

Señor:

JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD (MEDELLIN).

E. S. D.

Referencia: **VERBAL MENOR CUANTÍA.**

Demandante: **CLAUDIA PATRICIA URREGO GONZALEZ.**

Demandado: **PROMOTORA INMOBILIARIA MADERAS S.A.S.**

Radicado: **05001-40-03-004-2021-00711-00**

Asunto: **CONTESTACION DE EXCEPCIONES DE MÉRITO**

En mi calidad de apoderado de la parte demandante en el proceso de la referencia, estando dentro del término, respetuosamente me permito contestar las excepciones de Mérito propuestas por la parte demanda de conformidad por el artículo 370 del CGP, inciso sexto, expresa: ***“Si se proponen excepciones de mérito, se dará traslados de estas al demandante por tres (3) días para que pida pruebas relacionadas con ellas”***

De conformidad con lo anterior y toda vez que el demandado propuso las siguientes excepciones, ***1). Inexistencia o nulidad del contrato de promesa, 2). inexistencia o nulidad del contrato de compraventa, 3). Excepción de contrato no cumplido, 4). Condición suspensiva de la obligación pendiente, 5). Resolución del contrato por incumplimiento, 6). Caso fortuito y fuerza mayor, 7). Mala fe de la demandante, se solicitarán las siguientes:***

1. Frente a la excepción de mérito, ***Inexistencia o nulidad del contrato de promesa:***

Es preciso anotar que, dentro de la clasificación tradicional, el contrato es un concurso real de voluntades de dos o más sujetos de derecho para la disposición de intereses patrimoniales y la creación de obligaciones, las cuales quedaron plasmadas en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, cumpliendo de esta manera con las exigencias legales y su nacimiento a la vida jurídica, la norma citada por la defensa de la parte demandada, el artículo 89 de la ley 157 de 1887, establece los requisitos mínimos que debe contener un contrato de promesa para que se entienda que produce efectos jurídicos. Para el caso que nos ocupa, el contrato celebrado entre las partes, si reúne todos y cada uno de los requisitos legales exigidos por la ley en la celebración de dicho contrato, el contrato celebrado contiene todos los elementos de la obligación, ***ARTICULO 1502. Código Civil Colombiano <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.

a). El contrato fue suscrito por las partes, consta por escrito, siendo este claro expreso y exigible, con firma y huella de los obligados.

b). el mencionado contrato y de conformidad con el artículo 1511 del Código Civil Colombiano, “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". Subraya y negrilla fuera del texto.

De conformidad con el artículo anterior, es claro que lo que se suscribió en el contrato de promesa, fue la voluntad de las partes, alegar un vicio de consentimiento por la calidad del objeto y haciendo un símil con el texto que antecede subrayado, nos haría pensar que lo prometido por el vendedor sería totalmente diferente a lo que se pretende adquirir por el comprador, es por esto que se adjunta el cuadro sustraído del contrato, cuadro que devela la realidad de lo prometido en venta y lo que hay construido.

**PROMESA DE COMPRAVENTA
CONJUNTO RESIDENCIAL MADERA ESENCIAL**

COMPRADOR 1	Urrego Gonzalez Claudia Patricia			CÉDULA	42.776.594
COMPRADOR 2					
TORRE	4	APARTAMENTO	903 (hoy 916)	VALOR APARTAMENTO	\$ 82,581,368.00
ÁREA PRIVADA CONSTRUIDA APROX.		49.5 m ²	CONSTRUIDA ÁREA TOTAL APROX.		55 m ²
SUBSIDIO FAMILIAR	SI	NO	CAJA DE COMPENSACIÓN		
PATRIMONIO DE FAMILIA	SI	NO	DIRECCIÓN NOTIFICACIÓN		
FECHA DE ENTREGA		IV TRIMESTRE DE 2015			

Es importante entender que, cuando se compra sobre planos, se realiza el siguiente negocio jurídico, una compra futura y por lo tanto los linderos prometidos existen en los planos, como también existen los linderos del terreno de mayor extensión, donde se va a desarrollar el proyecto, los cuales están bien delimitados en la cláusula primera del contrato suscrito por las partes, decir que no existen es desconocer este tipo de negocios inmobiliarios "compra sobre planos" o venta de cosa futura, *ARTICULO 1869. Código Civil Colombiano <VENTA DE COSA FUTURA>. La venta de cosas que no existen, pero se espera que existan, se entenderá hecha bajo la condición de existir, salvo que se exprese lo contrario, o que por la naturaleza del contrato aparezca que se compró la suerte.* Ahora bien, el artículo anterior nos da una luz de lo que es el mercado del desarrollo inmobiliario, cuando se vende sobre planos, hay venta de cosa futura, delimitada (alinderada) en unos planos que nacen de un terreno existente de mayor extensión debidamente delimitado (alinderado) como se explicó con anterioridad.

También la parte demandada cita el artículo 861 del código de comercio y pretende buscar una inexistencia o nulidad del contrato de promesa, a sabiendas que el contrato suscrito tiene la voluntad inequívoca de lo que se pretende vender y lo que se pretende adquirir, si bien es cierto que la promesa de compraventa contiene una obligación de hacer, es este el primer paso, para que por medio de la escritura de compraventa se obligue a dar la cosa prometida, aquí no está en discusión la diferenciación entre el contrato de promesa y el de compra venta, lo que se pide es que se cumpla con la obligación de hacer, paso seguido con la de dar y consecuentemente la aplicación de la cláusula penal, el pago de perjuicios generados estos imputables al vendedor (parte incumplida), y finalmente la entrega del inmueble prometido, inmueble que ya está pago en su totalidad, como así está probado en los recibos aportados en el expediente y que no fueron refutados por la parte demandada.

c). El plazo y la condición son claras en este contrato, precisamente lo que se alega es la falta de cumplimiento por parte de la parte demandada, de lo estipulado en este contrato.

d). Con el cumplimiento de cada uno de los requisitos anteriores, no hay excusa para que la parte demandada de cumplimiento y perfeccione la tradición a favor de la parte demandante, claro está dando cumplimiento a la cláusula penal y el pago de perjuicios imputables a la parte demandada.

2. Frente a la excepción de mérito, ***inexistencia o nulidad del contrato de compraventa:***

Una vez comprobado que el contrato de promesa de compraventa no adolece de ninguna causal de nulidad o inexistencia, no queda otro camino que el señor Juez Ordene el cumplimiento de lo pactado y se perfeccionen mediante escritura pública, esto es, que se ordene la tradición del inmueble prometido, inmueble que ya está pago.

3. Frente a la excepción de mérito, ***Excepción de contrato no cumplido:***

A la fecha la parte demandada cumplió con la totalidad de lo pactado, dice el **ARTICULO 1626. <DEFINICION DE PAGO>**. *El pago efectivo es la prestación de lo que se debe*, la parte demandada esta al día con la obligación que adquirió, la parte demandada acepto los pagos propuestos por la parte demandante, como así lo manifiesta la parte demandada al afirmar que la parte demandante no acepto la firma de las escrituras, prueba aportada por la defensa donde está la constancia notarial, la parte demandante no acepto, dice el documento *“la compradora luego de hacer el SISTEMA BIOMÉTRICO, no firmó aduciendo que en la minuta dice que ya recibió a entera satisfacción y que se declara a paz y salvo con la FIDUCIARIA, señalando que esto no es verdad”*, todo esto debido a que la parte demandada no había ni siquiera entregado las zonas comunes de la propiedad horizontal.

La parte demandante ha pagado la totalidad de lo obligado y la parte vendedora consintió y como se dijo anteriormente, fijaron fecha para la firma de la escritura, constancia secretarial del 29 de junio de año 2018, aportada esta por la parte demandada.

4. Frente a la excepción de mérito, ***Condición suspensiva de la obligación pendiente:***

Como se mencionó con antelación, el 100% del precio pactado fue recibido y aceptado por la parte demandada, en ningún correo enviado por la parte demandada a la parte demandante, informa la imposibilidad de cumplir con lo acordado, la entrega del inmueble, al contrario, hay una aceptación del pago y por esto se cita para la firma de las escrituras, citación hecha por la parte demandada, demostrando esto la conformidad y aceptación por parte del demandado y evidenciando que no existen obligaciones pendientes.

5. Frente a la excepción de mérito, ***Resolución del contrato por incumplimiento:***

La parte demanda si tuvo alternativas, dar cumplimiento a la cláusula penal estipulada, haya sido a favor o en contra, y tampoco cumplió con lo estipulado para efectos de una bebida notificación de la terminación unilateral del contrato, la cual era a la dirección del domicilio aportado por la parte demandante y no al correo electrónico como así lo hizo la parte demandada.

6. Frente a la excepción de mérito, ***Caso fortuito y fuerza mayor:***

Dice el código civil a referirse a la excepción en comento, **ARTICULO 64. <FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO>**. *Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.*, es de anotar que, en ninguna de las pruebas aportadas se ve notificación alguna informando cada una de las excusas paleteadas por el demandado, ahora bien, deberá aportarse el peritazgo que así lo demuestre.

Por lo anteriormente expuesto nos ratificamos en las peticiones de la demanda y le solicito señor Juez no tener en cuenta las excepciones presentadas por la parte demandada por carecer de elementos probatorios.

7. Frente a la excepción de mérito, *Mala fe de la demandante*:

Dice la parte demandada, para alegar mala fe: *“en numerosas ocasiones por un transcurso de dos años, la demandada la requirió para que se le hiciera entrega material y se otorgara Escritura Pública sobre el bien prometido en venta, pero a ninguna de ellas atendió la señora demandante”* Es contradictorio que la parte demandada aporte una certificación notarial de la Notaría 15, calendada el 29 de junio de 2018, donde consta que la parte demandante sí asistió a la notaría, alegar mala fe por el simple hecho de plantear un problema ante las autoridades judiciales, después de haber agotado otras instancias como la conciliación, demostrando de esta manera la buena fe y el buen comportamiento que debe tener todo ciudadano, que es buscar alternativas a la solución de los conflictos, acceder a la justicia de conformidad con el artículo 229 de nuestra Constitución, *“Se garantiza el derecho de toda persona para acceder a la administración de justicia”*, en este orden de ideas, el acceso a la administración de justicia se erige como uno de los pilares que sostiene el modelo de Estado Social y Democrático de Derecho, toda vez que abre las puertas para que los individuos ventilen sus controversias ante las autoridades judiciales y de esta forma se protejan y hagan efectivos sus derechos.

Por lo anteriormente expuesto, nos ratificamos en las peticiones de la demanda y en la medida previa, y le solicito señor Juez no tener en cuenta las excepciones presentadas por la parte demandada por carecer de elementos probatorios.

PRUEBAS SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDANTE:

Adicionales a las ya solicitadas en el escrito de la demanda también se solicitan las siguientes pruebas:

1. Solicitar a la parte demandante las pruebas donde se evidencie que se informó a la parte demandante los hechos ocurridos de la fuerza mayor y el caso fortuito.
2. Se haga entrega del peritazgo de cada uno de los eventos de fuerza mayor y el caso fortuito.
3. Inspección judicial del apartamento y cotejar con los planos de lo prometido en venta.

Del Señor Juez,

Atentamente,



JUAN CARLOS BELTRÁN LÓPEZ

CC. No 1.125.779.521

T.P. 307442 del C.S. de J.