

RAD. 2021-00044-00 CONTESTACION DE LA DEMANDA

Julio Cesar Garciaospina <juliocesargarciaospina@hotmail.com>

Vie 22/10/2021 1:24 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cartago <j01cccartago@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señores buenas tardes.

Con el acostumbrado respeto me dirijo al Despacho *-encontrándome dentro del término concedido en el Auto 1383 del 17 septiembre de 2021-*, para radicar escrito de contestación de la demanda, junto con los anexos y medios de prueba que soportan los medios exceptivos.

Para ello, anexo dos (2) archivos en Formato PDF, así:

Archivo No. 1 que contiene la contestación de la demanda.

Archivo No. 2 que contiene los anexos y medios de prueba.

Atentamente

JULIO CESAR GRACIA OSPINA

Apoderado del demandado.



JULIO CESAR GARCIA OSPINA
Abogado

Cartago Valle del Cauca Octubre 22 de 2.021

Doctora

LILIAM NARANJO RAMÍREZ

Juez Primero Civil del Circuito

Cartago Valle del Cauca.

ASUNTO : **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

REFERENCIA: Verbal. Cumplimiento del Contrato.

DEMANDADOS: José Raúl Díaz Martínez

DEMANDANTE: Alberto Gutiérrez Tejada

RADICACIÓN: **76-147-31-03-001-2021-00044-00**

JULIO CÉSAR GARCÍA OSPINA ciudadano colombiano, persona mayor de edad, de profesión abogado, identificado civil y profesionalmente como aparece debajo de mi respectiva firma, con domicilio en la ciudad de Cartago, actuando como apoderado del demandado –según poder que anexo a éste escrito en señal de prueba-, Y estando dentro de los términos de ley, procedo a dar respuesta a la demanda, anunciando desde ya, que nos oponemos a los hechos y a todas y cada una de las pretensiones formuladas con la demanda, para lo cual procedemos en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

Al Hecho primero: No es cierto y se explica: Entre el Demandante y mi representado, No se celebró un contrato de Compraventa; Lo que se celebró entre ellos, fue un CONTRATO DE PERMUTA DE BIENES INMUEBLES. De acuerdo como quedó identificado y singularizado en las cláusulas de este contrato, el predio entregado por el aquí demandado se identifica como SAN LUIS.

Al Hecho segundo: No es cierto y se explica: El aquí Demandado no prometió dar en venta el predio **SINO QUE LO ENTREGÓ A MANERA DE PERMUTA**. Así quedó consignado en la CLÁUSULA SEGUNDA que reza: "El señor José Raúl Martínez, promete trasferir a título de permuta al señor ALBERTO GUTIERREZ TEJADA, el siguiente bien inmueble: UN LOTE DE TERRENO de 5 hectáreas más o menos, desgajado de otro lote de mayor extensión, ubicado en el municipio de Anserma Caldas, en la vereda La Rica denominado con el nombre de San Luis, mejorado con casa de habitación y cultivos de café, pasto identificad con la ficha catastral No. 00.00.0004.0794 y 00.00.0004.802 y con los siguientes linderos: POR EL NORTE con propiedad de Elgel Garzón, POR EL SUR con propiedad de Nubia Gutiérrez, POR EL ORIENTE con propiedad de Fernando Grajales y POR EL OCCIDENTE con propiedad de Gerardo Sánchez". **En este Contrato el señor José Raúl Díaz Martínez nunca se comprometió a efectuar el desenglobe.**

Al Hecho Tercero: No es cierto y se explica: Es falso de toda falsedad que se haya acordado entre Demandante y Demandado -como precio de compraventa- la suma de 76 millones 700 mil pesos. Lo que realmente se pactó con la Permuta, fue la suma de 45 millones de pesos, como compensación por el objeto de mayor valor de la finca, los cuales el aquí Demandante se obligó a pagar en cuatro pagos anuales de 10 millones de pesos y uno adicional de 5. Estos últimos, se entregaron representados en una letra de cambio el día de la firma de la Permuta, con la promesa de pagarlos el 25 de Agosto siguiente.

Al Hecho Cuarto: No es cierto ninguno de los siete (7) incisos que componen éste hecho y se explica; En primer lugar se reitera no fue una Compraventa, fue una Permuta; En segundo lugar el Demandado nunca pactó o acordó, ni tampoco quedó estipulado en el Contrato de Permuta,

Carrera 4 # 9-73 Ofic. 210 Edificio Torres de San Francisco

Tels. (2) 217 9003 – 3158995967

Email: juliocesargarciaospina@hotmail.com

Cartago – Valle del Cauca



JULIO CESAR GARCIA OSPINA Abogado

que las partes le dieran valor de 25 millones de pesos a la casa. El valor que corresponde a esa casa entregada por el demandante, es como quedó plasmado en la escritura pública 2702 del 25 de Julio del año 2.013 de la Notaría Tercera de Pereira, por la suma de \$**12.884.000**; En tercer lugar, el hoy demandante no entregó 5 millones de pesos en efectivo a mi representado, pues lo que realmente le entregó, fue una letra firmada para ser cobrada en Agosto. En cuarto lugar, los excedentes para compensar el mayor valor quedaron expresamente detallados en el Contrato de Permuta que ambos suscribieron y en él puede observarse que fueron 40 millones de pesos restantes soportados en 4 letras de cambio por valor de 10 millones de pesos cada una, pagaderas en cuatro años (25 agosto 2.013, 25 agosto 2.014, 25 agosto 2.015 y 25 agosto 2.016). Jamás se pactó en ese contrato que se pagarían a la firma de las escrituras. Lo que sí quedo pactado en la cláusula quinta, es que las “Las partes de común acuerdo, manifiestan realizar las escrituras públicas de los inmuebles objeto del presente contrato el día treinta (30) de noviembre de dos mil doce (2.012) en la Notaría Primera del Círculo de Cartago Valle a las 2.pm.” **Esta obligación contractual nunca fue cumplida por las partes que suscribieron el contrato**

Al Hecho Quinto: No es cierto y se explica. De las 4 letras por valor de 10 millones de pesos que el señor Alberto Gutiérrez Tejada se obligó a pagar en la forma convenida en el contrato, **NUNCA PAGÓ UNA SOLA** hasta el año 2.017, cuando mi representado debió acudir a la vía ejecutiva para poder hacer efectiva la obligación.

Al Hecho Sexto: Es parcialmente cierto y se explica. El demandado sí hizo entrega del predio al que se obligó con el Contrato de Permuta –Jamás en un contrato de compraventa-, y adicional a ello, no recibió dinero en efectivo; Tal como está consignado en el contrato de Permuta, recibió fue una letra por 5 millones de pesos para ser pagada en agosto de ese mismo año. Se insiste, fue debido a sus incumplimientos que el demandado en esta acción, acudió a la vía judicial en el año 2.018 para poder obligar al señor **Alberto Gutiérrez Tejada** a que le pagara los dineros adeudados.

Al Hecho Séptimo: No es cierto y se explica: Eran dos los bienes objeto del contrato de Permuta; Y respecto del que entregó mi prohijado, la descripción, cabida, extensión, linderos y estado del predio, están claramente detallados en el contrato de Permuta que se anexa a este escrito en señal de prueba y que es como a continuación se detalla: “UN LOTE DE TERRENO de 5 hectáreas más o menos, desgajado de otro lote de mayor extensión, ubicado en el municipio de Anserma Caldas, en la vereda La Rica denominado con el nombre de San Luis, mejorado con casa de habitación y cultivos de café, pasto identificad con la ficha catastral No. 00.00.0004.0794 y 00.00.0004.802 y con los siguientes linderos: POR EL NORTE con propiedad de Elgel Garzón, POR EL SUR con propiedad de Nubia Gutiérrez, POR EL ORIENTE con propiedad de Fernando Grajales y POR EL OCCIDENTE con propiedad de Gerardo Sánchez”.

Al Hecho Octavo: No es cierto y se explica: El inmueble que se entregó en cambio al aquí Demandante, es el mismo que está contenido en el Contrato de Permuta cuyo original se deja a disposición del despacho para los fines pertinentes y que reza en su cláusula segunda lo siguientes: “El señor José Raúl Martínez, promete trasferir a título de permuta al señor ALBERTO GUTIERREZ TEJADA, el siguiente bien inmueble: UN LOTE DE TERRENO de 5 hectáreas más o menos, desgajado de otro lote de mayor extensión, ubicado en el municipio de Anserma Caldas, en la vereda La Rica denominado con el nombre de San Luis, mejorado con casa de habitación y cultivos de café, pasto identificad con la ficha catastral No. 00.00.0004.0794 y 00.00.0004.802 y con los siguientes linderos: POR EL

Carrera 4 # 9-73 Ofic. 210 Edificio Torres de San Francisco
Tels. (2) 217 9003 – 3158995967
Email: juliocesargarciaospina@hotmail.com
Cartago – Valle del Cauca



JULIO CESAR GARCIA OSPÍNA Abogado

NORTE con propiedad de Elgel Garzón, POR EL SUR con propiedad de Nubia Gutiérrez, POR EL ORIENTE con propiedad de Fernando Grajales y POR EL OCCIDENTE con propiedad de Gerardo Sánchez” Obsérvese que los linderos descrito por el demandante, no coinciden con los relacionados en el Contrato de Permuta. Es más, ambos eran concededores de la situación jurídica del predio a tal punto, que tampoco se individualizó, en cuanto a su folio de matrícula inmobiliaria. Así mismo, la fecha prevista para las firmas de las escrituras no fue el 15 de marzo como se expone; Fue el 30 de noviembre de 2.012 a las 2 de la tarde en la notaría primera de Cartago y estas no se firmaron porque ninguno de los dos cumplió sus obligaciones.

Al Hecho Noveno No nos consta. Es una manifestación del apoderado del demandante, la cual deberá probarse. Es necesario precisar que el señor José Raúl Díaz Martínez nunca se comprometió con el Demandante, en los términos allí señalados.

Al Hecho Diez: No es cierto y se explica. Es falso de toda falsedad que José Raúl Díaz Martínez se haya comprometido o haya adquirido ese tipo de obligaciones y deberes para con el demandante. El Contrato de Permuta, así lo prueba y así lo demuestra, más allá de cualquier duda o interpretación. Es claro y Preciso. Las escrituras se pactaron para el 30 de noviembre de 2.012 a las 2 de la tarde en la Notaría Primera de Cartago. Cláusula QUINTA del Contrato que señala: “Las partes de común acuerdo, manifiestan realizar las escrituras públicas de los inmuebles objeto del presente contrato el día treinta (30) de noviembre de dos mil doce (2.012) en la Notaría Primera del Círculo de Cartago Valle a las 2.p.m.”

Al Hecho Once: No es cierto y se explica. Los compromisos adquiridos por demandante y demandado, fueron suficientemente claros y precisos. El Contrato es Ley para las partes y todas las condiciones pactadas deben cumplirse fiel y cabalmente; No puede ser que ahora la parte incumplida, quiera hacer valer estipulaciones Inexistentes y menos aún de un Contrato de Permuta, en el que –aún, asemejándolo al de Compraventa-, tampoco tiene insertas en ninguna de sus cláusulas, ese tipo de obligaciones.

Al Hecho Doce: No es cierto y se explica. El demandante dice que vendió el inmueble referido en los hechos anteriores a LEONOR RUBIO DE RADA. Sin embargo, en las DOS (2) promesas de compraventa -firmadas y autenticadas en distintas fechas-, que presenta como prueba, puede leerse que se trata de otro predio distinto al que realmente recibió de manos del señor José Raúl Díaz Martínez en la Permuta. Al comparar la Promesa de Venta que le hizo a la señora LEONOR, con el Contrato de Permuta firmado con mi representado, puede observarse que la descripción cabida y linderos se refiere a dos predios diferentes; En el hecho No. 8 del escrito de la demanda afirma que el predio objeto de litigio tiene matrícula 103-1716 de la oficina de registro, pero en el contrato con LEONOR RUBIO la matrícula es la 103-19448 y ello sin mencionar que allí también describe que obtuvo el predio por compra hecha a un señor GUSTAVO GARCIA –persona totalmente distinta a José Raúl Díaz Martínez. También debe tenerse presente señora juez, que el predio sobre el cual recae la Permuta que hizo el hoy Demandante a la señora LEONOR, tiene unos linderos, extensión y colindantes distintos a los que están en el hecho No. 8 de la Demanda.

Al Hecho Trece: No nos consta, que se pruebe; Sin embargo, se insiste, ese es un hecho ajeno al objeto de éste litigio.

Al Hecho Catorce: No nos consta. Es un hecho que debe excluirse pues se trata de supuestos fácticos, totalmente ajenos a lo que aquí se debate.

Al Hecho Quince. No nos consta. Es un hecho que debe excluirse pues se trata de supuestos fácticos, totalmente ajenos a lo que aquí se debate

Carrera 4 # 9-73 Ofic. 210 Edificio Torres de San Francisco
Tels. (2) 217 9003 – 3158995967
Email: juliocesargarciaospina@hotmail.com
Cartago – Valle del Cauca



JULIO CESAR GARCIA OSPÍNA

Abogado

Al Hecho Dieciséis: No nos consta. Es un hecho que debe excluirse pues se trata de supuestos fácticos, totalmente ajenos a lo que aquí se debate.

Al Hecho Diecisiete: No nos consta. Es un hecho que debe excluirse pues se trata de supuestos fácticos, totalmente ajenos a lo que aquí se debate

Al Hecho Dieciocho: Es parcialmente cierto y se explica: El demandado nunca incumplió porque nunca se comprometió en ese sentido; Y sí demandó ejecutivamente al Demandante pues esa es una acción jurídica a la que todo acreedor puede acudir, para hacer valer una obligación dineraria insoluta.

Al Hecho Diecinueve: Es cierto.

Al Hecho Veinte: No es cierto y se explica: La demanda fue admitida y una vez notificada en debida forma, el aquí demandante buscó a mi representado para buscar una fórmula de pago.

Al Hecho Veintiuno: Es parcialmente cierto y se explica: Mi representado el señor José Raúl Díaz Martínez accedió a darle una oportunidad de pago al aquí demandante para que se pusiera al día con las obligaciones dinerarias en los montos y condiciones que fueron plasmados en la demanda; No obstante, don José Raúl es una persona 78 años de edad, quien dada su situación médica, sus condiciones generales de salud y su avanzada edad, es fácilmente influenciable por lo que -con las promesas de pago del demandante y las recomendaciones recibidas por los abogados-, accedió a firmar el acuerdo de pago que anexan a éste escrito, en el año 2.018. Como bien puede observarse en ese acuerdo, don JOSE RAUL continuó siendo asaltado en su buena fe por parte del señor **Alberto Gutiérrez Tejada** quien lo engaña una vez más –se compromete a no vender ni enajenar el predio-, cuando lo cierto era que desde el 2015, ya lo había negociado con LEONOR RUBIO. Aunque se insiste una vez más, ese negocio con la señora LEONOR RUBIO DE RADA recayó sobre un predio distinto al que es objeto de este litigio, tal como se aprecia en el acuerdo de pago cuando se refiere en el párrafo, a un predio denominado EL DIAMANTE. Dadas esas falencias, ese acuerdo de pago, no se pudo finiquitar.

Al Hecho Veintidós: Es parcialmente cierto; No obstante lo plasmado en el acuerdo de pago obedece a una alternativa de pago convenida entre las partes, para saldar la deuda y dar por terminado un proceso ejecutivo, que no guarda relación con el objeto de la Litis.

Al Hecho Veintitrés: Es parcialmente cierto y se explica: La certificación que expide la Notaría Primera del Círculo de Cartago versa sobre el cumplimiento de un acuerdo de pago, no sobre una promesa de compraventa; Es más, allí se determina expresamente que fungen como Acreedor (José Raúl Díaz Martínez) y como Deudor (Alberto Gutiérrez Tejada) respectivamente. Se lee claramente que se hace referencia una finca denominada el DIAMANTE cuando el Contrato primigenio fue de una Permuta; Y recayó además, sobre el predio denominado San Luis, nunca sobre EL DIAMANTE.

Al Hecho Veinticuatro: No es un hecho; Es una pretensión y sobre ella, deberá seguirse el procedimiento que en derecho corresponda pues la misma, no hace parte del objeto de éste litigio.

Al Hecho Veinticinco: No nos consta que se pruebe; Adicional a ello, es un hecho que debe excluirse debido a que el compromisos de venta que hizo el Demandante con la señora LEONOR RUBIO, recayó sobre un predio distinto al que aparece relacionado en el contrato de Permuta; Pero además de ello y en gracia de discusión, si se tratare del mismo predio, el demandante sabía que no podía transferir la propiedad del predio pues sólo tenía una posesión pendiente de legalizar y esa situación, le exigía a él, un mínimo de cuidado y negligencia. Así

Carrera 4 # 9-73 Ofic. 210 Edificio Torres de San Francisco
Tels. (2) 217 9003 – 3158995967
Email: juliocesargarciaospina@hotmail.com
Cartago – Valle del Cauca



JULIO CESAR GARCIA OSPÍNA Abogado

las cosas señor Juez, su incuria, su culpa, no pueden venir a alegarse a su favor y menos aún, pedir indemnización alguna, cuando el resultado adverso ha sido el producto de su conducta culpable.

Al Hecho Veintiséis: Es parcialmente cierto y se explica: El señor José Raúl Díaz Martínez si demandó ejecutivamente al hoy demandante, pero actuó en ejercicio de un derecho legítimo: Exigir por la vía ejecutiva, el pago de una obligación quirografaria.

Al Hecho Veintisiete: No nos consta. Es un hecho que debe excluirse pues se trata de supuestos fácticos, totalmente ajenos a lo que aquí se debate. Cuando el Demandante decide prometer en venta un bien sobre el cual no tiene la propiedad jurídica, no puede después alegar a su favor sus propias culpas, su falta de previsión y cuidado, ya que no debía haber realizado la transferencia de la propiedad, a sabiendas de que lo que tenía era una mera expectativa, más NO LA PROPIEDAD JURIDICA DEL INMUEBLE. Y es que, esa decisión de haber actuado negligente e imprudentemente, no puede traerla a su favor en esta causa, buscando sacar provecho de ello.

Al Hecho Veintiocho: No nos consta: Es un hecho que debe excluirse pues la situación en la que se encuentra el aquí Demandante configura uno de los principios universales del derecho, según el cual ninguna persona puede alegar a su favor su propia culpa, en razón a que sus actos y consecuencia son su responsabilidad. Y es que señor Juez, cuando una persona ha sido negligente, imprudente o ha actuado deliberadamente y de ello se deriva un perjuicio en su contra, no puede intentar aprovecharse de ello, o pedir que se le indemniza cuando sido culpable del resultado adverso que le sobreviene.

Al Hecho Veintinueve: No es un hecho, es una pretensión, la cual tampoco está llamada a prosperar en razón a que no existe el precitado contrato de compraventa y además de ello, porque el aquí demandante, tampoco cumplió como debe ser, las obligaciones que adquirió a través del Contrato de Permuta que suscribió con el aquí demandado.

Al Hecho Treinta: No nos consta la pérdida del mencionado Contrato de Compraventa -objeto de éste proceso-. Sin embargo a efectos de coadyuvar en la búsqueda de la verdad verdadera, aportamos copia del Contrato de Permuta de Bienes Inmuebles -que fue el que verdaderamente suscribieron las partes aquí involucradas-. Aclaremos también y le informamos al señor Juez, que el señor **José Raúl Díaz Martínez** le hizo entrega de una copia de ese Contrato de Permuta de Bienes Inmuebles al abogado del demandante Alberto Gutiérrez Tejada; Teniéndolo en su poder, lo indicado era aportarlo al proceso.

A LAS PRETENSIONES

A la Pretensión Primera: Nos oponemos, por cuanto la parte demandante no logró probar la existencia de un Contrato de Compra Venta; Por el contrario, lo que en realidad suscribieron el señor José Raúl Díaz Martínez y Alberto Gutiérrez Tejada, fue un Contrato de Permuta de Bienes Inmuebles. Así se prueba y demuestra con la copia del contrato que se anexa como prueba de su existencia.

A la Pretensión Segunda: Nos oponemos, por cuanto el Contrato de Compraventa alegado, nunca existió. Y respecto del Contrato de Permuta de Bienes Inmuebles, tal como quedó pactado en la cláusula 5, las partes acordaron de común acuerdo, realizar las escrituras públicas respectivas el día treinta (30) de Noviembre de 2.012 en la Notaría Primera del Circulo de Cartago Valle, a las 2.00 pm. Esta prestación no la cumplió ninguna de las partes.

A la Pretensión Tercera: Nos oponemos, por cuanto el Contrato de Compraventa alegado, nunca existió. Si bien hubo un acuerdo suscrito a través de un Contrato de Permuta, se tiene

Carrera 4 # 9-73 Ofic. 210 Edificio Torres de San Francisco
Tels. (2) 217 9003 – 3158995967
Email: juliocesargarciaospina@hotmail.com
Cartago – Valle del Cauca



JULIO CESAR GARCIA OSPÍNA Abogado

que para que proceda DECLARARSE judicialmente la obligación de cumplir un contrato, la parte que solicita el cumplimiento debe haber cumplido sus prestaciones, lo que no ocurre en el caso del Contrato de Permuta; Adicional a lo anterior, el contrato que subyace –Contrato de Permuta de Bienes Inmuebles- adolece de ciertos requisitos mínimos, para ser exigido su cumplimiento por la vía judicial.

A la Pretensión Cuarta, Quinta y Sexta: Nos oponemos, pues al no prosperar la declaratoria de incumplimiento de contrato por causas atribuibles al demandado, no procede la indemnización de perjuicios ni menos aún, la condena en costas.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

Me permito formular como excepciones de mérito las siguientes:

1. Inexistencia del Contrato de Compraventa:

El demandante pretende que se declare por la vía judicial, la existencia un contrato de Compra Venta que nunca se configuró, que no alcanzó a perfeccionarse y que ni tan siquiera surgió a la vida jurídica. Sus afirmaciones acerca de la forma en que se celebró el contrato alegado, sólo son eso, manifestaciones sin ningún tipo de soporte escrito, sin fundamento sólido, sin prueba documental alguna. En consecuencia, no está llamada la administración de justicia a proferir tal declaración, sin que exista prueba de haberse cumplido con las solemnidades mínimas que exige la ley, para el perfeccionamiento de este tipo de contratos. Al respecto resulta perentorio señalar, que con el escrito de contestación de la Demanda acreditamos de manera suficiente, que lo que en realidad convinieron en celebrar Demandante y Demandado, fue un Contrato de Permuta de Bienes Inmuebles.

2. No Perfeccionamiento del contrato de Permuta de Bienes Inmuebles.

Acreditado como está, que lo que se celebró en realidad fue un Contrato de Permuta de Bienes Inmuebles, debe señalarse a renglón seguido, que en los términos del artículo 1956 del Código Civil, el referido contrato nunca llegó a perfeccionarse, pues la norma sustantiva señala en qué casos específicos, este tipo de contratos se entiende perfeccionados. Artículo 1956 “El cambio se reputa perfecto por el mero consentimiento, excepto que una de las cosas que se cambian o ambas sean bienes raíces o derechos de sucesión hereditaria, en cuyo caso, para la perfección del contrato ante la ley, será necesaria escritura pública”

Para el caso en citas señora Juez, se tiene que la cláusula 5 del contrato contiene el acuerdo al que llegaron Demandante y Demandado, para realizar las escrituras públicas que perfeccionarían la permuta y allí ambos se obligaron a hacerlo el día 30 de noviembre de 2.012 a las 2 de la tarde en la Notaría Primera del Círculo de Cartago. Sin embargo, llegado ese día y hora, ninguno de los dos contratantes, cumplió su compromiso y en consecuencia, el contrato nunca se perfeccionó.

3. Excepción de Contrato No Cumplido.

En los contratos bilaterales –como el que nos ocupa-, quien pretenda demandar la resolución o el cumplimiento del contrato, debe haberse allanado a cumplir oportunamente con las prestaciones a las que se obligó. Ese deber de cumplimiento, constituye requisito *sine qua non* a la hora de ejercer la acción de cumplimiento por la vía judicial. Para el caso que nos ocupa, se tiene que el demandante –además de no realizar las escrituras en el mes de noviembre-, tampoco se allanó a pagar las sumas de dinero acordadas, en las fechas establecidas. Esto último a tal punto, que tuvo que ser demandado ejecutivamente por el señor José Raúl Díaz Martínez. En este aspecto, el artículo 1609 del Código Civil prevé: “En los contratos

Carrera 4 # 9-73 Ofic. 210 Edificio Torres de San Francisco
Tels. (2) 217 9003 – 3158995967
Email: juliocesargarciaospina@hotmail.com
Cartago – Valle del Cauca



JULIO CESAR GARCIA OSPÍNA Abogado

bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.” Así las cosas, se acreditó suficientemente que el demandante, no cumplió con los compromisos a los que se obligó y ese hecho genera una excepción de contrato no cumplido.

4. Falta de Causa Legal para Incoar la Acción.

El demandante funda su acción judicial en hechos inexistentes, en motivaciones producto de su inventiva, sin un sustento documental o probatorio suficiente a partir del cual se produzca el nacimiento de obligaciones recíprocas y de naturaleza jurídica para las partes. En este sentido, la parte activa demanda el cumplimiento de un contrato de compraventa y/o Promesa de Compraventa, pero no aporta documento idóneo que pruebe la existencia de ese contrato con las cláusulas y particularidades que estima incumplidas. Y es menester para este tipo de procesos, aportar la existencia del contrato a través de un documento público –*Escritura Pública*-. O a través de un documento privado –*Contrato de Compraventa y/o de Promesa de Compraventa*-. El demandante no aporta Escritura Pública alguna, como tampoco el escrito que exige el artículo 1611 del Código Civil Colombiano

5. Mala fé:

El aquí demandante ha obrado con malicia tanto en las relaciones contractuales con el demandado, como en la formulación de la Demanda ante la administración de Justicia. De una parte, alega la existencia de un contrato de Compraventa cuando lo que realmente se celebró entre ellos fue un Contrato de Permuta. De otra parte, en el hecho No. 8 del escrito de la demanda, describe los linderos del predio objeto del litigio, pero estos linderos no coinciden con los linderos que contiene la promesa de venta hecha a la señora LEONOR RUBIO DE RADA. Tampoco coinciden con los linderos descritos en el Contrato de Permuta de Bienes Inmuebles que firmó con el aquí demandado.

Y es que además de lo anterior, en el año 2.017 –cuando se entera que fue demandado ejecutivamente por José Raúl Díaz Martínez-, lo busca para finiquitar un acuerdo de pago con él, pero mintiendo otra vez de manera deliberada –quebrantando el principio de buena fe-, ya que en ese documento Acuerdo de Pago que aportan con la Demanda, puede leerse claramente que él se compromete a no transferir la propiedad de la finca a otra persona, cosa que le era imposible de cumplir puesto que desde el año 2015 ya le había vendido la propiedad a la señora LEONOR RUBIO DE RADA. Si bien es cierto la venta de cosa ajena en Colombia es válida, la intención de crear confusión y/o sacar provecho de una situación, constituye una violación al principio universal de buena fe, el cual se predica de todas las personas y para el caso particular, está debidamente demostrada con los actos en los que ha incurrido el aquí demandante.

6. No se Puede Sacar Beneficio de su Propia Culpa

El aquí demandante, pretende que se le reconozca una indemnización de perjuicios que desborda el sentido común, pues tal indemnización la sustenta a partir de los incumplimientos en los que ha incurrido con la señora LEONOR RUBIO DE RADA. No obstante, desconoce el demandante que existe un Principio General del Derecho, consistente en que nadie puede sacar beneficio de su propia culpa. Y es que esta excepción encuentra su soporte, en el hecho de que Cuando una persona ha sido negligente, imprudente o ha actuado deliberadamente y de ello se deriva un perjuicio en su contra, no puede intentar aprovecharse de ello, o que se le indemnice, cuando ha sido culpable del resultado negativo.

Carrera 4 # 9-73 Ofic. 210 Edificio Torres de San Francisco
Tels. (2) 217 9003 – 3158995967
Email: juliocesargarciaospina@hotmail.com
Cartago – Valle del Cauca



JULIO CESAR GARCIA OSPINA
Abogado

7. La innominada o Genérica

Solicito al señor juez, reconocer de oficio las excepciones que resulten probadas en el curso del proceso.

PRUEBAS

Sírvase señor Juez decretar, practicar y tener como tales, las siguientes:

DOCUMENTALES

- ❖ Copia del Contrato de Permuta de Bienes Inmuebles celebrado entre el demandante y el demandado. Manifestó al despacho que el original del documento podrá hacerlo llegar en físico, cuando así se requiera.

INTERROGATORIOS

Sírvase señor Juez decretar y practicar interrogatorio de parte al demandante **ALBERTO GUTIERREZ TEJADA**. Interrogatorio que formularé verbalmente el día de la audiencia pública que para el efecto, programe el despacho.

Así mismo solicito al señor Juez, decretar y autorizar el interrogatorio que formularé a mi representado así como concederme el derecho a interrogar a todos y cada una de las personas citadas a rendir testimonio, por parte del demandante.

ANEXOS

Me permito anexar poder que me fuera otorgado para actuar junto con la copia del mi documento de identidad y de mi tarjeta profesional.

NOTIFICACIONES

La parte demandada en el domicilio que está indicado en la demanda.

El suscrito apoderado, en mi dirección electrónica de notificaciones, la cual corresponde a la misma que tengo inscrita en el registro nacional de abogados:
juliocesargarciaospina@hotmail.com

Del Señor Juez

JULIO CESAR GARCIA OSPINA

Apoderado de los demandados

C.C. No. 16.220.987

T.P 2045454 C S J

ANEXO: Un (1) archivo en PDF con los anexos en tres (3) folios

Carrera 4 # 9-73 Ofic. 210 Edificio Torres de San Francisco

Tels. (2) 217 9003 – 3158995967

Email: juliocesargarciaospina@hotmail.com

Cartago – Valle del Cauca



CONTRATO DE PERMUTA DE BIENES INMUEBLES

Entre los suscritos a saber de una parte el señor **ALBERTO GUTIERREZ TEJADA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.276.734 de Rioblanco, quien se denominará el **PRIMER PERMUTANTE**, y de otra parte el señor **JOSE RAUL DIAZ MARTINEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.571.580 de Samana, quien se denominara el **SEGUNDO PERMUTANTE**, han decidido celebrar el presente contrato de permuta determinado por las siguientes cláusulas: **PRIMERA.-** El señor **ALBERTO GUTIERREZ TEJADA**, promete transferir a título de permuta al señor **JOSE RAUL DIAZ MARTINEZ**, el siguientes bien inmueble: **UN LOTE DE TERRENO No. 18**, de la Manzana 2, mejorado con casa de habitación, ubicado en el sector denominado ASOCIACION VERACRUZ II, área urbana de la ciudad de Pereira, Departamento de Risaralda, y cuyos linderos según el título de adquisición son: POR EL NORESTE: con el lote No. 19 en extensión de 10.89 metros; POR EL SURESTE: con vía peatonal en extensión de 5.16 mts; POR EL SUROESTE: con vía peatonal en extensión de 10.89 mts; POR EL NOROESTE: con el lote No. 17 en extensión de 5.37 mts. Para encerrar un área de 55.96 mts²; Este inmueble está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 290-141212 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Pereira y la Ficha Catastral No. 01-01-0287-0008-000. Escritura Pública No. 5240 del 19 de diciembre de 2007 d ela Notaría Quinta del Circulo de Pereira. **SEGUNDA.-** El señor **JOSE RAUL DIAZ MARTINEZ**, promete transferir a título de permuta al señor **ALBERTO GUTIERREZ TEJADA**, el siguiente bien inmueble: **UN LOTE DE TERRENO**, de 5 hectáreas mas o menos, desgajado de otro lote de mayor extensión, ubicado en el Municipio de Anserma Caldas, en la Vereda La Rica denominada con el nombre de San Luis, mejorada con casa de habitación y cultivos de café, pasto, identificada con la ficha catastral No. 00.00.0004.0794 y 00.00.0004.802 y con los siguientes linderos: POR EL NORTE con propiedad de Elgel Garzón, POR EL SUR con propiedad de Nubia Gutiérrez, POR EL ORIENTE con propiedad de Fernando Grajales y POR EL OCCIDENTE, con propiedad de Gerardo Sánchez. **TERCERA:** Como compensación por el objeto de mayor valor el señor **ALBERTO GUTIERREZ TEJADA**, entregara al señor **JOSE RAUL DIAZ MARTINEZ**, la suma de **CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$45'000.000.00)**, pagaderos de la siguiente manera: la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS (\$5'000.000.00)**, representados en una letra de cambio pagadera en Cartago para el veinticinco (25) de agosto de 2012; y los restantes **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40'000.000.00)**, respaldados en cuatro (04) letras de cambio, cada una por la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10'000.000.00) anuales**, iniciando con la primera el veinticinco (25) de agosto de 2013, la segunda para el veinticinco (25) de agosto de 2014; la tercera para el veinticinco (25) de agosto de 2015 y la última para el veinticinco (25) de agosto de 2016. **CUARTA.-** Los permutantes manifiestan realizar la entrega real y material de los bienes inmuebles de la siguiente manera: El inmueble señalado en la clausula primera lo entrega el Permutante a la firma del presente contrato; y el descrito en la clausula segunda para el día veintidós (22) de marzo de 2012. **QUINTA.-** Las partes de común acuerdo manifiestan realizar las Escrituras Publicas de los inmuebles objeto del presente contrato el día treinta (30) de noviembre de dos mil doce (2012), en la Notaría Primera del Circulo de Cartago Valle, a las 2:00 p.m. **SEXTA.-** Las partes manifiestan que los gastos de la elaboración de la Escritura Publica serán cancelados de acuerdo a lo establecido en la ley para el caso.

SEPTIMA.- Los permutantes manifiestan entregar los inmuebles libres de impuesto predial, multas, pignoraciones, embargos, hipotecas, pleitos judiciales, en fin todo lo que impida el libre comercio, que responden ante cualquier autoridad por la procedencia del mismo y que no los han vendido ni enajenado a ninguna otra persona antes de la firma del presente contrato de permuta. **OCTAVA.-** Las partes de común acuerdo manifiestan fijar como clausula penal la suma de **CINCO MILLONES DE PESOS (\$5'000.000)** para quien incumpla en una o todas las clausulas del presente contrato de permuta. **NOVENA.** En caso que le resultare alguna afectación a los bienes inmuebles materia del presente contrato de compraventa, los permutantes entraran al saneamiento del bien inmueble que entregan, de acuerdo con los lineamientos establecidos en la ley para el caso. **DECIMA.-** Los Permutantes ratifican que se obligan a entregar los inmuebles libre por todo concepto.

Leído y aprobado el presente contrato de compraventa, se firma en Cartago Valle, a los quince (15) días del mes de marzo de dos mil doce (2012), por los que en ella intervinieron siendo las 6:40 p.m.

PRIMER PERMUTANTE,



Alberto Gutierrez

ALBERTO GUTIERREZ TEJADA

No. 14.276.734 de Rioblanco

Dir. Vereda San Luis

Cel. 3122809832

SEGUNDO PERMUTANTE,



Raul Diaz

JOSÉ RAUL DIAZ MARTINEZ

C.C. No. 4.571.580 de Samana

Dir. Cra 10 No. 14-14

Cel. 3147104500

Responder  Eliminar  No deseado  Bloquear 

Re: ORTORGO PODER ESPECIAL

LC

ludivia diaz cuaran <LUDI_SALO@hotmail.com>

Sáb 14/08/2021 12:46 PM

Para: Usted

   

De: Julio Cesar Garciaospina <juliocesargarciaospina@hotmail.com>

Enviado: sábado, 14 de agosto de 2021 12:31

Para: ludi_salo@hotmail.com <ludi_salo@hotmail.com>

Asunto: PODER

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGO

ASUNTO: CONFIERO PODER

José Raúl Díaz Martínez, ciudadano colombiano, mayor de edad, identificado con la C.C. No. **4.571.580 de Samaná**, con domicilio en el Municipio de Cartago, actuando en nombre propio, manifiesto al señor Juez que por medio del presente documento, confiero poder especial amplio y suficiente –en cuanto a derecho se refiere- al abogado **Julio César García Ospina** persona mayor de edad, identificado con C.C. No. **16.220.987** de Cartago y portador de la T.P. **204554D1** del C. S de la Judicatura, para que me represente y asuma la defensa de mis intereses en el Proceso Verbal de Cumplimiento del Contrato, promovido en mi contra por el señor **Alberto Gutiérrez Tajada** y que se sigue en ese Despacho Judicial, bajo Radicado **2021-00044-00**. Mi apoderado queda facultado para desistir, transigir, conciliar, recibir, renunciar, sustituir, reasumir y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal cumplimiento de este mandato, en los términos del artículo 73 a 77 del Nuevo Código General del Proceso. Informo que mi canal digital de comunicaciones es ludi_salo@hotmail.com; El canal digital de comunicaciones de mi apoderado es juliocesargarciaospina@hotmail.com Solicito señor Juez reconocer personería amplia y suficiente a mi apoderado, en los términos y para los fines previstos en este mandato.
Del señor Juez Atentamente,

José Raúl Díaz Martínez

C.C. No. **14.950.352** de Samaná C.-

Acepto:

JULIO CESAR GARCÍA OSPINA

C.C. No. **16.220.987** Cartago Valle.-

T.P. **204554D1** C. S. Judicatura

Responder

Reenviar

REPUBLICA DE COLOMBIA
 IDENTIFICACION PERSONAL
 CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO **16.220.987**
GARCIA OSPINA

REPUBLICA DE COLOMBIA

APELLIDOS
JULIO CESAR

NOMBRES

FIRMA



REPUBLICA DE COLOMBIA

330979 REPUBLICA DE COLOMBIA
 RAMA JUDICIAL
 CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
 TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO

Tarjeta No. **330979** Fecha de Emision **1985/08/11** Fecha de Caducidad **1985/08/11**

JULIO CESAR
GARCIA OSPINA
 Cedula

BOGOTA
 COOPERATIVA BOGOTA

REPUBLICA DE COLOMBIA
 CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
 Presidente del Consejo Superior de la Judicatura



FIRMA



FECHA DE NACIMIENTO **25-JUL-1967**
CARTAGO
 (VALLE)
 LUGAR DE NACIMIENTO

1.67 **O+** **M**
 ESTATURA G.S. RH SEXO

25-OCT-1985 **CARTAGO**
 FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

INDICE DERECHO

REGISTRADOR NACIONAL
 CARLOS ABEL GARCIA TORRES



A-3103400-00359328-M-0016220987-20120202 0029128129A 1 3041701783

Motivo 0003200

**ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
 Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
 LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 196 DE 1971
 Y EL ACUERDO 180 DE 1996.**

**SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
 FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
 DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
 NACIONAL DE ABOGADOS.**