitente comprador sobre su dominio sobre el inmueble prometido en venta, para el caso en concreto se toma como acto de mala fe el hecho de que los demandantes engañasen a mis prohijados en razón de que no eran propietarios del inmueble, sino simplemente usufructuarios del mismo contradiciendo esto a la clausula segunda de la mencionada promesa de compraventa “Segunda- TRADICION- El Inmueble que por este contrato se promete vender por una parte, y comprar por la otra, lo adquirieron

las prometientes vendedores por compra hecha a RICARDO PARADA MONTES, mayor de edad, identificado con Cedula de Ciudadanía No. 88.146.117 de CUCUTILLA-NORTE DE SANTANDER y NANCY ALEXANDRA ORTEGA VALLEJOS, mayor de edad, identificada con Cedula de Ciudadanía No. 37.546.455 de BUCARAMANGA-SANTANDER, según consta en la escritura pública número 192 de fecha TREINTA (30) DE ENERO DE DOS MIL DOCE (2012)”, lo mismo se constata en la Escritura Publica No. 3398 del 02 de agosto de 2019 de la Notaria Cuarta de Cali, en la cual adicional a la cancelación del usufructo que tenían los demandantes se realizó la compraventa entre de los titulares plenos del derecho real de dominio los señores NANCY ALEXANDRA ORTEGA VALLEJO, identificada con C.C 37.546.455 y RICARDO PARADA MONTES, identificado con C.C 88.146.117 y mis defendidos; con base a lo anterior es importante resaltar que existencia del dolo como vicio del consentimiento en virtud del objeto ilícito del contrato bajo lo dispuesto en los artículos 1515, 1519 y 1521 los cuales consagran lo siguiente:

“ARTICULO 1515. <DOLO>. El dolo no vicia el consentimiento sino cuando es obra de una de las partes, y cuando además aparece claramente que sin él no hubiera contratado. En los demás casos el dolo da lugar solamente a la acción de perjuicios contra la persona o personas que lo han fraguado o que se han aprovechado de él; contra las primeras por el total valor de los perjuicios y contra las segundas hasta concurrencia del provecho que han reportado del dolo.”

“ARTICULO 1521. <ENAJENACIONES CON OBJETO ILICITO>. Hay un objeto ilícito en la enajenación:

1o.) De las cosas que no están en el comercio.

2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.

3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.

4o.) <Ordinal derogado por el artículo 698 del Código de Procedimiento Civil>.”

Conforme a lo anterior, es preciso manifestar que si los demandantes no hubieren ocultado que a los demandados que no eran los propietarios reales del inmueble, como la descripción real del mismo, los últimos no hubiesen realizado contrato de promesa de compraventa alguno, o modificado los términos para realizarlo, sin embargo ante la conducta de los demandantes en hacer caso omiso al saneamiento de la protocolización de la edificación, y en virtud que no fueron ellos quienes transfirieron el dominio, se retuvo las sumas de dinero alegadas hasta no solucionar dicha situación, y fueron realmente los demandantes quienes inicialmente incumplieron la clausula tercera de la promesa de compraventa que consagra lo siguiente “Tercera: OTRAS OBLIGACIONES.—LOS PROMETIENT VENDEDORES se obligan a transferir et dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casas de la ley. También se obligan LOS PROMETIENTES VENDEDORES al pago de paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa.”

2. Para empezar con los fundamentos de la excepción por falta de legitimación en la causa por activa es importante primero definir la figura del usufructo el cual se consagra el en artículo 824 y siguientes del Código Civil, el cual es una limitación al dominio que para el caso se da con la coexistencia de un nudo propietario, el usufructuario tendrá uso y goce del bien destinado para el mismo pero la disposición es del nudo propietario el cual en el momento que se extinga la limitación al dominio de usufructo pasara al ser el pleno titula del derecho real de dominio, en virtud de esto ante la carencia de el poder dispositivo sobre el bien, el cual en esta

figura solamente recae sobre el nudo propietario, imposibilita al usufructuario a realizar cualquier acto de disposición del mismo y por ende no esta en la capacidad de transferir el dominio y mucho menos prometerlo, pues son requisitos propios de la promesa de compraventa los descritos en el artículo 1611 del código civil el cual nos remite al 1502 de la misma norma y los cuales expresan:

"ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. 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 <sic 1502> del Código Civil.

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

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

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

"ARTICULO 1502. <REQUISITOS PARA OBLIGARSE>. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra."

La capacidad legal no solo se refiere a que la persona que firma no es un incapaz, sino que 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, pues para el caso en mención los demandantes no son los titulares del derecho de dominio pues una vez cancelado el usufructo este último recae en plena titularidad sobre los señores NANCY ALEXANDRA ORTEGA VALLEJO, y RICARDO PARADA MONTES, quienes transfirieron el dominio a mis prohijados, es por esto que la obligación plasmada en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa la cual estipula "Tercera: OTRAS OBLIGACIONES.—**LOS PROMETIENT VENDEDORES se obligan a transferir et dominio del inmueble objeto del presente** contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley. También se obligan LOS PROMETIENTES VENDEDORES al pago de paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa.", no fue posible ser cumplida por los demandantes en su calidad de promitentes vendedores ante la ausencia del derecho real de dominio sobre el inmueble, por consiguiente, el objeto del contrato deja de ser lícito en el marco del artículo 1521 del Código Civil que dispone:

ARTICULO 1521. <ENAJENACIONES CON OBJETO ILICITO>. Hay un objeto ilícito en la enajenación:

1o.) De las cosas que no están en el comercio.

2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.

3o.) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.

4o.) <Ordinal derogado por el artículo 698 del Código de Procedimiento Civil>.

Dejando sin un efecto dicho contrato ante una nulidad absoluta conforme a lo estipulado en el artículo 1741 del código civil, el cual dice:

*“ARTICULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>. **La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.***

Hay así misma nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”.

Es por esto que ante los efectos que produce la nulidad no existe legitimación en la causa por activa pues los demandantes no tienen la capacidad legal de obligarse en el contrato de promesa de compraventa, que para los efectos el mismo no se cumplió por parte de ellos al ser imposible realizar la transferencia del dominio al no contar con ese derecho real, y de iniciarse alguna acción legal la misma debió haber sido ejercida por parte de quienes ostentaban el derecho de dominio que para el caso concreto son los señores NANCY ALEXANDRA ORTEGA VALLEJO, y RICARDO PARADA MONTES.

Por último es importante acotar que si bien la nulidad no se ha declarado bajo lo dispuesto en el artículo 1742 de código civil la misma puede ser declarada por usted señor juez ya que las causales de las mismas se denotan en el contrato de promesa de compraventa el cual va en contradicción a la escritura pública de compraventa, para lo cual se dispone lo siguiente:

*“ARTICULO 1742. <OBLIGACION DE DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA>. <Artículo subrogado por el artículo 2o. de la Ley 50 de 1936. El nuevo texto es el siguiente:> **La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún 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. Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.”*

EXCEPCIÓN ECUMÉNICA O GENÉRICA

Que, a pesar de no determinarse específicamente, resulte probada en el trámite del proceso.

Como consecuencia del triunfo de las excepciones de mérito propuestas, desde ya solicito al despacho:

PRIMERO. Al terminar el proceso, condenar en costas y perjuicios a los demandantes.

SEGUNDO. Declarar la nulidad del contrato de promesa de compraventa objeto de litigio.

TERCERO. Archivar el proceso

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho los siguientes: artículos 823, 824, 825, 832, 1502, 1508, 1511, 1512, 1515, 1519, 1521, 1611, 1741, 1742 y 1947 del Código Civil y los artículos 278, 442 y 443 del Código General del Proceso.

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

- Contrato de Promesa de Compraventa
- Escritura Publica No. 3398 del 02 de agosto de 2019 de la Notaria Cuarta de Cali
- Avalúo del Inmueble

ANEXOS

- Los descritos en el acápite de pruebas
- Poder

En los términos anteriores descorro el traslado de la demanda.

NOTIFICACIONES

De los demandados, demandantes y su apoderado son de conocimiento del despacho.

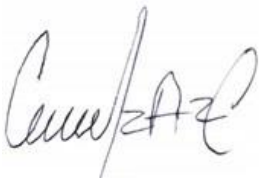
Del suscrito en la Avenida 4 Norte No. 7N – 46, Centro Comercial Centenario, Piso 3, Local 335, en la ciudad de Cali – Valle del Cauca.

Correo electrónico: abogados@legalpacifico.com

Teléfono móvil 3153899132

Señor Juez,

Cordialmente,



CHRISTIAN ATEHORTUA CASTILLO
C. C. 1.151.937.883 DE CALI – VALLE DEL CAUCA
T. P. 342.479 del C. S. de la J.