

36

Contestación de la demanda 2020-00017-00

DORISALO LIMAO <dorisamparo27@hotmail.com>

Vie 6/08/2021 4:08 PM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Cauca - Santander De Quilichao <j02cmpalsquil@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (339 KB)

1LUZ ANGELA.pdf; poder.pdf;

Cordial saludo

Me permito enviar contestación de la demanda

Cordialmente,
Doris Amparo Lima Ojeda
TP 270.680 CSJ



Santander de Quilichao, agosto 2 de 2021

Señora Juez
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTANDER CAUCA

REF: PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE
COMPRAVENTA

RADICADO: 19-698-40-03-002-2020-00017-00 (PI. 8835)

DEMANDADA: LUZ ANGELA OREJUELA CAMPO

DEMANDANTE: JESUS ALBEIRO MEJIA BRAND

ASUNTO: MEMORIAL DE PODER

Cordial saludo,

La suscrita **LUZ ANGELA OREJUELA CAMPO** identificada con cedula de ciudadanía 25.366.155 expedida en Caloto, domiciliada en esta Municipalidad, por medio de este escrito, manifiesto que confiero amplio poder especial a la Abogada Doris Amparo Lima Ojeda, identificada con la cedula de ciudadanía numero 34.547.381 expedida en Popayán con tarjeta profesional 270.680 del CSJ, para que me represente en el proceso de la referencia el cual se ha iniciado en su Despacho contra mi persona.

La togada además de las facultades que le da el artículo 77 del Código General del proceso, también está facultada para desistir, conciliar, transigir, recurrir, sustituir y reasumir el presente mandato y, en general todo lo que vaya en bien de mis intereses para este proceso judicial determinado en la referencia.

Solicito muy respetuosamente se le conceda personería jurídica.

De Usted su Señoría,

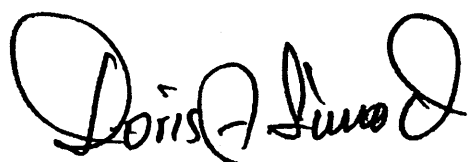
LUZ ANGELA OREJUELA CAMPO

cedula de ciudadanía 25.366.155 expedida en Caloto

valen-mejiao@hotmail.com

Cra 16 # 6-31 dorado uno Santander de Quilichao

Acepto



DORIS AMPARO LIMA OJEDA

C.C. 34.547.381 expedida en Popayán

T.P. 270.680 C. S. de la J.

Teléfono 3226957129

Email dorisamparo27@hotmail.com

Santander de Quilichao, agosto 2 de 2021

Señora Juez
JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
SANTANDER CAUCA

REF: PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

RADICADO: 19-698-40-03-002-2020-00017-00 (PI. 8835)

DEMANDADA: LUZ ANGELA OREJUELA CAMPO

DEMANDANTE: JESUS ALBEIRO MEJIA BRAND

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA (artículo 96 del CGP)

Cordial saludo

La suscrita, Doris Amparo Lima Ojeda, identificada con la cedula de ciudadanía número 34.547.381 expedida en Popayán, con tarjeta profesional 270.680 del CSJ, representando a la señora LUZ ANGELA OREJUELA CAMPO identificada con cedula de ciudadanía 25.366.155 expedida en Caloto según poder anexo, me permito muy respetuosamente proceder a descorrer el traslado de la contestación de la demanda génesis de la actuación citada en la referencia:

EN CUANTO A LOS HECHOS

PRIMERO: parcialmente cierto, blindado con el principio de la buena fe mi prohijada realiza una PROMESA DE COMPRAVENTA NO UN CONTRATO DE COMPRAVENTA en la fecha estipulada y con el prometiende vendedor JESUS ALBEIRO MEJIA sobre el bien inmueble que reza en dicho hecho.

SEGUNDO: Parcialmente cierto: el valor de la transacción es cierta e igualmente la obligación adquirida, lo que no es cierto es que es un CONTRATO de COMPRAVENTA, el incumplimiento esta en cabeza del demandante señor MEJIA BRAND por cuanto el en la fecha acordada no pudo dar escritura por tener una sociedad conyugal vigente.

TERCERO: Parcialmente cierto: y se aclara que mi prohijada no ha podido cancelar la obligación acordada por cuanto en ese momento hasta la actualidad el bien inmueble en mención se encuentra dentro de un patrimonio de una sociedad conyugal entre la señora LINEY CECILIA GALINDO RAMOS y el señor Jesús Albeiro Mejía, dicha sociedad conyugal

se encuentra en proceso de liquidación, por lo tanto la obligación queda sin titular del crédito, además el saldo de la obligación contraída por la señora LUZ ANGELA OREJUELA , debía pagarse contra el otorgamiento de la correspondiente escritura pública de protocolización del negocio prometido, en este contexto la demandada no se encuentra adeudando al actor, a pesar de los requerimientos que se le han efectuado para que pague la obligación. Contrario sensu, en la promesa, Cláusula sexta, se pactó que el prometiente vendedor se obligaba a otorgar la escritura en la notaria de Caloto Cauca el 20 de diciembre de 2014, en las pruebas presentadas no hay certificación de la Notaria de Caloto Cauca en donde rece la asistencia del promitente vendedor en la fecha estipulada para cumplir su obligación.

CUARTO: En las promesas de compraventa cuando hay incumplimiento de ambas partes o de alguno cualquiera puede iniciar la acción de Resolución de contrato, a lo que no hay es derecho a exigir indemnización de perjuicios y a la RESTITUCIÓN DEL BIEN cuando se pruebe el incumplimiento.

QUINTO: Según los anexos de la demanda en donde se encuentra el poder este hecho es cierto.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

En representación de la señora Ángela Orejuela Campo me opongo a todas y cada una de las pretensiones que ha solicitado la parte demandante en los siguientes términos:

El bien inmueble de las características consignadas en la génesis de este proceso fue objeto de una promesa de compraventa entre la señora Ángela Orejuela y Jesús Albeiro Mejía ambos mayores de edad y habilitados para obligarse, sin embargo el señor Jesús Albeiro Mejía tenía la disposición del bien inmueble y podía firmar la promesa de Compraventa pero para la perfección del negocio jurídico para cumplir lo prometido en la solemnidad de otorgar la escritura, debía de hacer parte a su esposa la señora LINEY CECILIA GALINDO RAMOS quien en la fecha acordada la conyugue en mención no quiso dar la firma para la escritura luego entonces por un lado el bien inmueble en mención se encuentra bajo una condición jurídica incierta, por otro por esta condición incierta no se sabe quién es el titular o titulares plenos para poder enajenar el bien inmueble en mención.

La Señora Luz Ángela Orejuela no puede restituir el bien inmueble determinado en este litigio por cuanto todavía no hay sentencia ejecutoriada, en segundo lugar, no existe esta obligación en esta etapa precontractual en el entendido que la suerte del contrato para su perfeccionamiento se necesita la tradición de la cosa o los requisitos formales o solemnidades, requisitos que el demandante (prometiente vendedor) no ha podido cumplir, por cuanto solo tiene el 50% del pleno Título del Bien Inmueble en mención.

Se tiene conocimiento que un contrato de naturaleza preparatoria es la celebración de un negocio futuro que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o condición que por motivos de distinta índole no pueden hacerse inmediatamente como en el caso concreto que el Señor Mejía Brand no podía subsanar el vicio en que se encontraba el bien inmueble que no es otro que la firma de la segunda propietaria: su socia conyugal la señora Galindo y además según reza en escritura número 167 del 06 de mayo de 2011 el bien inmueble inmerso en este conflicto se encuentra afectado a VIVIENDA FAMILIAR por estas razones el prometiente vendedor requirió de 4 meses para el otorgamiento de la escritura. Tiempo que transcurrió y que el señor Jesús Albeiro (prometiente vendedor) no pudo levantar ni el gravamen ni conseguir que su Esposa Liney Cecilia firmara el perfeccionamiento del contrato, es de aclarar que la señora Orejuela en agosto de 2014 tenía los 30 millones de pesos que era el precio de la venta, pero como no se podía consolidar el negocio jurídico acuerdan los 4 meses de condición.

Como se podría endilgarle a mi prohijada una sanción de entregar la cosa (bien inmueble) cuando ella no ha tenido dolo en la etapa precontractual puesto que la promesa genera una única prestación de hacer y no es otra que la de realizar la escritura o contrato prometido una vez se cumpla el plazo, en otros términos, los actores del asunto *sub judice* realizaron un precontrato y no un contrato por las circunstancias jurídicas en que se encontraba el señor Jesús Albeiro Mejía y el inmueble en mención, a diferencia de mi representada que si estaba lista para hacer el perfeccionamiento del contrato, en los términos que en agosto de 2014 mi prohijado teniendo el valor exacto del contrato solo le dio al Prometiente vendedor el 50% en calidad de "pisar" el negocio como se diría en el argot popular y que en el término de 4 meses recibiría la escritura y cancelaría el otro 50% de la venta.

También cabe anotar que los particulares se acogen a la costumbre de hacer OTROSI que es una figura que cumpliendo con el principio de la

buena fe se realiza para perpetuar *in future* el contrato cuando por circunstancias materiales o jurídicas no se pueden cumplir con el perfeccionamiento del contrato, en el asunto *sub judice* se puede acudir a esta figura y es que la filosofía del Derecho no es utilizar las acciones para perjudicar al particular habiendo mecanismos para la solución de conflictos.

Su señoría con mucho respeto por todo lo anterior expuesto no puede haber resolución del contrato con consecuencia de la Restitución del bien Inmueble determinado en este litigio ni mucho menos indemnización de perjuicios, por cuanto mi prohijada de buena fe compro el bien inmueble para darle una vivienda digna a su familia y está en espera que el señor Jesús Alberto Mejía Brand perfeccione la Promesa de Compraventa con la celebración del contrato prometido (escritura) al que le apostaron los prometientes vendedor y comprador en su convención y que en ultimas esa es la misión de la promesa de compraventa .

Reclamar una mora en un valor económico que ha perdido su valor adquisitivo por culpa del acreedor no es viable en el Derecho a diferencia que dado caso que en este asunto haya restitución del bien si se tendría que pagar los perjuicios del daño emergente y lucro cesante a la prometedora compradora pues ella ha estado todo el tiempo presta a cumplir con la condición puesta en la etapa precontractual.

A LAS PRUEBAS

No me opongo a que se valoren en su justa medida las pruebas aportadas con la demanda, a las que solito sumar y decretar:

Prueba testimonial. -

Solicito respetuosamente a su Señoría, se sirva decretar la práctica de prueba testifical para las personas, mayores de edad y de este domicilio, que a continuación relaciono:

1.-Liney Cecilia Galindo identificado con cédula de ciudadanía número 45.765.422 expedida en Cartagena Bolívar, quien se puede ubicar para efectos de citaciones el siguiente correo electrónico: lgalindoramos569@gmail.com

Testimonio que es pertinente por cuanto la señora Liney aclarara las características jurídicas del bien Inmueble determinado como también aspectos que llevan a concluir el litigio

40

2.-Valentina Mejía Orejuela identificado con cédula de ciudadanía número de Santander de Quilichao, quien se puede ubicar para efectos de citaciones en el correo electrónico: valen-mejiao@hotmail.com o por intermedio de la demandada o la suscrita o al teléfono 312 6906857, este testimonio es pertinente por cuanto dará aclaraciones sobre este litigio.

Prueba trasladada

Muy respetuosamente solicito a su Señoría decretar la práctica de la prueba trasladada del proceso de cesación de efectos civiles del matrimonio y liquidación de la sociedad conyugal de JESUS ALBEIRO MEJIA OREJUELA CAMPO Y LINEY CECILIA GALINDO, la cual se adelantó en el Juzgado 15 de Familia de la Ciudad de Bogotá.

Interrogatorio de parte

Muy respetuosamente solicito su señoría se me permita interrogar al señor **Jesús Albeiro Mejía** en el momento oportuno sobre los hechos relacionados con el proceso

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. **Excepción de contrato no cumplido:** Sustentada en los hechos de la réplica; como también, en lo dispuesto en el artículo 1609 del Código Civil; comoquiera que el prometiente vendedor incumplió previamente su obligación de hacer cancelar los gravámenes y limitaciones que a la fecha de protocolización del negocio prometido afectaban el inmueble, al extremo de hacer imposible la mutación de su dominio.

2. **Falta de exigibilidad de la obligación:** las promesas de compraventa son un convenio inminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no se puede obtener de inmediato por las partes, en el asunto sub judice a la prometiente compradora no se le puede exigir una obligación cuando no hay posibilidades de cumplir con las formalidades solemnes para poder obtener el modo y el título de bien inmueble ofertado, la obligación principal es del prometiente vendedor llamada una obligación de hacer, la doctrina en cabeza de Rocha, Salvador a dicho "la obligación típica del contrato de promesa lo es la celebración del contrato prometido"

En cabeza de mi prohijada la señora Orejuela solo había el cumplimiento de una condición que nace de la necesidad del señor Jesús Albeiro Mejía de subsanar los gravámenes del bien Inmueble y su sociedad conyugal con su esposa Liney Cecilia Galindo Ramos.

ANEXOS

Poder a mi favor

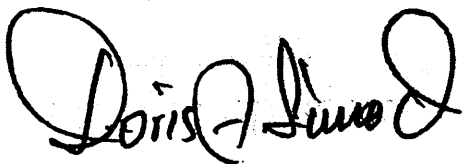
NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en la Secretaría del Juzgado, o en la carrera 8 No 2-85, B/ el Rosario, Santander de Quilichao; Email: dorisamparo27@hotmail.com ; teléfono 3226957129

La señora LUZ ANGELA OREJUELA CAMPO Cra 16 # 6-31 dorado uno Santander de Quilichao valen-mejiao@hotmail.com

De su Señoría,

Atentamente,



DORIS AMPARO LIMA OJEDA

C.C. 34.547.381 expedida en Popayán

T.P. 270.680 C. S. de la J.

Teléfono 3226957129

Email dorisamparo27@hotmail.com

Domicilio carrera 8 No 2-85 Barrio el Rosario Santander de Quilichao.