

2022 - 228 CONTESTACIÓNN DEMANDA CON EXCEPCIONES DE MERITO

Dora Ines Giraldo <dorainesgiraldo@hotmail.com>

Lun 29/08/2022 13:05

Para: Juzgado 23 Civil Municipal - Valle Del Cauca - Cali <j23cmcali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Atento saludo:

En mi calidad de CURADORA AD LITEM, estoy aportando la contestación de demanda con EXCEPCIONES DE MERITO.

Agradezco la amable gestión del despacho

Con gratitud, Dora Inés Giraldo Calderón



Dora Inés Giraldo Calderón

Abogada
Especialista en Derecho Inmobiliario
U. de San Buenaventura

SEÑORA
JUEZ 23 CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E. S. D.

REFERENCIA : VERBAL
DEMANDANTE : NORA VALENCIA CABEZAS
DEMANDADO : HEREDEROS INDETERMINADOS DE EDILMA ROMERO DE FIERRO

RADICACIÓN : 2022 - 228

DORA INÉS GIRALDO CALDERÓN, mayor de edad, vecina de Santiago de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía número **31.884.006** de Cali, abogada titulada y en ejercicio con **T.P. # 51.288 del C.S. de la J.**, por medio del presente escrito, actuando en mi condición de **CURADORA AD LITEM** de la parte demandada emplazada **HEREDEROS INDETERMINADOS DE EDILMA ROMERO DE FIERRO**, estando dentro del término legal comedidamente procedo a descorrer el traslado de **DEMANDA** en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

Al hecho 1 :

Es **CIERTO**. Así consta en el **CERTIFICADO DE TRADICIÓN** correspondiente a la matrícula inmobiliaria 370-42709, anotación 24. El cual se encuentra anexo a la demanda que la Sra. **NORA VALENCIA CABEZAS** adquirió por **DECLARACIÓN DE PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO** contenida en la **SENTENCIA 130 del Juez 10 Civil Municipal de Cali**.

Al hecho 2 :

Es **CIERTO**, de la existencia de un documento **CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE** pues está glosado al expediente y firmado por las señoras **NORA VALENCIA CABEZAS y EDILMA ROMERO DE FIERRO**, mas observa la suscrita que en su texto no se contiene la fecha de suscripción el cual solo contempla que se firmo

en Santiago de Cali, y nada mas, por lo que respecto a la **fecha de suscripción del documento CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, digo NO ES CIERTO.**

Al hecho 3 :

Es **CIERTO** que la Sra. **NORA VALENCIA CABEZAS**, aparece como propietaria inscrita del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria 370-42709, y que es el mismo a que hace alusión el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble adjunto con la demanda, por haberlo adquirido mediante **SENTENCIA 130 del 29 de junio de 2018**, proferida por el Juzgado 10 Civil Municipal de Cali, en el proceso de **PERTENENCIA POR PRESCRIPCIÓN EXTRAORDINARIA ADQUISITIVA DE DOMINIO.**

Al siguiente hecho 3* :

Es **CIERTO.** Lee la suscrita en la cláusula tercera del referido **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE** glosado al expediente y efectivamente allí consta que el **PRECIO** de la negociación fue por **\$65.000.000.oo** los cuales se pagarían a la firma del contrato promesa de compraventa la suma **\$32.500.000,oo** y el saldo de **\$32.500.000 una vez se firma la escritura de compraventa que legalice esta.**

Observa aquí la suscrita que para el pago del saldo del precio se estableció una condición para pagar el saldo por parte de la promitente compradora a su vendedora, que es..... „**una vez se firme la escritura de compraventa que legalice esta**“ mas no hace referencia de manera **clara, expresa**, a un tiempo cronológico para hacer el pago. Vgr., el saldo se pagará **el día** que se firme la escritura de compraventa que legalice esta

Al hecho 4 :

Es **CIERTO**, consta en la cláusula octava (8), del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE** que la **ENTREGA** del bien vendido se efectuaría el día **01 de mayo de 2011.**

También resulta **CIERTO** la estipulación de una **MULTA** por **\$2.000.000,oo** en caso de incumplimiento por cualquiera de los contratantes, acuerdo este que se contiene en la cláusula séptima (7).

Al hecho 5 :

Es **CIERTO**, que la Sra. **EDILMA ROMERO DE FIERRO**, canceló el 50% del precio total de la negociación, es decir, la suma de **\$32.500.000,oo** y así se hizo constar en la cláusula tercera (3) del **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE** hecho que ocurrió el día que firmaron la promesa vendedora y compradora.

Respecto de las demás afirmaciones que contiene este hecho **NO ME CONSTA**, y deberán ser probadas.

Al hecho 6 :

Es **CIERTO**, que la señora **EDILMA ROMERO DE FIERRO**, falleció así se constata de su Registro Civil de Defunción glosado con la demanda, respecto a la manifestación que se hace de su incumplimiento en el pago del saldo del precio de la negociación **NO ME CONSTA**, es afirmación del apoderado de la demandante que deberá ser probada.

Al hecho 7 :

Es afirmación de **CONFESIÓN** que hace la parte demandante, de no haber efectuado escrituración del bien inmueble prometido en venta y a favor de su prometiente compradora la señora **EDILMA ROMERO DE FIERRO**.

Además que sobre esta obligación que compete a la **PROMETIENTE VENDEDORA**, no se pactó de manera expresa dentro del contrato de promesa de compraventa suscrito por la demandante y la Sra. Edilma Romero de Fierro, una fecha cierta para la suscripción de la escritura, no se estableció ni el día el año y la hora y la notaría donde habría de correrse la escritura, vicio del cual adolece.

Al hecho 8 :

NO ME CONSTA. Son afirmaciones que deberán ser probadas por la apoderada de la demandante.

EXCEPCIONES DE FONDO

- **FALENCIA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA POR NO REUNIR LOS REQUISITOS DEL ARTICULO 1611 DEL C. C. SUBROGADO POR EL ARTICULO 89 DE LA LEY 153 DE 1887 AL DESATENDERSE EL REQUISITO DEL NUMERAL 3 DEL CITADO ARTICULO 1611.**
- **FALTA DE EFECTO ENTRE LAS PARTES DEL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE ALLEGADO CON LA DEMANDA POR NULIDAD ABSOLUTA ANTE LA INEXISTENCIA DE LA FECHA EN QUE SE DEBE CUMPLIR LA PROMESA DE COMPRAVENTA. EN CONSECUENCIA SURGE:**
- **FALTA DE LEGITIMIDAD DE LA DEMANDANTE COMO PROMITENTE VENDEDORA PARA IMPETRAR ESTA ACCIÓN**

El artículo 1611 del código civil, señala los requisitos que debe contener una promesa de compraventa:

«Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.»

“Lo anterior es necesario para determinar la fecha o plazo que tienen las partes para cumplir con lo prometido, fecha que servirá para determinar cuándo una de las partes ha incumplido, lo que legitima a la parte cumplida a iniciar una acción judicial.”

Si no tiene una fecha de cumplimiento no es posible determinar un posible incumplimiento, situación que hace nula la promesa de compraventa. De **NULIDAD ABSOLUTA** (inciso primero del artículo 1741 del código civil, concordante con el artículo 1742 de la misma obra):

La cual aparece de manifiesto en la promesa que sustenta las pretensiones de la demandante donde claramente puede verse en su última cláusula la OCTAVA, parte segunda, que hace mención a la escritura que legalice el susodicho contrato, que solo se colocó el año y la hora mas no se fijó el mes ni el día, espacios que estaban disponibles para ser llenados pero que están en blanco.

Y no podría ser de otra manera, pues un plazo que no está claramente definido nunca se cumple, y, por tanto, ninguna parte entrará en incumplimiento, lo que lleva a que ninguna de las partes pueda obligar a la otra a cumplir, ni pueda alegar incumplimiento en razón a que el incumplimiento sólo ocurre cuando se ha cumplido el plazo, pero si este nunca se fijó nada tiene sentido.

“Si no se fija con claridad la fecha en la que se debe cumplir lo prometido, significa que el promitente puede cumplir cuando le dé la gana, y en esas condiciones el otro promitente no **queda legitimado para intentar una acción de incumplimiento ni una acción resolutoria**, y para que la situación no quede en el limbo hasta el fin de los tiempos, se debe solicitar al juez que declare la nulidad de la promesa de compraventa.”

La sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia SC2468-2018, con radicación 44650 y ponencia del magistrado Ariel Salazar Ramírez, señaló:

«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.»

Y la fecha debe ser precisa, de manera que no haya duda respecto a en qué momento debe ser cumplida la promesa.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones de la demanda en su lugar se declaren probadas las Excepciones de Mérito que alego.

Sírvase, señor Juez, tener como prueba sustento y soporte de las excepciones la misma demanda y el documento contrato de promesa de compraventa allegado con la demanda.

A LAS PRUEBAS ANEXAS

Me atempero al resultado de las mismas y al valor probatorio que en derecho les corresponda.

NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES

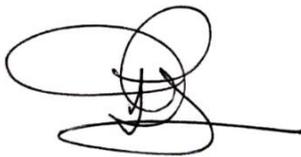
Las personales las recibiré en la Secretaría de su Despacho o en la calle 12 # 6-56 oficina 05, Cali. **Celular: 313 695 07 70.**

Email: dorainesgiraldo@hotmail.com

AL DEMANDANTE : En la que glosa a la demanda.

A LA PARTE DEMANDADA EMPLAZADA: HEREDEROS INDETERMINADOS DE EDILMA ROMERO DE FIERRO, desconozco la existencia de algún heredero.

De la señora Juez, atentamente,



DORA INÉS GIRALDO CALDERÓN

T.P. No. 51.288 del C.S. de la J.

C.C. No. 31.884.006