

CONTESTACION DEMANDA RDO. 2023-00072

Darip Palacio <rudapag10@gmail.com>

Vie 14/07/2023 8:11 AM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Caucaasia <jcctoccasia@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (766 KB)

img14072023_0001.pdf;

Señora

JUEZ CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO

Caucasia.

Ref. Verbal Resolución de Contrato de Compraventa
de Mayor Cuantía.

Dte. Beatriz Elena Vélez Posada

Ddos. Sandra María Fernández Serna y Luis Javier Vélez Posada

Rdo. 2023-00072.

RUBÉN DARÍO PALACIO GÓMEZ, mayor de edad, domiciliado en Caucasia, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, respetuosamente manifiesto a usted que por medio de este escrito procedo a presentar contestación de la demanda, no obstante no haber sido notificada en debida forma, pero de la cual tuvo conocimiento de su existencia mi poderdante, lo que efectuaré en la siguiente forma:

EN CUANTO A LOS HECHOS

Primero: Es parcialmente cierto, atendiendo que el contrato de compraventa se efectuó el día 27 de febrero de 2013 y no el 14 de marzo de 2013, como se hace constar en la demanda.

Segundo: No corresponde a la realidad jurídica, pues la suma de dinero estipulado en la venta y que aparece en el contrato, es totalmente disímil a la que aparece en el cuerpo de la demanda, pues en el primero en mención dicha venta se hace por la suma de \$. **62.563.269 m. l.** , mientras que en la demanda se estipula por la venta la suma de \$. **68.233.279 m. l.**

Tercero: Existe un galimatías en cuanto a los hechos de este numeral, en donde se afirma que los vendedores, señores Luis Javier Vélez Posada y Sandra María Fernández Serna, quedaron de entregarle el bien inmueble a la demandante, señora Beatriz Vélez Posada, que dicha entrega se haría el día 14 de marzo de 2013, cuando firmaran el contrato de promesa de venta, lo que no es entendible, toda vez que el contrato fue signado el día 27 de febrero de 2013.

Cuarto: Que para efectos de protocolización de la escritura pública se fijó el día 22 de marzo de 2013, en la Notaría Única de Caucasia, sin que exista constancia de que la compradora, en este caso, la señora Beatriz, haya acudido a la Notaría para la efectivización de la escritura.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

De los ítems que relacionan las pretensiones de la demanda, no estoy de acuerdo con ellas, por las razones que a continuación expondré:

A).- El poder que le fuera signado por la señora Beatriz Vélez Posada a su apoderada, tiene vacíos que imposibilitan el inicio de la demanda, pues mírese el mismo, en el cual se observa que la demanda no va encaminada en contra de mi mandante y del señor Luis Javier Vélez Posada, pues en él solamente se limitan a decir lo siguiente:

“... para que en mi nombre y representación, adelante, represente y lleve hasta su culminación, **PROCESO ORDINARIO DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**—— Mi apoderada queda revestida de amplias facultades, en especial las de ...”.-

El poder debe ser concreto, en él se debe ilustrar lo atinente a las partes, tanto demandante como demandada, domicilio de los mismos, identificación y allí mismo se debe estipular cuál es el correo electrónico de ellos, o dejar la constancia de que no tienen dicho correo, además, con el poder el señor Juez de conocimiento podrá enterarse del domicilio, el cual es indispensable para efectos de notificación, atendiendo que cuando el demandado reside en el mismo municipio tiene cinco (5) días para presentarse al juzgado a notificarse, si reside en otra ciudad, tiene para lo mismo el término de diez (10) días y si reside en el extranjero tiene un

lapso de treinta (30) días para presentarse a notificarse del auto admisorio de la demanda.

Además, en el referenciado poder se obvió así mismo el domicilio de la parte demandante.

Solamente se hizo referencia al inicio del poder de los nombres de los demandados, sin más especificaciones.

B).- OBJETO EL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Por las siguientes razones:

En el interlocutorio de fecha nueve (09) de mayo, 2023, se inadmite la demanda, donde el despacho requiere a la demandante para que manifieste las razones del incumplimiento que predica e igualmente le dicen:

“... El juramento estimatorio se deberá presentar de manera separada a las pretensiones y deberá exponer de manera clara las fórmulas matemáticas utilizadas para trazar los perjuicios de frutos civiles pretendidos...”.

La parte demandante no acoge lo solicitado por el Juzgado en el sentido de que dicho juramento deberá ser independiente de las pretensiones, pues el resultado de su escrito referente a este ítem es el siguiente:

Toma como referente la suma de \$. 68.233.279 y saca una liquidación del crédito por todo el tiempo, según la señora apoderada, por el uno por ciento (1%) mensual, y dicha liquidación se hace por formato, normalmente cifras que superan con creces el 1%, y le da como saldo total la suma de \$. **196.800.138.27**, o sea, que esto es igual al capital más los intereses distorsionados del 1% aludido y no separando el juramento estimatorio de la suma de capital.

Explica la togada, haciendo mención sobre el juramento estimatorio lo siguiente:

“... De acuerdo a lo ordenado por el art. 206 del C.G.P, la tasación razonable es la siguiente: **CONCEPTO— VALOR—** Frutos civiles— **196.800.000.** — La anterior tasación se hace con base en los intereses del 1% el máximo autorizado mensualmente por el gobierno nacional, ... Señor Juez se le está cobrando el capital que debieron haber cancelado en su momento, es decir los **SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL**

DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE PESOS M.L. (\$. 68.233.279.00) más los intereses que hasta la fecha, se han dejado de percibir, por devaluación de la moneda o peso colombiano al 1% que es la tasa máxima mensual autorizada por la super intendencia financiera (sic.)...”.-

Queda entonces demostrado que el juramento estimatorio no se dio en momento alguno como lo solicitó esa judicatura, pues se fusionaron intereses y capital, incluso, un capital erróneo, pues baste saberse que el contrato fue signado por la suma de **SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SESENTA Y NUEVE PESOS (\$. 62.563.279.00) m.l.**

Ahora bien, demos por cierto, aunque no lo es, que el capital es la suma de \$. **68.233.279.00** al uno por ciento (1%) mensual arroja la suma de \$. **682.333** mensual, que multiplicados por 123 meses y 8 días, que es todo el tiempo, arroja la suma de \$. **84.541.032.68.00**, a los que le sumáramos el capital, esto es, **68.233.279.00**, nos arroja una suma total de \$. **152.774.311.00**, nos da una diferencia de \$. **44.025.688.00** de más, existiendo protuberantes incongruencias en la demanda, que le podría dificultar al señor Juez proferir un fallo acorde con los postulados de la parte demandante.

C).- Saludable es traer a colación que la demanda, aunque mal notificada se le envió a mi mandante, en la cual se hacía mención que se adeudaba la suma de \$. **194.000.000.00** y ahora se presenta una subsanación de la demanda en lo que tiene que ver con el juramento estimatorio, quedando una nueva demanda, sin que se haya hecho mención de aclaración o modificación o reforma de la misma, violándose el debido proceso.

Señor Juez, invoco a continuación las siguientes excepciones de mérito, así:

NULIDAD POR INDEBIDA NOTIFICACIÓN.

Ello se da cuando a mi mandante le envían un citatorio en el cual debe presentarse ante el juzgado a fin de notificarse del auto admisorio de la demanda y para lo cual se dan un término de cinco (05) días para presentarse y le remiten copia informal de la demanda hasta ese momento, esto de conformidad con el artículo 291 del Código General del Proceso y en el mismo escrito le manifiestan que pasados el término en mención se le corre traslado a mi prohijada por el término de veinte (20) días para que conteste la demanda y ejerza los medios de defensa a

que haya lugar, pero en momento alguno le envían la subsanación de la demanda y suponiendo que tales actos sean los idóneos, no se puede hacer la defensa en debida forma, comenzando por que en la demanda el monto a deber fue estipulado por \$. 194.000.000 y en la subsanación dicho monto cambió a la suma de \$. 196.800.000.00.

Se omitió hacer la notificación por aviso, consagrada en el artículo 292 ejusdem, violándose así los artículos 132, 133 numeral 8 ibídem, el cual afirma entre otros, que la nulidad se da cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda, como en el presente caso, razón por la cual el proceso debe retrotraerse en su totalidad.

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

Ello se traduce en que al momento de realizarse la suscripción del contrato de promesa de venta, no obstante este ser signado por el titular del bien inmueble a que hace mención el contrato, como lo es el codemandado, señor Luis Javier Vélez Posada, la demandante, señora Beatriz Vélez, forzó a mi mandante a que igualmente firmara tal contrato como si ella fuese también copropietaria del mismo, que si no firmaba no aceptaría el contrato (según versión de la codemandada) dándose por este solo hecho un vicio en el consentimiento, como lo es la fuerza, dejando viciado el contrato, al menos en lo que a ella respecta.

No puedo dejar de reconocer que en el derecho se acepta la venta de cosa ajena, pero en el caso a estudio es especial, toda vez que el verdadero titular del bien inmueble era quien se estaba comprometiendo con la venta del predio, lo que dejaría de lado la venta de cosa ajena por parte de la señora Sandra María Fernández Serna, quien en ese momento firmaba el documento sin saber efectivamente por qué razón legal, si era que esta existiera.

De otro lado he considerado (es un concepto personal), de cuál es la razón para que se permita que una persona cualquiera ceda en venta un bien inmueble a un tercero de buena fe, si al momento de la legalización de la documentación todo se iría al traste, pues el notario en primer lugar al observar la falta de titularidad del bien, se negaría a hacer la escritura y dando en gracia de discusión que sí la efectuase, al momento de llevar el instrumento público a registro, éste sería

devuelto porque no concuerda el vendedor con el verdadero propietario del fundo, creándose confusión por tales hechos.

FALTA DE COMPETENCIA POR RAZÓN DE LA CUANTÍA.

Hemos podido observar que las cuentas hechas por la parte demandante se encuentran desfazadas, ya que tomó como capital la suma de \$. **68.233.279.00**, como si ese fuere el monto estipulado en el contrato, pero resulta que la cifra real para este evento es la suma de **62.563.279.00** y se aplicó tal como quedó sentado en la demanda unos intereses del uno por ciento (1%), de acuerdo a esta última cifra los intereses arrojan la suma de **625.563.079.00** mensuales, los que se multiplicarán por ciento veintitrés (123) meses y nueve (09) días, o sea, desde el veintisiete (27) de febrero de 2013, al seis (06) de junio de 2023, lo que arroja un guarismo de setenta y siete millones quinientos siete mil doscientos setenta y nueve pesos \$. **77.507.265.00**, esto por concepto de intereses, a lo que se le aunará la suma de **62.563.279.00**, arrojando un gran total de **CIENTO CUARENTA MILLONES CERO SETENTA MIL QUINIENTOS CUARENTA Y CUATRO PESOS (\$ 140.070.544.00) m.l.**, quedando por lo tanto la competencia fijada en los juzgados municipales de la localidad, máxime que de conformidad con el artículo 26 del C.G.P., se estipula:

“Art. 26. La cuantía se determinará así:

1.- Por el valor de todas las pretensiones al tiempo de la demanda, sin tomar en cuenta los frutos, intereses, multas o perjuicios reclamados como accesorios que se causen con posterioridad a su presentación”.- (Resaltos fuera de texto.)

Hay que tener por sentado que la liquidación presentada por la demandante es errónea desde el comienzo, cuando habla de una cifra como capital, que no es la real; es reiterativa en la demanda de que el cobro de los intereses es el 1%, razón por la cual la liquidación presentada no es de recibo; queda entonces el monto de la cuantía en la suma de \$. **62.563.279.00.**, pues, como se ha dicho en antelación, no se tendrán en cuenta los frutos o intereses.

Pero, si hacemos el ejercicio, solamente para ahondar en derecho, de que la suma efectivamente es de **\$.68.233.279.00**, los cuales multiplicaríamos por el 1%, nos da la suma de **\$. 682.332.79**, mensuales, los que multiplicaríamos por ciento veintitrés¹⁽²³⁾ meses y nueve (09) días, nos arroja la suma de **\$. 84.541.032**, a los cuales le sumaríamos los **\$. 68.233.279**, nos arroja un gran total de **\$. 152,774,311**, lo que seguiría siendo competencia de los Juzgado Promiscuo Municipales de esta localidad.

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN.

El pacto comisorio se encuentra consagrado en el artículo 1935 del Código Civil, el que textualmente dice:

“ **art. 1935.** Por el pacto comisorio se estipula expresamente que, no pagándose el precio al tiempo convenido, se resolverá el contrato de venta.— Entiéndese siempre esta estipulación en el contrato de venta...”.

Prescripción del pacto comisorio, en este caso tácito, o de pleno derecho.

Art. 1938 Código Civil.

“El pacto comisorio prescribe al plazo prefijado por las partes si no se pasare de cuatro años contados desde la fecha del contrato.— Transcurridos estos cuatro años, prescribe necesariamente, sea que se haya estipulado un plazo más largo o ninguno”.-

Así las cosas, observamos en forma prístina que en los contratos de compraventa se lleva siempre entendido que dentro de los mismos se da el pacto comisorio de los cuales habla la prescripción incoada.

Habida cuenta de lo analizado en precedencia, solicito a su señoría, se digne proferir un fallo acorde con los intereses de mi prohijada, atendiendo lo analizado en precedencia y en especial por la solicitud de prescripción.

PRUEBAS

Me acojo a las aportadas al proceso por parte de la demandante.

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señor Juez, decretar el interrogatorio de parte, el que personalmente le haré a la demandante, señora Beatriz Elena Vélez Posada.

DERECHO

Capítulo II, Disposiciones Especiales, Resolución de compraventa, artículo 374 del Código General del Proceso, artículo 1935 y 1938 del Código Civil y demás normas concordantes.

NOTIFICACIONES.

A mi mandante se le notifica conforme dirección expresada en la demanda.

Al suscrito en la calle 24 N°. 11-108 Caucasia, correo electrónico rudapag10@gmail.com Cel. 3113433657.

Atentamente



RUBÉN DARIO PALACIO GÓMEZ

C.C. N°. 15.302.011

T. P. N°. 208.799 del C. S. de la J.



Señor
JUEZ CIVIL LABORAL DEL CIRCUITO
Caucasia.

Ref. Proceso de Resolución de Contrato de Compraventa
De Mayor Cuantía.
Dte. Beatriz Elena Vélez Posada
Ddos. Sandra María Fernández Serna y Otro.
Rdo. 2023-00072.

SANDRA MARÍA FERNÁNDEZ SERNA, mayor de edad, domiciliada en Cauca, identificada como aparece al pie de su firma, comedidamente manifiesto a usted que por medio de este escrito le confiero poder especial, amplio y suficiente a **RUBÉN DARÍO PALACIO GÓMEZ**, abogado en ejercicio, identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de su respectiva firma, para que en mi nombre y representación acuda en mi defensa en el proceso de la referencia, hasta su culminación.

Mi apoderado queda facultado para recibir, conciliar, transigir, sustituir, reasumir, desistir y en fin, para que actúe como si estuviese presente la suscrita.

Atentamente


SANDRA MARÍA FERNÁNDEZ SERNA
C.C. N°. 39.279.029
e-mail: sanafese@hotmail.com

Acepto:


RUBÉN DARÍO PALACIO GÓMEZ
C.C. N°. 15.302.011
T. P. N°. 208.799 del C. S. de la J.
e-mail: rudapag10@gmail.com

ESPACIO EN BLANCO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



COD 6037

En la ciudad de Caucaasia, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el cinco (5) de julio de dos mil veintitres (2023), en la Notaría única del Círculo de Caucaasia, compareció: SANDRA MARIA FERNANDEZ SERNA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 0039279029 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



9549374399

05/07/2023 13:21:05

Sandra Fernandez
----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Esta acta, que contiene la siguiente información PODER.



ELVER MANUEL RAMOS ARRIETA

Notario Único del Círculo de Caucaasia, Departamento de Antioquia
Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: 9549374399, 05/07/2023 13:21:05