

VERBAL RADICADO 2023-00072

william pasos <williampasos@yahoo.es>

Mar 18/07/2023 9:05 AM

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

 1 archivos adjuntos (260 KB)

CONTESTACION DE LA DEMANDA.pdf;

BUENOS DIAS, ADJUNTO LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

DOCTOR.
EDGAR ALFONSO ACUÑA
JUEZ CIVIL-LABORAL DEL CIRCUITO.
CAUCASIA ANTIOQUIA.
E. S. D.

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCION DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
DEMANDANTE: BEATRIZ HELENA VELEZ POSADA.
DEMANDADO: LUIS JAVIER VELEZ POSADA Y OTRA.
RADICADO: 2023-00072-00
ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA

Respetado Juez:

WILLIAM DAVID PASOS MONSALVE, abogado titulado y en ejercicio, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.653.831 de Caucaasia, Antioquia, con tarjeta profesional de abogado número 208.800 del C.S dela J, domiciliado y residente en esta misma ciudad, actuando en calidad de apoderado del señor LUIS JAVIER VELEZ POSADA igualmente mayor de edad, domiciliado y residente en Caucaasia, según designación de amparo de pobreza que me hiciera el despacho, manifestó que de conformidad con lo a mi manifestado por el demandado, contesto la demanda en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

FRENTE AL PRIMERO: Es cierto que el demando "PROMETIO" en venta lo descrito en este hecho, sin embargo y en lo sucesivo del desarrollo de este trámite, habrá de tenerse en cuenta las características tanto físicas como jurídicas del bien prometido en venta, ya que lo expuesto en el contrato que aduce la demandante no compagina con la realidad jurídica del inmueble con MM.II, 015-3962, que además de todo el documento anexoado como prueba reina es una PROMESA DE VENDER, y que tampoco fue suscrito el día 14 de marzo del 2013 sino el día 27 de febrero del 2013.

FRENTE AL SEGUNDO: No es cierto, pues del contrato de compraventa se extrae que el valor a cancelarse por el objeto contractual es la suma de SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE (\$62.563.279) PESOS, no se explica porque en la demanda se expone un valor superior, ahora, se tiene que según el contrato, que la suma de SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE (\$62.563.279) PESOS que son el precio de lo prometido en venta, "se representa como deuda del vendedor tiene con el comprador", situación está que no es clara cuando se dice que "se representa como deuda", lo cierto del caso es que por ninguna parte del documento se aprecia u observa que el valor de la venta se haya cancelado, fiado, diferido, donado, u otra forma diferente de ejecutar la contraprestación de la venta.

FRENTE AL TERCERO: No es cierto, además hay inconsistencias en la redacción de este hecho, pues si la suscripción de la promesa fue el 14 de marzo como lo dicen en este hecho, como era posible realizar la entrega unos días antes, es decir el 27 de febrero, esto es incongruente, luego dice que se le pusieron citas al comprador para la entrega del bien y su protocolización, no sé cómo se protocoliza un inmueble, por otro lado se manifiesta que la compradora si cumplió con lo

estipulado para la celebración del contrato, ello tampoco se entiende, pues dicho contrato ya se había suscrito y no estaba pendiente de hacerse ello, con todo ello, y para demostrar que este hecho no es cierto, basta con recurrir al contrato mismo y darse cuenta de que en su cláusula séptima se dice que la entrega material del bien se hace el día 27 de febrero del 2013, y que de ello se avizora en el documento que de este fueron autenticadas las firmas de los suscribientes el día 27 de febrero por parte del vendedor y el día 28 de febrero por parte del comprador, es decir, que la entrega material fue el 27 de febrero y 28 de febrero – días siguiente- la compradora ratifica por notaría que el contenido del documento es cierto, por tanto este hecho no es cierto.

FRENTE AL CUARTO: No es cierto, ya sabemos que en los contratos donde se haya que elevar a escritura pública el perfeccionamiento del mismo, se tiene como requisito estipular o fijar la fecha de solemnización o elevación a escritura pública la venta, en el presente caso brilla por su ausencia que en el contrato se haya pactado una fecha para tales fines, por tanto este hecho no es cierto.

FRENTE AL QUINTO: No es cierto, que se pruebe este hecho.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a la prosperidad de las pretensiones en la siguiente forma:

FRENTE A LA PRIMERA: Me opongo a la prosperidad de esta pretensión, en razón a que esta entrega de la que el demandante habla, se ha realizado el día 27 de enero del 2013 tal cual como arriba lo réferi en la contestación al hecho tercero, pues tal cual como allí se detalla, esta obligación contractual a favor del demandante está cumplida, convirtiéndose así en un hecho ya superado, y por ello esta pretensión es impróspera, por otro lado, frente a la no comparecencia a elevar la escritura pública ante notaría, esta también está llamada a fracasar en razón a que en el contrato no existe estipulada una fecha para comparecer a notaría para realizar tal documento, que para hacer vinculante la fecha de solemnización de tal documento, esta cita debe estar escrita en el documento mismos u otro anexo pero convenido por las mismas partes, y que para que se alegue el incumplimiento de tal obligación, la parte cumplida deberá asistir a la notaría convenida en la fecha y hora estipulada, y solicitarle con contrato en mano al señor notario, que eleve un acta de asistencia o cumplimiento a la cita pactada con la salvedad de que la otra parte no asistió a la cita convenida, solo así se podría predicar un incumplimiento a las obligaciones contractuales y por ende solicitar la resolución del mismo por dichas causas, en razón a todo lo anterior esta primera pretensión está llamada a fracasar.

FRENTE A LA SEGUNDA: Como lo accesorio sigue la suerte de lo principal, tenemos que fracasada la pretensión principal se tendrá la misma suerte para la pretensión segunda, en tales razones nos oponemos a esta pretensión.

FRENTE A LA TERCERA: Me opongo en los mismo términos anteriores, pues de no existir causal para la resolución del contrato mucho menos habrá de restituirse prestación alguna, además de todo ello, si bien tenemos que el precio del bien dado en venta es la suma de SESENTA Y DOS MILLONES QUINIENTOS SESENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE (\$62.563.279) PESOS, no se explica porque la pretensión solicitada en este hecho es la suma SESENTA Y OCHO MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MIL DOSCIENTOS SETENTA Y NUEVE (\$68.233.279) PESOS, que además se solicita la restitución de este valor como "dinero entregado" cuando por ninguna parte del contrato se advierte que la compradora haya pagado el precio de la compra o en su defecto el vendedor declare que recibió

el pago del precio de la venta, y para terminar de completar, la parte activa solicita se condene al demandado al pago de unos intereses desde que se hizo exigible la obligación de entrega de inmueble, intereses pretendidos que no tienen una real génesis.

FRENTE AL CUARTO: Solicito que también se declare impróspera esta pretensión, dado de que es una suma exorbitante y mal liquidada, pues como se ha de notar, la parte activa hace una liquidación con unos intereses comerciales, cuando en los negocios de este tipo o naturaleza se deben liquidar intereses es al 0,5 % mensual sobre la base a liquidarse de conformidad al artículo 1617 del código civil, por tal razón tampoco está llamada a prosperar esta pretensión.

EXCEPCIONES DE FONDO:

INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN: Sea parra esta excepción, lo mismo que se ha contestado en lo hechos de la demanda, es decir, que no existe obligación pendiente de diligenciar o gestionar, ello por cuanto no se ha establecido el pago del precio de la compra, aunque en la subsanación de la demanda se manifiesta que la compradora cancelo la suma de \$68.233.279, la verdad es que esto no se avizora en el contrato, por el contrario se torna confuso cuando se puede leer que el valor de la venta se representa en una deuda del vendedor, sin hacer más claridad sobre ello, por tanto se tiene que el comprador no ha cancelado el valor de la compra, mas así, se tiene que el comprador ya se hizo a la posesión del inmueble desde el momento mismo de la suscripción, ya que esto esta escrito en la cláusula séptima del contrato que indica que se realiza la entrega el día 27 de febrero del año 2013, y ratificado el contenido del documento al día siguiente cuando se hace autenticación de firmas ante notaria.

PRESCRIPCIÓN DE LA OBLIGACIÓN: Ya conocemos que la prescripción extintiva es una forma de extinguir los derechos, obligaciones y acciones ajenas, además de ello la para que la prescripción opere se debe de haber trascurrido un tiempo el cual esta taxativamente para cada hecho, en el caso sub examine tenemos que aclarar lo siguiente: los derechos que se reclaman con la acción nacen de un contrato de promesa de venta, que como tal la promesa es un documento o contrato, lo que equivale a bien (derechos) mueble, para ello tenemos que la prescripción de derechos sobre estos bienes muebles se aplica el artículo 2529 del código civil, y que indica este que la prescripción se aplica en un lapso de tiempo de 3 años, con ello tenemos que si la fecha de nacimiento del contrato es el día 27 de febrero del año 2013, y según la demándate allí nacieron las obligaciones, pues con ello las obligaciones del contrato prescribieron el día 27 de febrero del año 2016 por haberse trascurrido esos tres años en donde se configura la prescripción extintiva de sus derechos. Ahora si el despacho no acepta que dicho artículo es aplicable al presente caso, solicito se aplique el artículo 2531 del código civil, el cual es el aplicar la prescripción extintiva extraordinaria, ya que este tipo de prescripción se aplica cuando la obligación lleva más de 10 años haciéndose exigible y el dueño del derecho no lo reclama, con ello nuevamente tenemos que si el contrato y su exigibilidad nacen el día 27 de febrero del año 2013, sería el día 27 de febrero del año 2023 la fecha de prescripción de los derechos habidos en el contrato, y que la presentación de la demanda no interrumpe la prescripción en razón a que la demanda se presentó cuando ya el termino de prescripción estaba configurado, por tal razón la demanda tampoco está llamada a prosperar.

FRENTE AL FUNDAMENTO DE DERECHO: llamo la atención frente a los fundamento jurídico invocado por la demándate, toda vez que esta invoca normas que perdieron su vigencia desde hace más de 10 años, por tal razón su demanda se

debió inadmitir, y solicitar se adecue la misma al procedimiento señalado para tal trámite.

En los anteriores términos contesto la demanda solicitándole al señor juez que si encuentra probadas las prescripciones deprecadas se podría dictar sentencia anticipada de conformidad con el artículo 278 y siguientes del C.G.P.

ATENTAMENTE:

A handwritten signature in black ink, consisting of several overlapping loops and horizontal strokes, positioned to the right of the word 'ATENTAMENTE:'.

WILLIAM DAVID PASOS MONSALVE

C.C. 98.653.831

T.P. N208.800 DEL C.G.P.