



Señor
Juez 21 Civil del Circuito de Bogotá
E. S. D.

Ref: exp. 2020 00276
VERBAL DE WILLIAM GONZALEZ VS.
CENTRAL DE INVERSIONES SA - CISA

En mi condición de apoderado especial de la sociedad de economía mixta demandada CENTRAL DE INVERSIONES SA, en adelante CISA, de conformidad con la documental arrimada al proceso, estando dentro de la oportunidad señalada en auto admisorio, respetuosamente me dirijo a usted con el fin de proponer la siguiente contestación de demanda, oponiéndome desde ya a que las pretensiones incoadas en ella sean despachadas favorablemente, en los siguientes términos,

A LAS PRETENSIONES.

Me opongo a las pretensiones incoadas en contra de CISA por cuenta de las excepciones y medios de defensa que mas adelanté expondré, que dan cuenta de la inexistencia de los fundamentos de las pretendidas por la demandante, así como del apego convencional que CISA demostró en el cumplimiento de sus obligaciones y deberes contractuales, que fundamentalmente apuntarán a que no hay prueba de los incumplimientos narrados en la demanda, existiendo si prueba de que las obligaciones asumidas por Cisa por cuenta del negocio acordado entre las partes se cumplieron en la forma y tiempo debidos.

Las pretensiones principales se dirigen a obtener de la ORIP; ente público ajeno y externo a CISA, la inscripción de la EP. 0627 de 2012 de la Notaría 12 de Bogotá. Dichas pretensiones son inoponibles a CISA, y así se pide declarar.

En cuanto a la pretensión de mantenimiento del precio acordado en 2012, ruego al Despacho considerar que los pesos del año 2012, consecuencia del fenómeno de la inflación, no son los mismos pesos en el año 2020, por lo que todo el negocio debe actualizarse.

A LOS HECHOS

Respondo a los hechos planteados en la demanda así:

1. Es cierto.
2. Es cierto en los precisos términos de la comunicación a que hace referencia el hecho.
3. Es cierto en los precisos términos de la comunicación a que hace referencia el hecho.
4. El precio no es una cláusula accidental, es elemento esencial del contrato de compraventa, objeto del negocio prometido, en cuanto al contenido del contrato de promesa, incluso el pacto sobre precio, ruego al Despacho estarse al texto contractual.



5. Es parcialmente cierto. La celebración de otrosi estuvo precedida de solicitud del promitente comprador de modificar la forma de pago. En cuanto al contenido del otrosi, ruego al Despacho estarse al contenido literal del documento contractual.
6. Es cierto en los precisos términos de la escritura pública correspondiente y a que hace referencia el hecho.
7. Es cierto, en los precisos términos contenidos en la cláusula sexta de la EP. 0627 de 2012 de la Notaría 12 de Bogotá.
8. Por contener el hecho la indicación de varios sucesos, me pronuncio así.
 - a. Es cierta la nota devolutiva, a cuyo tenor literal ruego al Despacho estarse.
 - b. Es cierto el plazo para la subsanación del error.
 - c. No es cierto que la carga de subsanación recayese exclusivamente sobre CISA, no es cierto que enmendar tal situación fuese deber contractual de CISA
9. No es cierto. CISA sólo recibió información sobre el asunto en el segundo semestre de 2017.
10. Por contener el hecho la indicación de varios sucesos, me pronuncio así.
 - a. No me consta la relación de causalidad entre el cierre de la oficina regional de Bucaramanga, con las tratativas entre el promitente comprador y el abogado hoy demandante.
 - b. NO le consta a mi mandante la reunión presencial, deberá probarse, indicándose con quién se tuvo. En cuanto a la emisión de una comunicación escrita, me atengo al contenido literal de la misma.
11. Es cierta la emisión de la carta, no me consta la razón que la motivó. Llama la atención el tiempo transcurrido entre una y otra, que denota desinterés en el peticionario y que ruego valorar por el Despacho en el momento procesal correspondiente.
12. Es cierto en los precisos términos de la comunicación a que hace referencia el hecho
13. Es cierta la emisión de la nota en los precisos términos de la comunicación a que hace referencia el hecho.
14. Es cierto en los precisos términos de la comunicación a que hace referencia el hecho
15. No me constan las conversaciones que señala el hecho como sostenidas con posterioridad a la nota anterior. Deberán probarse.
16. A Cisa le consta la notificación de la cesión, que entendió, como se pide al Despacho entender, como cesión de derecho litigioso, dados los antecedentes a que hacen referencia las notas de los hechos anteriores



que enseñan la existencia de desavenencia sustantivas respecto de la concreción o no de un negocio jurídico, y de las consecuencias irresueltas sobre alegados incumplimientos mutuos.

17. Es cierto, al tenor literal de la nota de notificación de la cesión.
18. No es un hecho, es una apreciación de derecho.
19. No es un hecho sino una pretensión, a la que me opongo por desacertada e inconsistente con los antecedentes narrados. El cesionario, hoy demandante, al momento de adquirir el crédito conocía de primera mano, como mandatario del promitente comprador original, el estado del crédito que adquiriría, esto es su naturaleza litigiosa e incierta, luego mal puede señalar que al momento de la cesión y con posterioridad CISA le ha causado perjuicio alguno. Más cuando señala como causa del perjuicio la no inscripción de la venta, que en efecto se hizo a través del medio especialmente dispuesto por la ley en tratándose de bienes raíces, que él confiesa conocía para ese momento en la demanda, y prueba documentalmente con las aportadas por él mismo.
20. Es cierto.

RAZONES DE DEFENSA Y EXCEPCIONES.

Algunas breves consideraciones que fundamentan la oposición a las pretensiones.

1. FALTA DE JURISDICCIÓN. COMPETENCIA

Conforme se señala con precisión y claridad en la pretensión principal No. 5, en este proceso se le pide al Despacho se ordene, a través de sentencia en forme, a la Oficina de registro de instrumentos públicos de San Gil la inscripción de la EP 0627 de 2012, que ella se negó a inscribir a través de un acto administrativo.

Dada la naturaleza pública de las oficinas de registro de instrumentos públicos, y de actos administrativos de sus decisiones, en atención a lo previsto en la Ley 1437 de 2011 es la Jurisdicción Contencioso Administrativa la competente para conocer de las controversias que involucran a entidades públicas.

Por ello, ante la claridad de la pretensión, y que además se ratifica con los hechos narrados en que se entiende que se pretende la anulación de un acto administrativo contentivo en nota de devolución de registro de un acto traslativo de dominio, al reconocer esta excepción se ruega vincular como parte a la Superintendencia de Notariado y Registro – Oficina de registro de instrumentos públicos de San Gil, remitiendo este proceso por competencia ante el Juez contencioso competente.

2. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO

El artículo 1609 del Código Civil consagra la llamada *exceptio non adimpleti contractus*, por cuya virtud en los contratos bilaterales un contratante no puede reclamar indemnización de perjuicios por mora en el cumplimiento de las obligaciones de su co contratante, si previamente él no ha dado cumplimiento a las obligaciones que le corresponden, o al menos se ha allanado a cumplirlas.



Tal y como se confiesa en la Petición (sic) No. 2, el demandante confiesa que por cuenta del negocio contenido en EP 0627 de 2012, esto es por cuenta de la compraventa perfeccionada conforme a la ley, sólo ha pagado la suma de \$ 50.000.000, estando pendiente de pago desde el año 2012 el pago de la suma de \$ 95.000.000, a que se obligó.

No habiendo prueba de acción alguna tendiente a lograr la subsanación del vicio de forma que impidió el registro de la hipoteca, que no de la compraventa conforme se señala en el folio de matrícula adosado al proceso, aunque por estar en el mismo título la compraventa y la hipoteca no se registró ninguna, a pesar de que ello se hubiese a través de la figura del registro parcial de que habla el artículo 17 de la Ley 1579 de 2012 (“El registro parcial consiste en inscribir uno o algunos de los actos de un título que contiene varios actos o contratos, así mismo cuando el objeto del acto o del contrato es una pluralidad de inmuebles y alguno de ellos está fuera del comercio, o existe algún impedimento de orden legal por el cual deba rechazarse la inscripción, procederá previa solicitud motivada por escrito de todos los intervinientes.”), es claro que el demandante no prueba que cumplido ni se allanó a cumplir con su prestación en la forma y tiempo debidos, no siendo entonces posible que pretenda condena alguna a cargo de CISA por cuenta de la excepción de contrato no cumplido, como se pide declarar.

Pero además se ruega considerar que, para que haya indemnización de perjuicios en sede de responsabilidad contractual, es preciso que se pruebe la existencia del contrato, el incumplimiento del demandado, el propio cumplimiento del demandante, los perjuicios que tal incumplimiento causó al demandante junto con la relación de causalidad entre el incumplimiento y el daño. La cuantía y naturaleza del perjuicio debe analizarse a la luz de la regla del artículo 1616 del Código Civil, respecto de la causa dolosa o simplemente culposa de la obligación en relación con los perjuicios previsibles al momento de la celebración. Como dijo la Corte Suprema Cas. Civ. En sentencia de 27 de marzo de 2003, rad. 1999-00173-01

“hay que recordar que ‘cuando se pretende judicialmente el pago de perjuicios, al actor le corresponde demostrar, ... , la lesión o menoscabo en su patrimonio, bien por una pérdida real y efectiva, ora de una ventaja o ganancia, ocasionado por la inejecución o ejecución defectuosa o tardía de las obligaciones del deudor. Significa esto que el daño susceptible de reparación debe ser ‘directo y cierto’ y no meramente ‘eventual o hipotético’, esto es, que se presente como consecuencia de la ‘culpa’ y que aparezca ‘real y efectivamente causado’ (...).”

Citando nuevamente a la Corte Suprema en relación con la exposición de la víctima a un daño, a efectos de avanzar en la posibilidad de imputarlo o no a un tercero, vale la pena memorar lo dicho en sentencia SC 002 de 2018 con ponencia del Dr. Ariel Salazar, que debe considerarse en relación con el perjuicio reclamado por supuesto lucro cesante, dada la imprevisibilidad de dicho daño en atención a la forma en que se narra la forma de incumplimiento que le sirve de sustento.

Para decirlo una vez más: la incidencia de la víctima tiene que analizarse en dos niveles distintos de atribución, pues su conducta puede encuadrarse o en el instituto de la autoría y la participación (2341 y 2344) o en el de la exposición imprudente al daño (2357), dependiendo de si tuvo la posibilidad de evitar producir el riesgo que ocasionó el perjuicio, o si tuvo la posibilidad de evitar exponerse a él con imprudencia pero sin haberlo creado: i) en el primero se analizan las condiciones que dieron origen a la creación del riesgo, caso en el cual todos los copartícipes son responsables solidarios (incluso la víctima si fue autora o partícipe del riesgo que ocasionó el daño); ii) en el segundo se



analizan las posibilidades que estaban al alcance de la víctima para evitar exponerse imprudentemente al daño que otra persona produjo. Esta distinción, como puede advertirse sin dificultad, es imposible de hacer sin criterios de imputación

Finalmente recordar como en materia de responsabilidad contractual está siempre presente la excepción de contrato no cumplido como parte esencial de la proposición petitoria. Debe el demandante acreditar su propio cumplimiento, o su prospección a cumplir en tiempo, so pena de ver fracasada su aspiración, o su participación en la causación del daño cuya indemnización pretende, lo que lleva o a que no sea imputable al demandado, o a que sólo deba responder por un porcentaje de tal daño.

3. PRINCIPIO NEMO AUDITUR PROPIAM TURPITUDINEM ALLEGANS- (Nadie puede alegar a su favor su propia culpa). EXISTENCIA DE OTRO REMEDIO PARA LOS DEFECTOS SEÑALADOS COMO CAUSA PARA PEDIR

Es principio general del derecho según el cual nadie puede obtener provecho de su propia culpa (Nemo auditur propriam turpitudinem allegans), hace parte del ordenamiento jurídico colombiano. En este caso la imputación de responsabilidad que la demanda achaca a mi mandante, se fundamenta en el propio incumplimiento de cargas, deberes o prerrogativas contractuales a su favor.

Conforme se acredita documentalmente por el demandante, la ORIP emitió nota devolutiva de registro señalando como causa de ella la falta de señalamiento del valor del crédito amparado con la hipoteca indeterminada, y un tema de afectación a vivienda familiar.

Tal declaración de voluntad, dada la naturaleza pública del emisor de la misma, es un acto administrativo, en cuya emisión, dada su naturaleza de acto particular y concreto, estaban interesados, y por ello legitimados para actuar en consecuencia, las partes del contrato de compraventa, pero en especial el deudor hipotecario dada la naturaleza de acto unilateral que tal acto jurídico tiene, al ser, conforme la legislación civil un contrato de prenda sobre inmuebles (Art. 2432 del CC).

El principal legitimado para subsanar el defecto anotado en el acto administrativo era el comprador, dada la naturaleza de acto jurídico unilateral que en principio tiene la hipoteca, que además sube de punto al considerar el interés en que el registro de la escritura se llevara a cabo como mecanismo de asegurar la tradición conforme enseña el artículo 756 del CC., habiendo ya pagado parte del precio conforme se ha documentado.

No puede desligarse de toda responsabilidad en la consecución del fin o causa que motivó la compraventa, que era precisamente la de transferir el derecho de dominio desde el patrimonio de CISA al patrimonio del comprador/cedente, cuando lo que faltaba era la tradición, habiéndose con la escritura pública dado pleno cumplimiento al acto preparatorio, que con la escritura se extinguió por solución o pago como ha dicho la jurisprudencia de la Corte, entre otras en sentencia SC2221-2020 siendo MP. El Dr. LUIS ALONSO RICO PUERTA



*Por ello, ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un "carácter preparatorio o pasajero, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido..." (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724) **La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla.***

Conforme se autoriza en la Ley 1579 de 2012, el demandante estuvo en capacidad de solicitar el registro parcial de la compraventa, habiendo problema de registro sólo con la hipoteca que es un simple contrato accesorio, del que el principal interesado no era el comprador sino CISA como vendedor y en garantía del pago del precio pendiente, y no lo hizo, con las consecuencias que de tal omisión de conducta deben desprenderse.

Por lo demás, dada la dicotomía que en Colombia se presenta entre el título adquisitivo de dominio, que en materia de inmuebles es a través de escritura pública, con el modo que es la tradición y que para ese tipo de bienes consiste en el registro de la escritura, se tiene que en materia puramente contractual CISA cumplió con la obligación prometida al suscribir la escritura pública, quedando sólo pendiente el registro de la misma para materializar la tradición.

4. FALTA DE INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO

La demanda, acto volitivo, expresa la razón de hecho y de derecho del demandante al activar y ejercer su derecho de acción. Si el objeto del proceso puede generar necesariamente efectos adversos frente a una persona que no ha sido citada al mismo, el artículo 61 del CGP, para evitar sentencia inhibitoria, ordena integrar el contradictorio, así:

ARTÍCULO 61. LITISCONSORCIO NECESARIO E INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO. Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado.

Si bien se avisa en la demanda contrato de cesión de derechos litigiosos en favor de quien hoy se presenta como demandante, al haber un acto traslativo de dominio en firme contenido en escritura pública celebrada entre CISA y la sociedad ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A, quien además suscribió hipoteca en favor de aquella para garantía del precio pactado, es imposible resolver de fondo este asunto sin su citación dada la integralidad del negocio jurídico suscrito y la existencia de la EP contentiva tanto de la compraventa como de la hipoteca, sin la citación de tal sociedad al proceso, más cuando lo que se pide en las pretensiones es el cumplimiento del negocio prometido y celebrado.

5. PRESCRIPCIÓN ADQUISITIVA.



Señala el artículo 2518 del CC que “Se gana por prescripción el dominio de los bienes corporales, raíces o muebles, que están en el comercio humano, y se han poseído con las condiciones legales.

Se ganan de la misma manera los otros derechos reales que no están especialmente exceptuados”

Conforme se explicó, entre las partes de este proceso se perfeccionó contrato de compraventa al haberse reducido a escritura, si bien no se materializó la tradición, ni tal venta era oponible a terceros. Por ello, inter partes, el propietario del inmueble objeto de proceso es el comprador, quien hoy se presenta a través de sus cesionario. Como entre ellos es cierta la fecha de la escritura de compraventa, y desde entonces han pasado más de cinco años a la fecha de presentación de la demanda, se ha configurado la adquisición del derecho en cabeza de CISA por falta de reclamación oportuna por prescripción ordinaria, en los términos del artículo 2529 del Código Civil.

Aunado al tiempo no se contradice por el demandante que la posesión del inmueble ha continuado en cabeza de CISA por el mismo espacio de tiempo, configurándose plenamente el requisito para readquirir el pleno derecho de dominio sobre el inmueble a través del fenómeno de la prescripción adquisitiva, como se pide reconocer.

6. EFICACIA NEGOCIO JURÍDICO. EVITAR LESIÓN ENORME

Como la pretensión principal se dirige al cumplimiento de la compraventa, y ella se llevó a cabo en 2012, es menester actualizar el precio de venta así como el valor del inmueble a precios de mercado del año 2020, para evitar que en caso de sentencia favorable que obligue a la tradición del inmueble se configure anulabilidad del negocio por lesión enorme, restando eficacia al acto volitivo contractual, debiendo buscarse eficacia conforme imperativo teleológico de interpretación.

Conforme ha recordado nuestra Corte Suprema de Justicia en innumerables oportunidades, la lesión enorme en una medida de protección fundada en la equidad para evitar desbalances pronunciados en la conmutatividad de las prestaciones en contratos bilaterales en donde por ley es aplicable la figura, que se determina de manera objetiva al comparar el precio realmente pagado con el justo precio que tenía la cosa al momento de la venta, y que por ello supone un consentimiento expresado en forma válida y vinculante; es decir que no se trata de un vicio en la formación del consentimiento que lo anule.

Cito apartes de sentencia de 5 de julio de 1977 de la Sala Civil de la Corte Suprema con ponencia del Dr. Alberto Ospina Botero publicada en la G.J. No. 2396:

“A pesar de que el ordenamiento ha querido rodear los negocios jurídicos de cierta estabilidad, como consecuencia de que todo contrato válidamente celebrado es una ley para los contratantes (artículo 1602 del Código Civil), de otro lado no ha subestimado aquellos casos en que en algunos acuerdos de voluntad uno de los contratantes le infiere al otro un notorio agravio económico, por existir un manifiesto desequilibrio en las recíprocas prestaciones.

De suerte que cuando se rompe en las contraprestaciones la simetría que debe contener el negocio jurídico, surge como institución reparadora la lesión enorme, concediéndole a quien la sufre el derecho de solicitar la rescisión de la convención



celebrada en esas condiciones, como cuando se ha vendido un inmueble por menos de la mitad de su verdadero valor, o se ha comprado por más del doble (Arts. 1946 y 1947 del C.C.)

Para efectos de que se evite tal, pediré como prueba al amparo del artículo 226 se acepte ofrecimiento de dictamen pericial, a aportar en el término que el Despacho señale.

PRUEBAS.

En relación con las pruebas documentales ruego al Despacho tener como tales todas las aportadas con la demanda y que dan cuenta de los antecedentes del negocio jurídico y de la busque de solución al impase presentado.

Interrogatorio de parte.

Me reservo el derecho de interrogar en la oportunidad procesal al Demandante. Igualmente ruego citar al representante legal de la sociedad ARCINIEGAS ORDUZ Y CIA S.C.A, a rendir interrogatorio en la oportunidad prevista.

Ofrecimiento dictamen pericial

Para efectos de determinar el precio actual del inmueble objeto del proceso, en los términos del artículo 227 del CGP ofrezco aportar dictamen pericial que determine dicho valor, para lo cual ruego al Despacho disponer el término para aportarlo.

Aporto poder para actuar acompañado del certificado de existencia y representación legal de CISA SA.

NOTIFICACIONES.

Mi mandante las recibe en la Calle 63 No. 11 – 69 de Bogotá, y en el correocisa@cisa.gov.co. El suscrito en la Calle 29 No. 6 – 94 of. 703 de Bogotá, y en el correo dionisioaraujo@hotmail.com.

En los anteriores términos contesto la demanda en referencia, rogando desde ya se nieguen las súplicas de la demanda

Del señor Juez

DIONISIO ENRIQUE ARAUJO ANGULO
C.C. 80502749
TP. 86.226 CSJ