

Señor
Juez 33 Civil del Circuito de Bogotá
Ciudad

REFERENCIA : VERBAL
RADICACION: 110013103033202000025700
DEMANDANTE : MICHAEL GREIFENSTEIN Y OTRA
DEMANDADO: JAVIER CALVACHI Y OTRA

LIBIA MIREYA RICAURTE FONSECA, mayor de edad, domiciliada y residenciada en la ciudad de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.610.7780 de Bogotá y T.P. No. 74.064 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico libia-ricaurte@hotmail.com., actuando en mi calidad de apoderada de la demandada DORA PRIETO ROJAS, de conformidad con el poder que acompaño el cual acepto y cuya personería le solicito me sea reconocida, encontrándome dentro de los términos de Ley, me permito dar contestación a la demanda de la referencia en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS:

Al primero.- Es cierto. Así se demuestra de los documentos allegados
Al segundo.- No me consta. Que se pruebe
Al tercero.- No me consta. Que se pruebe
Al cuarto.- No me consta. Que se pruebe
Al quinto.- No es cierto. Los demandados actualmente tienen un contrato de promesa de compra venta con el Señor JOSE OCTAVIO IBAÑEZ

BERNIER que aun se encuentra vigente porque no ha sido resuelto por la autoridad judicial correspondiente. Y asi se demostrara dentro del plenario.

Al sexto.- No me consta. Que se pruebe

Al séptimo.- No me consta. Que se pruebe

Al octavo.- No me consta. Que se pruebe.

Al noveno.- No me consta. Que se pruebe.

Al décimo.- No es cierto. Los demandados

Al decimo primero.- No es cierto. Que se pruebe

Al decimo segundo.- No es cierto. Que se pruebe

Al decimo tercero.- No es cierto. Que se pruebe

Al decimo cuarto. No es un hecho. Es una apreciación subjetiva.

Al decimo quinto.- No es un hecho.

Al decimo sexto.- No es un hecho.

FRENTE A LOS HECHOS ADICIONALES

Al primero.- No me consta. Que se prueba. Porque lo que se conoce es que los demandados prometieron en venta el inmueble objeto de esta demanda al Señor JOSE OCTAVIO IBAÑEZ BERNIER y el cual no ha sido resuelto por ninguna autoridad judicial.

Al segundo.- No me consta que se pruebe

Al tercero.- No me consta que se pruebe.

Al cuarto.- Que se pruebe

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a toda y cada una de las pretensiones de la demanda y para el efecto interpongo ante su despacho las siguientes **EXCEPCIONES** de mérito:

PRIMERA. EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE PROMESA QUE VERSA SOBRE EL INMUEBLE EN LITIGIO.

La condición es un hecho futuro e incierto del que pende el nacimiento o la extinción de un derecho, así lo establece el Art. 1530 del C. Civil.

A su vez, para el asunto de marras, estamos frente a una condición *positiva*, esto es, en acontecer una cosa, artículo 1531 del C. Civil; *suspensiva*, en la medida en que mientras no se cumple suspende la adquisición del derecho (Artículo 1536 ejusdem); *posible*, en la medida en que se ajusta a las leyes de la naturaleza física, artículo 1532 ibídem; *lícita* (artículo 1532); *casual*, dado que el hecho futuro depende del acaso o de la voluntad de un tercero.

Ahora bien, como lo ha señalado el tratadista Arturo Alessandri Rodríguez en su obra, Derecho Civil (teoría de las obligaciones) pág. 165, para que existan las condiciones, es necesario que las partes contratantes lo manifiesten, pues estas no se presumen, cualquiera que sea su fuente (contrato, ley o las estipulaciones testamentarias).

b) Caso Concreto.

De lo narrado en líneas anteriores, se tiene que entre los Señores MICHAEL GREIFENSTEIN-LILIANA BAENA y JOSE OCTAVIO IBAÑEZ BERNIER y DIANA LUCIA CORTES si bien es cierto, inicialmente se suscribió un contrato de arrendamiento sobre la casa objeto de debate, también lo es que, posteriormente suscribieron un contrato de promesa de compra venta sobre el mismo inmueble, documento que se encuentra vigente y goza de legalidad.

El documento antes mencionado indica claramente que el compromiso del demandante que era transferir el inmueble y el compromiso del Señor IBAÑEZ era cancelar el precio. A su turno y ante la promesa de compra venta, mi representado le compra al Señor BERNIER la casa sobre la cual recae hoy este proceso, cancelandole la totalidad del precio al Señor BERNIER, motivo por el cual, este, Jose Octavio Bernier, le entrego el

inmueble debido al convenio o contrato que éste tenía con los hoy demandantes.

La pregunta es sencilla:

Existe un contrato de compraventa entre los Señores MICHAEL GREIFENSTEIN-LILIANA BAENA y JOSE OCTAVIO IBAÑEZ y a su turno JOSE OCTAVIO IBAÑEZ y JAVIER CALVACHI que reace sobre la casa No. 10 del Subconjunto Frailejon de la Urbanizacion San Simon?

Esta pregunta es fácil de contestar. Si. Y así se evidencia de los documentos que reposan dentro de la vista fiscal y en el Juzgado 28 Civil del Circuito. Que se haya satisfecho o no lo allí acordado entre MICHAEL GREIFENSTEIN-LILIANA BAENA y JOSE OCTAVIO IBAÑEZ. Esta situación será objeto de discusión pero no a través de este proceso puesto que la promesa se encuentra vigente y no ha sido declarado su incumplimiento por parte de la instancia judicial.

SEGUNDA: EXISTENCIA DE UN DOCUMENTO CONTRACTUAL QUE CONTIENE UNA OBLIGACION SUJETA A CONDICION, Y EL CUAL GOZA DE LEGALIDAD.

CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACION POR PARTE DEL DEMANDADO E INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEMANDANTE.

a) Fundamentos Jurídicos.

(i) Frente a la condición la Jurisprudencia ha señalado:

“El incumplimiento de las obligaciones a cargo de uno de los sujetos contratantes, por regla general, legitima al contratante cumplido para deprecar a su arbitrio, según su conveniencia, el cumplimiento del contrato, o bien su resolución. En uno y otro evento puede deprecar el pago de los perjuicios.

Sólo el contratante cumplido tiene este derecho. *A contrario sensu*, quien no hubiese cumplido con las obligaciones válidamente asumidas carece de la posibilidad legal de acudir a las acciones previstas en el artículo 1546 del Código Civil. (Tribunal Superior de Bucaramanga, marzo 10 de 1997. M.P. Jorge E. Pradilla Ardila).

(ii) Artículo 490 del Código de Procedimiento Civil.

b) Caso concreto.

De lo narrado en líneas anteriores, se tiene que entre los señores MICHAEL GREIFENSTEIN-LILIANA BAENA y JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ acordaron los primeros entregar en venta la casa No. 10 del Conjunto Frailejon de la Hacienda San Simón y el segundo a cancelar el valor acordado como precio. A su turno, el Señor JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ vende el inmueble Casa No. 10 de la Calle 238 No. 55-39 a mi poderdante cancelandosele el precio total de lo acordado.

TERCERA. LA VOLUNTAD DE LAS PARTES PRIMA Y SU INTERPRETACION DEBE HACERSE BAJO EL PRINCIPIO DE BUENA FE.

a) Argumentos Jurídico

-Normas interpretativas en el Código Civil.

(i) Las que defienden la autonomía de la voluntad de las partes:

Artículo 1618: “Conocida *claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella, mas no a lo literal de las palabras*”.

Artículo 1622 que señala como deber no estarse solamente a lo declarado para establecer esa verdadera intención: “*Las cláusulas de un contrato se interpretaran unas por otras, dándose a cada una el sentido que mejor convenga al contrato de su totalidad. (...)*”

Artículo 1619 que defiende la expresión de la autonomía privada: “*Por generales que sean los términos de un contrato, solo se aplicaran a la materia sobre que se ha contratado*”

(ii) Las que ofrecen criterios para resolver dudas sobre el sentido de algunas cláusulas o palabras.

Artículo 1624, que incorpora el principio *in dubio pro deudoris*: “*No pudiéndose aplicarse ninguna de las reglas precedentes de interpretación, se interpretarán las cláusulas ambiguas a favor del deudor*”

(iii) Las que establecen responsabilidad negocial, como cuando se ordena que el sentido de la norma favorezca a quien no produjo la ambigüedad.

Artículo 1624, parágrafo 2º: “*Pero las clausulas ambiguas que hayan sido extendidas o dictadas por una de las partes, sea acreedora o deudora, se interpretarán contra ella, siempre que la ambigüedad provenga de la falta de una explicación que haya debido darse por ella*”

b) Caso concreto

Aparecen sendos documentos suscritos por los demandantes entregando el inmueble en venta al señor JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ y a su turno, éste a mi poderdante JAVIER CALVACHI, luego existiendo un contrato de compraventa de por medio, y el cual goza de la presunción de legalidad,

no es este el proceso que debio acudir los demandantes, ya que no es esta la via adecuada para declarar el incumplimiento del contrato celebrado. Adelantar una negociación entre los señores MICHAEL GREIFENSTEIN-LILIANA BAENA y JOSE OCTAVIO IBAÑEZ y firmando la promesa de compra venta, ha de acudir a una via diferente a obtener el incumplimiento si lo hubiere y atenerse a las resultas del proceso por el mismo incumplimiento.

Siendo el contrato un acuerdo de voluntades, la única obligación del Señor JOSE IBAÑEZ era cancelar las obligaciones que tenía con los demandantes y los demandantes cumplir con lo acordado en la promesa de compra venta y no desconocer como lo está haciendo el documento de venta del inmueble. Tanto es así que el Señor JOSE IBAÑEZ denunció por fraude procesal a los demandados.

CUARTA.- ABUSO DEL DERECHO Y MALA FE DEL DEMANDANTE.

Dentro del plenario queda plenamente demostrado no solo de los documentos que reposan dentro del Juzgado 28 Civil del Circuito bajo la radicación No. 2019-140; Fiscalía 122 Seccional de Bogotá bajo la noticia criminal No. 110016000050202016336 y de la Fiscalía 103 Seccional de Bogotá siendo denunciante JOSE OCTAVIO IBAÑEZA que los señores MISCHAEL GREIFENSTEN Y LILIANA BAENA le vendieron el inmueble al Señor JOSE OCTAVIO IBAÑEZ y este a su vez se lo vendió a mi poderdante JAVIER CALVACHI y es allí donde nace la discusión puesto que los demandantes abusan del derecho y tratan de evitar la discusión de los dineros entregados como parte del precio por parte del Señor IBAÑEZ y de la cancelación total de la casa por parte de mi poderdante JAVIER CALVACHI al señor JOSE IBAÑEZ. No es este el

mecanismo y aquí actúan de mala fe los demandantes pues el proceso o procedimiento que deben acudir no es este, sino otro, si es que existe discusión alguna frente al precio.

Mi poderdante ha actuado de buena fe y si hay algún perjudicado en todas estas compraventas es mi poderdante.

QUINTA.- IMPROCEDENCIA DE LA DEMANDA POR FALTA DE INTERÉS PARA OBRAR.

Fundamentos Jurídicos.

El interés para obrar tiene una definitiva vinculación con la relación jurídica de derecho material o estado jurídico cuya declaración de certeza, ejecución, u otro tipo de providencia judicial se pretende.

Vescovi, indica que este aspecto se refiere a la posición de un sujeto respecto al objeto litigioso que le permite obtener una providencia eficaz. Aunque es un concepto procesal, está referida a la pretensión objeto del proceso, esto es, al derecho sustancial reclamado. Rocco precisa que las normas para obrar constituye un concepto sistemático de reglas procesales concernientes a la posibilidad o licitud jurídica de accionar (sic), para lo que es necesario recurrir a criterios fijos y constantes en virtud de los cuales deban ser determinados los sujetos titulares del derecho de accionar (sic) y de contradecir. Agrega que “tales criterios tienen que constituir un conjunto orgánico de reglas que sirvan

para establecer qué sujetos pueden hacerse actores en juicio, formulando la demanda judicial, esto es, a qué sujetos les es jurídicamente lícito pretender la pretensión de la actividad jurisdiccional, y por consiguientes. Les es jurídicamente posible formular la demanda judicial, con la cual piden una determinada providencia jurisdiccional, frente a otro u otros determinados sujetos...aquí hablamos de la licitud y de una responsabilidad jurídica, no de una mera posibilidad o licitud de hecho". Dada la referencia que tiene el interés para obrar a quienes la ley autoriza a solicitar la actividad jurisdiccional en resguardo de determinados derechos de tipo material, y a quien debe dirigirse la pretensión, un sector de la doctrina ha confundido la legitimidad bajo estudios con la titularidad misma del derecho material de quien se presenta ante los estrados judiciales para reclama la tutela de sus derechos y, la posición del demandado con quien igualmente es parte de la relación jurídicamente material. **Así, para esta posición, sólo el comprador y el vendedor se encontrarán legitimados para obrar en un conflicto derivado de un contrato de compra venta.** Si pretendemos ser consecuentes con una posición estrictamente procesal del interés para obrar no podemos admitir esta postura. En efecto, dentro de una posición que resulte coherente con la corriente abstracta de la acción o de la tutela efectiva, tendremos que concluir que para que se cumpla con este requisito, bastará la afirmación de la existencia de la posición autorizada por la ley. De otra manera, estaremos invadiendo el ámbito de la determinación de la existencia o inexistencia del derecho material.

b.- Caso concreto.

Descendiendo al caso concreto ha de tenerse en cuenta por parte del Juzgador de instancia los siguientes hechos en que se soporta el medio exceptivo antes mencionado:

1.- Revisada la demanda, se observa que los demandantes le vendieron el inmueble a JOSE OCTAVIO IBAÑEZ y este a su vez lo vendió a mi poderdante JAVIER CALVACHI.

2) Si existe discusión frente a la negociación, debe acudirse al procedimiento correspondiente y no a este.

SEXTA. GENERICA

Presento esta excepción con la finalidad que cualquier otra situación que desvirtue las pretensiones de los actores y que se logren demostrar dentro del plenario.

P R U E B A S:

I.- DOCUMENTALES:

a.- Solicito se oficie a la Fiscalía 122 Seccional de Bogotá para que remitan copia del proceso adelantado dentro de la noticia criminal No. 110016000050202016336, actuando como denunciante JAVIER CALVACHI GALVEZ, con el fin de que se tengan como pruebas todos los documentos que allí reposan, incluyendo los contratos de promesa y demás elementos.

b.- Solicito se oficie al Juzgado 28 Civil del Circuito de Bogotá para que remitan copia del proceso adelantado bajo la radicación No. 2019-140.

c.- Copia del documento denominado contesto Propuesta donde se puede establecer que efectivamente si existe un contrato de promesa de venta que versa sobre la casa objeto de la presente demanda.

II.- INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase Señor Juez, señalar fecha y hora para practicar interrogatorio de parte a los demandantes con exhibición de documentos, señores MICHAEL GREIFENSTEIN y LILIANA BAENA, quien bajo la gravedad del juramento deberá deponer sobre los hechos de la demanda y su contestación.

III. TESTIMONIALES

Solicito con todo respeto a su Señoría, se llame a declarar bajo la gravedad del juramento y con el fin de que depongan sobre los hechos de la contestación de la demanda, a las siguientes personas, todas ellas mayores de edad, domiciliadas en la ciudad de Bogotá, quienes atestiguaran sobre todos y cada uno de los hechos que rodearon el negocio jurídico. Son ellas:

a.- **JOSE OCTAVIO IBÁÑEZ** quien puede ser ubicado en la Calle 241 No. 52-81 Casa 11 Condominio La Tagua Hacienda San Simón de la ciudad de Bogotá. E-mail: abogados.z@hotmail.com.

b.- **LINDA PAOLA ZORRO** quien puede ser ubicado en la Carrera 5 No.

16-14 Oficina 806 de esta
ciudad. E-mail: abogados.z@hotmail.com. Telefono 3105573049.

c.- **JAIRO ALEJANDRO SANCHEZ** quien puede ser
ubicado en la Calle 101 No. 70 C 18 de esta ciudad. E-mail:
jalsadi@hotmail.com.

IV.OFICIOS

a.- **a.-** Solicito se oficie a la Fiscalía 122 Seccional de Bogotá para que remitan copia del proceso adelantado dentro de la noticia criminal No. 110016000050202016336, actuando como denunciante JAVIER CALVACHI GALVEZ, con el fin de que se tengan como pruebas todos los documentos que allí reposan, incluyendo los contratos de promesa y demás elementos.

b.- Solicito se oficie al Juzgado 28 Civil del Circuito de Bogotá para que remitan copia del proceso adelantado bajo la radicación No. 2019-140.

c.- Se oficie a la Fiscalía 103 Seccional Delegada para que remitan copia de todo lo que reposa dentro de la denuncia interpuesta por Jose Octavio Ibañez en contra de Michael Greifenstein y Liliana Baena por el presunto delito de fraude procesal.

ANEXOS

Los documentos relacionados en el acápite
de pruebas.

NOTIFICACIONES

La suscrita y mi representado podemos ser notificados en la secretaria de su despacho o en la Calle 101 No. 70 C 18 de la ciudad de Bogotá. Telefono .-3183652346. Correo electrónico: libia-ricaurte@hotmail.com.

Del Señor Juez, atentamente



LIBIA MIREYA RICAURTE FONSECA

C.C.No. 51.610.778 de Bogotá

T.P.No. 74.064 del C.S.J.