

Señora

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE GUAMAL MAGDALENA.

E. S. D.

Referencia: - RECURSO DE REPOSICION

Demandante: JOSE PRUDENCIO MARTINEZ ALCENDRA Y OTRO

Demandado: LEONIS MARTINEZ ALCENDRA

Radicado : 2021-00187

MIGUEL ANGEL CORCHO BENITEZ, mayor de edad domiciliado en la ciudad de Montería, Abogado Titulado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.067.837.863 de Montería, portador de la T.P. N° 279215 del C.S de la J, obrando en calidad de apoderado de la parte demandante; dentro del término legal y oportuno procedo a presentar **RECURSO DE REPOSICION** en contra del auto de fecha 25 de Agosto de 2022, publicado en el micro sitio de la página de la rama judicial el día 31 de agosto de la misma anualidad 2022, para que se reforme o revoque bajo los argumentos que sustentan el presente recurso.

❖ **RESPECTO DEL AUTO QUE SE RECORRE EN LA PRESENTE CAUSA**

En atención al auto de fecha de 25 de Agosto de 2022, publicado en el micro sitio de la página de la rama judicial el día 31 de agosto de la misma anualidad 2022, paso a hacer los siguientes reproches.

- 1.) Es de precisa que el auto de fecha 25 de Agosto de 2022, publicado en la micro sitio de la página web de la rama judicial el día 31 de agosto de la misma anualidad 2022, aquí aludido, tiene como finalidad corre traslado a la parte demandante del escrito de excepciones previas propuestas por el demandado, pero da cuenta el mismo auto aquí recurrido en la parte motiva mismo, que el auto hace referencia a lo normado en los artículos 318 y 319 del Código general del Proceso. Así las cosas, si pasamos a examinar esa norma, dan cuanta los artículos 318 y 319 del C. G. del P. hacen referencia a los trámites pertinentes al recurso de reposición, entonces por que la parte resolutive del auto corre traslado de excepciones previas?

De esta forma se esta forma se está dejando de lado lo normado en el artículo 110 del C. G. del P.

- 2.) De otra parte se pasó analizar el escrito de excepciones presentado por la parte demandada y el mismo hace referencia a unas excepciones de

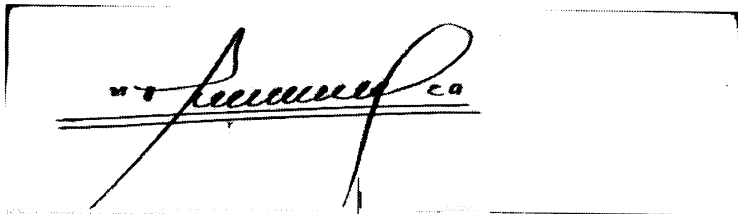
mérito, sin embargo la parte resolutive del auto se refiere a excepciones previas. Así las cosas debe el despacho aclarar a que tipo cual es tipo de excepciones propuestas, toda vez que se deben imprimir tramites distintos en cada tipo de excepción; ya que si son excepciones de mérito, se debe correr traslado al ejecutante por el termino de 10 días mediante auto para que se pronuncie sobre ella, y adjunte o pida las pruebas que pretenda hacer valer. Así lo expresa literalmente el Artículo 443 numeral 1 del C. G del P.

Peticiones

Por lo anteriormente expuesto en aras de evitar una posible nulidad a futuro y en armonía con los artículos 100, 110, 318, 319 y 443 numeral 1, solicito lo siguiente:

- 1.) Que se reforme o revoque en su totalidad el auto de fecha 25 de Agosto del 2022 publicado en el micro sitio de la página web. De la rama judicial.
- 2.) Que se comunique la decisión que se tome al respecto del presente recurso.

De la señora Juez



MIGUEL ANGEL CORCHO BENITEZ

C.C. N. 1.067.837.863

T.P. N° 279.215 del C. S. J

05 sept/2022.
P/Decidee

Señora
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE GUAMAL MAGDALENA.
E. S. D.

Referencia: REPLICA AL RECURSO DE REPOSICIÓN

Demandante: WILMER MARTINEZ ALCENDRA Y JOSE PRODENCIO MARTINEZ ALCENDRA.

Demandado: LEONIS MARTINEZ ALCENDRA

Radicado : 2021 - 18700

MIGUEL ANGEL CORCHO BENITEZ, mayor de edad domiciliado en la ciudad de Montería, Abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía N° 1.067.837.863 de Montería, portador de la T.P. N° 279.215 del C. S. de la J, obrando en calidad de apoderado de la parte demandante; dentro del término legal y oportuno procedo a descorrer traslado del recurso de reposición propuesto por el demandado y/o de la contestación de la demanda, por parte del demandado, oponiéndome a los hechos y pretensiones que la fundamentan, de la siguiente manera:

FRENTE A LOS REPAROS HECHOS CONTRA EL MANDAMIENTO DE PAGO POR EL DEMANDADO A TRAVES DE SU APODERADO:

Manifiesta el demandado que el título de recaudo que dio origen a la presente causa judicial presenta los siguientes defectos formales.

- 1.)** Que el contrato de promesa de compraventa aportado por la parte actora d esta demanda, no produce obligación alguna por cuanto adolece de nulidad absoluta.
- 2.)** Que no contiene una obligación clara expresa ni exigible.

- 3.) Que dicho contrato es una copia simple, lo cual no da merito ejecutivo.
- 4.) Que el contrato de promesa de compraventa no contiene un plazo o condición en el que ha de celebrarse el contrato Prometido.

Réplica del Primer punto.

Con relación al **primer** punto manifestado lo siguiente: No hay coherencia en lo manifestado por el demandado a través de su apoderado frente al fundamento del presente reparo toda vez que, La promesa de compraventa es **contrato preparatorio**, es decir, es la parte preparatoria o inicial de otro contrato, que es el contrato de compraventa con el cual se materializa o concreta lo prometido en el contrato de promesa. Como quiera, que en este contrato las partes prometen firmar otro contrato, el de compraventa. En aras a que el contrato de promesa de compraventa se hace para garantizar que el negocio prometido sea cumplido por las partes, se apresura el demandante en recurrir el título que dio origen al litigio, pero su argumento es débil al no probar por que el contrato adolece de nulidad absoluta. Ahora con relación a la supuesta nulidad que alega el demandado ninguna prueba se aportó, como quiera que dicha nulidad debe ser declarada a través de sentencia proferida por el juez natural, no basta solamente con manifestarlo, sino que debe haber debate probatorio al respecto y en el presente caso que nos ocupa no es la oportunidad para ello.

En todo contrato legalmente celebrado va envuelta la presunción de buena fe, se refleja en este punto la mala fe del demandado al desconocer el contrato, a replicar que el mismo adolece de nulidad absoluta y que no presta merito ejecutivo, pero se le recuerda y se le pone de presente que fue el mismo contrato que firmo y acepto, el mismo que se firmó en la notaria, entonces hacer esas elucubraciones en estas instancias judiciales no deberían ser de recibo por esta esfera judicial, pues recordemos que no es la primera vez que el señor demandado actúa en forma desleal, pues en este juzgado cursan demandas en su contra por los mismos asuntos. Con todo, con la firma y el consentimiento libre de todo vicio se aceptó por parte del señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA el tenor contractual preparatorio condicionado previo a firma del contrato de compraventa que debió suscribir y del que se ha negado sin justa causa.

Es claro el contrato de promesa de compraventa, en el que las partes acuerdan en la cláusula Cuarta que las escrituras de compraventa se deberán correr dentro de los 10 días siguientes a cuando se otorgue la escritura de cancelación de la hipoteca que gravaba en ese instante el inmueble, observamos que existía un condición, ello era el levantamiento del gravamen hipotecario que tenía el inmueble, sin embargo la hipoteca fue cancelada el día 23 de julio de 2021 a través de escritura pública N° 207 de fecha 23 de julio de 2021 otorgada en la Notaria única del circulo de guamal

magdalena, la cual fue registrada en el folio de matrícula inmobiliaria N° 224-000235 en la oficina de registro instrumentos públicos de el Banco Magdalena.

Por lo anterior, se observa que la condición a la que estaba supeditada el otorgamiento de las escrituras públicas fue superada y restaba el otorgamiento de las escrituras públicas dentro de los 10 días siguientes al levantamiento del gravamen y muy a pesar de habersele informado al señor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA la obligación de correr las escrituras públicas, este se negó a firmarlas, razón por la cual se dio inicio al presente proceso de cara al incumplimiento por parte del demandado.

En cuanto a lo normado por el artículo Artículo 1611. Requisitos de la promesa, expresamente el numeral tercero:

Que la promesa contenga un plazo o una condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato: frente a éste reproche por parte del demandado, debo dejar claro, que en el contrato de promesa de compraventa objeto de éste litigio, reposa en la cláusula cuarta del mismo, el plazo condición a que hace referencia el demandado, en el sentido que el prometiente vendedor se obliga a otorgar la escritura de compraventa en la Notaria Única del Circulo de Guamal Magdalena, dentro de los 10 días siguientes a cuando se otorgue las escritura de cancelación de hipoteca que recae sobre el inmueble, así las cosas debo aclarar al demandado el significado del vocablo plazo: Entiéndase por plazo el termino o tiempo señalado para algo, en tal sentido debe entenderse que el plazo o condición que reclama el demandante es el que se plasmó en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, y que da cuenta la correspondiente escritura pública de levantamiento de hipoteca anexa al presente proceso que dicho plazo o condición espiró, por lo tanto se requirió al demandado para la correspondiente firma de la escritura de compraventa el día 6 de agosto del año 2021 en la Notaria Única del Circulo de Guamal Magdalena, cita que el demandado incumplió sin justificación alguna, hechos estos, por los que no están llamados a prosperar los reparos al título objeto de la Litis, propuestas por el demandado.

De manera que se desvanece así, lo manifestado por el apoderado de la parte demandada en cuanto a que la promesa de compraventa no produce obligación alguna, por carecer de uno de los requisitos de ley, no contener el requisito que la promesa de compraventa contenga un plazo o condición, que fije la época en la ha de celebrarse un contrato.

Continúa argumentando el demandado, que el contrato promesa de compraventa no presta mérito ejecutivo, por cuanto de dicho contrato solo se deduce claramente que el demandado solo se obligó a favor de mis representados a enajenar o vender los derechos de cuota que tiene en común y proindiviso sobre el predio denominado el blanco que se distingue con la matrícula inmobiliaria 224-000235. En cuanto a este reproche debo dejar claro que el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes aquí en litigio, se dejó constancia escrita dentro del clausulado del mismo en la cláusula Decima Primera, que el presente documento presta mérito ejecutivo, y como quiera que el contrato es voluntad para las partes, se debilita el argumento del demandado de cara al presente reproche.

Replica al segundo punto.

En relación al punto **segundo** basta solo con hacer referencia a lo normado en el artículo 422 del Código General del Proceso; que paso a transcribir Pueden demandarse ejecutivamente las obligaciones expresas, claras y exigibles que consten en documentos que provengan del deudor o de su causante, y constituyan plena prueba contra él, o las que emanen de una sentencia de condena proferida por juez o tribunal de cualquier jurisdicción, o de otra providencia judicial, o de las providencias que en procesos de policía aprueben liquidación de costas o señalen honorarios de auxiliares de la justicia, y los demás documentos que señale la ley.

La confesión hecha en el curso de un proceso no constituye título ejecutivo, pero sí la que conste en el interrogatorio previsto en el artículo 184.

En concordancia con la norma antes relatada, se deja claro que el contrato de promesa de compraventa aquí recurrido por el demandado, contiene una obligación, clara, expresa y exigible por cuanto el mismo consta en documento que proviene del demandado y constituye plena prueba contra él demandado toda vez que el mismo fue aportado al proceso como prueba. Por tal razón el recurso aquí planteado por el demandado queda sin piso, por las anteriores argumentaciones.

Replica al tercer punto.

En cuanto a esta reparo, manifiesto a su señoría que al indicar en acápite de pruebas, que allego copia autentica de la promesa de compraventa de derechos de cuota de fecha 10 de agosto de 2017, no se estoy precisando que documento sea una copia, toda vez que conocedores de que somos que las demandas presentadas con posterioridad al decreto 806 de 2020 las mismas fueron presentadas a través de medios magnéticos en archivo adjunto como pdf, haciendo uso de las tecnologías, es por ello que se hace la aclaración de copia autentica, que es sinónimo de legitima, pero que para mayor claridad y transparencia pondré a órdenes de su despacho, en estos términos sustento mi replica y solicito no atender el reproche propuesto por el demandado.

En cuanto a lo dicho por el apoderado de la parte demandada acerca de que nos existe un acuerdo de mutuo que coste por escrito, existo en que nada tiene que ver esto con las formalidades del título objeto del presente proceso. Sin embargo procedo a presentar mí replica en los siguientes términos: frente a esta afirmación debo manifestar que si bien es cierto que la cláusula cuarta del contrato sugiere que los términos del contrato podrán ser prorrogados por mutuo acuerdo entre las partes, no es menos cierto que la palabra podrán hace referencia solamente a una sugerencia pero la misma, por si sola, no es una condición obligatoria que se debe cumplir dentro del contrato, y por lo tanto debe aplicarse el termino pactado en el contrato que no es otro, que el que se señaló en la demanda, por esta razón este reparo no es llamado a prosperar .

De otra parte debo hacer referencia que junto con la demanda se aportó la prueba de ello, que no es otra que la certificación expedida por el Dr. JAVIER FACIOLINCE CAMARGO Notario Único del Circulo de Guamal Magdalena, quien legitimó, que el día 6 de Agosto del año 2021, comparecieron al despacho Notarial los señores JOSE PRUDENCIO MARTINEZ ALCENDRA Y WILMER MARTINEZ ALCENDRA identificados con la cedula de ciudadanía 85.164.152 y 85.160.870 respectivamente como compradores para la firma la escritura pública de venta de derechos de cuota vinculados al predio denominado el Blanco distinguido con la matricula inmobiliaria 224-0000235, minuta recibida vía correo electrónico y físico enviada por el abogado MIGUEL ANGEL CORCHO BENITEZ, tarjeta de profesional 279215 del C. S. de la J, y cedula de ciudadanía número 1.067.837.863 **"con recibido de envió electrónico al vendedor LEONIS MARTINEZ ALCENDRA identificado con la cedula de ciudadanía número 85.160.040"**, pero éste último NO, compareció a

la firma de la escritura pública, por tal razón esta no puedo realizarse, hecho que desmiente lo planteado por el demandado.

Replica al cuarto punto.

Con relación a este reproche, debo manifestar lo siguiente, como quiera que en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa que es objeto de la presente Litis, reza en su literalidad, que el prometiente vendedor se obliga a otorgar la escritura de compraventa en la notaria única Guamal Magdalena dentro de los 10 días siguientes a cuando se otorgue la escritura de cancelación de hipoteca por parte del banco agrario de Colombia, a las 10:00 am. Así la cosa debe entenderse que la condición es el levantamiento de hipoteca, hecho éste que da cuenta que si hay una condición dentro del documento aquí debatido. Ahora por error involuntario de las partes se dijo que la hipoteca estaba en favor del Banco Agrario de Colombia, cuando lo correcto es que estaba en favor de Bancolombia, pero lo cierto es que sobre el inmueble reposaba una hipoteca y que la condición para la firma de las escrituras públicas de compraventa está supeditada a ese levantamiento del gravamen hipotecario, pues se recalca que el inmueble al que se hace referencia es el mismo que se describe en el contrato de promesa de venta suscrito el día 10 de agosto de 2017 y el mismo que prometió enajenar sus derechos de cuota dentro del mismo tenor.

De otra parte cabe anotar que en el certificado de tradición y libertad del inmueble el blanco distinguido con la matricula inmobiliaria 224-000235, en toda sus anotaciones desde la adquisición del inmueble de la referencia ósea desde la anotación 19 en adelante nunca sus compradores hipotecaron el predio en cuestión. Por tal razón no es posible presentar una escritura de cancelación de hipoteca por parte de esta entidad financiera ya nunca ha existido tal garantía y todo obedece a un error involuntario de transcripción, y que en realidad la garantía se encontraba en cabeza de Bancolombia S.A. por lo tanto se aportó la escritura de cancelación de hipoteca por parte de esa entidad. Dejando claro que jamás ha existido error en cuanto a la identificación del bien inmueble.

Con base a las anteriores argumentaciones me opongo de frente a todas las reparos hechos contra el mandamiento de pago, propuestas por el demandado a través de su apoderado judicial ya que no es procedente de acuerdo con los argumentos de derecho señalados.

Peticiones

De acuerdo a la oposición del recurso y las pruebas obrantes en el expediente, solicito al señor juez con el debido respeto lo siguiente:

Primera: NO Reponer el auto que dicto el mandamiento ejecutivo en contra del demandado.

Segunda: continuar con el trámite del proceso según corresponda.

De la señora Juez, Atentamente,

A handwritten signature in black ink, enclosed within a rectangular box. The signature is stylized and appears to read "Miguel Angel Corcho Benitez".

MIGUEL ANGEL CORCHO BENITEZ.
CC. 1067837863 de Montería.
T.P N° 279215 del C. S. de la J.

05 sep 7/2022
p/ D. de la J.
(05 folios)

