

Contestacion Proceso verbal María Lourdes Figueroa en contra de Óscar Fernando Muñetón Guerra y Julia Esther Lemus González Rad.076 2020 00651.

1

Marca para seguimiento.

El remitente del mensaje ha solicitado confirmación de lectura. Para enviar una confirmación, [haga clic aquí](#).

Marca para seguimiento.

DJ

Daniela Jimenez <djimenez@velezgutierrez.com>

Mar 1/03/2022 12:04 PM



Para:

- Juzgado 76 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.

CC:

- rozoheiber@gmail.com;
- carolinamanolof@gmail.com;
- diangel@defensoria.edu.co

Cauradora ad-litem Maria Lourdes Figueroa.pdf

136 KB

JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MÚLTIPLE

(Transitoriamente- Antes Juzgado 76 Civil Municipal)

Referencia: Proceso verbal María Lourdes Figueroa en contra de Óscar Fernando Muñetón Guerra y Julia Esther Lemus González Rad.076 2020 00651.

DANIELA JIMÉNEZ MEDINA, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional número 335.209 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de **Curadora Ad Litem** del extremo demandado, estando dentro de la oportunidad procesal correspondiente, conforme memorial adjunto.

Finalmente, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 3 del Decreto 806 de 2020, envió el presente mensaje de datos a todas las partes procesales del litigio en curso a las direcciones de correo electrónico que fueron indicadas en el escrito de demanda y llamamiento en garantía.

Gracias,

Responder
Responder a todos
Reenviar

**JUZGADO CINCUENTA Y OCHO DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MÚLTIPLE**

(Transitoriamente- Antes Juzgado 76 Civil Municipal)

Referencia: Proceso verbal María Lourdes Figueroa en contra de Óscar Fernando Muñetón Guerra y Julia Esther Lemus González Rad.076 2020 00651.

DANIELA JIMÉNEZ MEDINA, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No 1.019.74.674 de Bogotá, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional número 335.209 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi calidad de **Curadora Ad Litem** del extremo demandado, estando dentro de la oportunidad procesal correspondiente, me permito contestar la demanda en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

1. No me consta como quiera que en mi condición de **Curadora Ad Litem** desconozco las circunstancias de tiempo, modo y lugar señaladas en el presente numeral por lo cual me atengo a lo que se tenga probado.

No obstante, no resulta claro si el contrato demandado es un contrato de compraventa l o un contrato de una promesa de compraventa, pues se hace alusión a los dos de manera conjunta, desconociendo que esta última es una convención que tiene un objeto propio y obligaciones independientes al contrato prometido.

2. No me consta como quiera que en mi condición de **Curadora Ad Litem** desconozco las circunstancias de tiempo, modo y lugar señaladas en el presente numeral por lo cual me atengo a lo que se tenga probado.
3. No me consta como quiera que en mi condición de **Curadora Ad Litem** desconozco las circunstancias de tiempo, modo y lugar señaladas en el presente numeral por lo cual me atengo a lo que se tenga probado.
4. No me consta como quiera que en mi condición de **Curadora Ad Litem** desconozco las circunstancias de tiempo, modo y lugar señaladas en el presente numeral por lo cual me atengo a lo que se tenga probado.
5. No me consta como quiera que en mi condición de **Curadora Ad Litem** desconozco las circunstancias de tiempo, modo y lugar señaladas en el presente numeral por lo cual me atengo a lo que se tenga probado.

6. No me consta como quiera que en mi condición de **Curadora Ad Litem** desconozco las circunstancias de tiempo, modo y lugar señaladas en el presente numeral por lo cual me atengo a lo que se tenga probado.
7. No me consta como quiera que en mi condición de **Curadora Ad Litem** desconozco las circunstancias de tiempo, modo y lugar señaladas en el presente numeral por lo cual me atengo a lo que se tenga probado.
8. No me consta como quiera que en mi condición de **Curadora Ad Litem** desconozco las circunstancias de tiempo, modo y lugar señaladas en el presente numeral por lo cual me atengo a lo que se tenga probado.
9. No me consta como quiera que en mi condición de **Curadora Ad Litem** desconozco las circunstancias de tiempo, modo y lugar señaladas en el presente numeral por lo cual me atengo a lo que se tenga probado.
10. No me consta como quiera que en mi condición de **Curadora Ad Litem** desconozco las circunstancias de tiempo, modo y lugar señaladas en el presente numeral por lo cual me atengo a lo que se tenga probado.
11. No me consta como quiera que en mi condición de **Curadora Ad Litem** desconozco las circunstancias de tiempo, modo y lugar señaladas en el presente numeral por lo cual me atengo a lo que se tenga probado.
12. No me consta como quiera que en mi condición de **Curadora Ad Litem** desconozco las circunstancias de tiempo, modo y lugar señaladas en el presente numeral por lo cual me atengo a lo que se tenga probado.
13. No me consta como quiera que en mi condición de **Curadora Ad Litem** desconozco las circunstancias de tiempo, modo y lugar señaladas en el presente numeral por lo cual me atengo a lo que se tenga probado.
14. No me consta como quiera que en mi condición de **Curadora Ad Litem** desconozco las circunstancias de tiempo, modo y lugar señaladas en el presente numeral por lo cual me atengo a lo que se tenga probado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Inexistencia del contrato de promesa de compraventa

La promesa de compraventa es un contrato que tiene objeto propio y obligaciones independientes al objeto y obligaciones del contrato prometido. Es decir que este tipo de convención es un contrato preparatorio, el cual genera las obligaciones de hacer y solemnidad, conforme lo dispone el artículo 1611 del código civil, el cual señala:

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

- “ 1.) **Que la promesa conste por escrito.**
- 2.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren 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.”

Ahora bien, si en el contrato de promesa se omiten estos requisitos el acto estará viciado de nulidad, según lo establecido en el artículo 1741 del código civil, el cual dispone:

“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”

Es claro que, si no se cumple con uno de los requisitos que dispone el artículo 1611 del código civil, la promesa de compraventa adolece de nulidad absoluta.

De ahí que, el juez deberá en el evento tal en el que, del estudio de la demanda y demás pruebas aportadas, encuentre que nos encontramos ante una promesa de compraventa, declare de oficio que esta adolece de una nulidad absoluta.

Respecto a la obligación que tiene el juzgador de declarar o decretar la nulidad absoluta de un contrato de promesa, la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia 44650 del 8 de abril de 2018 con ponencia del magistrado Ariel Salazar Ramírez dijo:

«La declaración de la nulidad absoluta, además, debía hacerse oficiosamente, porque así lo ordena el artículo 1742 de la misma codificación, y toda vez que la misma aparece de manifiesto en la promesa; dicho contrato fue invocado en el litigio como fuente de derechos y obligaciones para las partes; y al proceso concurrieron, en calidad de parte, quienes en él intervinieron.

Debe precisarse que aunque los fundamentos del cargo, relativos a la nulidad absoluta del contrato de promesa, no fueron expuestos en las instancias, tal circunstancia no impide su estudio en casación, pues es un tema que involucra el orden público y, según lo ha señalado la Corte, «los argumentos de puro derecho y los medios de orden público... nunca serán materia nueva en casación...».

Además, por el mismo motivo, su declaratoria se impone incluso sin petición de parte, conforme lo ordena el artículo 1742 del Código Civil. (...)

En consecuencia, al ser declarada la nulidad, el efecto jurídico será que la convención demandada no tiene efecto entre las partes, es decir, es como si el contrato nunca hubiera existido. Por lo cual, al no tener efecto para las partes cualquier obligación es inoponible y los perjuicios reclamados por el presunto incumplimiento no son susceptibles de ser reconocidos.

2. Inexistencia del contrato de compraventa de inmueble

A lo largo de la presente contestación se ha señalado que no es claro que tipo de contrato presuntamente fue celebrado y hasta el momento ninguno de los descritos en los hechos se encuentra probado, toda vez que si bien se afirma que existió un acuerdo de voluntades expresada de manera verbal, los dos negocios jurídicos a los que se hace alusión, a saber: el contrato de promesa y contrato de compraventa de inmuebles son negocios jurídicos solemnes, es decir que “están sujetos a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil” (artículo 1500 C.Cv).

En ese orden de ideas, es claro que el legislador a dispuesto que el contrato de compraventa de un bien inmueble es un contrato solemne, en razón a que sólo es válido si se eleva a escritura pública, y, además, se requiere su inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. Según lo dispones el artículo 1857 de Código Civil:

“La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura.”

Ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 231 de la Ley 223 de 1995, el registro debe realizarse dentro de los dos meses posteriores, cuando el negocio se celebra dentro del país, y tres cuando el negocio es otorgado fuera de éste. Puesto que, una escritura pública de compraventa no tendrá efectos hasta tanto no sea registrada en la oficina de instrumentos públicos.

En consecuencia, al no cumplir los requisitos de solemnidad el contrato de compraventa demandado, al no haberse suscrito mediante escritura pública deberá ser declarada por este Despacho la nulidad absoluta, conforme lo dispones el artículo artículo 1740, 1741 y 1742 del código civil.

Así las cosas, una vez sea declara la nulidad, deberá ordenarse restitución de las cosas a su estado anterior, es decir, a como estaban antes de que hubiera existido el acto o contrato declarado nulo. También da derecho a las restituciones mutuas, es decir, del pago de las mejoras y el dinero pagado a la señora María Lourdes Figueroa por parte de los demandados.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil en sentencia de 4 de febrero de 2003, se refirió de la siguiente manera:

«Declarada judicialmente la nulidad de un contrato, las partes deben ser restituidas de jure al estado anterior, y por tanto, la prestación respectiva, que conduce a que la restitución se verifique se debe también de jure, y procede en ello oficiosamente la justicia sin necesidad de demanda. Tales prestaciones comprenden, además de la devolución de las cosas dadas con ocasión del contrato invalido, sus intereses y frutos, el valor de los gastos y mejoras que se hubieren realizado en ellas, además de las indemnizaciones provenientes de la pérdida culpable o deterioro que sufrieran mientras estuvieron en poder de la parte obligada a la restitución.»

Se concluye entonces que, como la declaración de nulidad tiene como efecto la desaparición del contrato de la vida jurídica, como si este nunca se hubiese celebrado, no se debe dejar de lado que entre las partes se pudieron haber realizado ciertas actuaciones que deben restituirse a su estado anterior.

En el caso bajo estudio, la compraventa del terreno identificado con la matrícula inmobiliaria 50S-402323, se deberá declarar su nulidad, y ordenarse al comprador que devuelva el inmueble, y el vendedor deberá devolver al comprador el dinero que recibió como parte de pago, conforme a lo confeso en el hecho cuarto de la demanda.

La genérica

Ruego comedidamente al Despacho declarar la prosperidad de oficio de cualquier medio exceptivo diferente a los enlistados con antelación que resulte acreditado, mediante el cual se enerven total o parcialmente las pretensiones de la demanda.

A LAS PRETENSIONES

Frente al acápite de pretensiones solicitadas me opongo a la prosperidad del reconocimiento de perjuicios presuntamente sufridos, teniendo en cuenta la inexistencia de los contratos celebrados, de ahí que ninguna de las obligaciones señaladas, es exigible puesto que los contratos demandados no produjeron efectos jurídicos. No obstante, en calidad de Curadora Ad Litem manifiesto al Despacho que me atenderé a lo que resulte probado en el proceso.

SOLICITUDES

1. Conforme a lo establecido en el acápite de fundamentos y con especial atención los artículos 1740, 1741 y 1742 del código civil, solicito al señor juez que de Oficio o a petición de la parte demandada declare la nulidad absoluta del contrato celebrado de promesa de compraventa o el de compraventa verbal, como quiera que no se cumplieron los requisitos de solemnidad para que se reputen existentes y en consecuencia sean exigibles.
2. Como consecuencia de la nulidad decretada, se ordene el pago por parte de la demandante a favor de los demandados, los señores Óscar Fernando Muñetón Guerra y Julia Esther Lemus González, la suma de \$800.000COP conforme lo confeso en el hecho cuarto.
3. Frente a los perjuicios reclamados, solicito se rechace el reconocimiento de cualquier monto resarcitorio derivado del presunto incumplimiento de los pagos pactados toda vez que, al contrato reputarse inexistente, los perjuicios alegados que se basan en las obligaciones incumplidas por parte de los demandantes no son exigibles.

PRUEBAS

Solicito se tengan como pruebas documentales todas las aportadas por la parte demandante.

OPOSICIÓN A LA PRUEBA DE PERICIAL

La solicitud de esta prueba resulta improcedente, impertinente y no es conducente, toda vez que, con la petición de nulidad realizada por la parte actora en el numeral primero de las pretensiones, esta tiene como consecuencia retrotraer los efectos del contrato, pues al no cumplir las solemnidades de ley no generó obligaciones exigibles, de las cuales se pudiera predicar su incumplimiento y en consecuencia los perjuicios que se pretenden sean cuantificados por un perito.

Del señor Juez,



DANIELA JIMÉNEZ MEDINA

C.C. No. 1.019.074.674 de Bogotá

T.P. No 335.209 del C. S. de la J.