

Abril 19 de 2022.

Señor

JUEZ 2 PROMISCOU MUNICIPAL

Correo electrónico: j02prmpalrovira@cendoj.ramajudicial.gov.co

Rovira.

Referencia: Verbal sumario de mínima cuantía sobre Resolución de contrato de compra venta.

Demandante: MARIA IVETH BARRAGÁN GARCÍA.

Demandada: MARÍA LUCÍA PADILLA PÉREZ.

Radicado: 73624408900220210016200.

Asunto: Adición a la contestación de la demanda.

MARIO ALBERTO JIMÉNEZ PÉREZ abogado en ejercicio identificado como aparecerá al pie de la firma, con domicilio en Ibagué, correo electrónico: mjlegaladvisor@gmail.com obrando como apoderado reconocido de la demandada MARÍA LUCÍA PADILLA PÉREZ, cédula No. 38'248.236 de Ibagué, con el debido respeto manifiesto que adiciono la contestación de la demanda, en relación con el capítulo de las PRUEBAS, de la siguiente manera:

Que en la diligencia de inspección judicial que solicita la parte demandante, se valoren las mejoras que en el lote al que se refieren las pretensiones de ella, por parte del perito que asesore en la diligencia al Despacho, previa identificación del terreno por los linderos de lo que halla en posesión.

Igualmente que en el lugar, se oiga el testimonio de VÍCTOR ORLANDO GARCÍA MARTÍNEZ, cédula No. 96'335.085 de El Doncello Caquetá, quien depondrá sobre lo que le conste en relación con las mejoras que ha construido y plantado en el sitio, mi representada.

Atentamente,



MARIO ALBERTO JIMÉNEZ PÉREZ

Cédula No. 5'820.356.

Tarjeta Profesional de Abogado #136.030.

Abril 19 de 2022.

Señor

JUEZ 2 PROMISCOU MUNICIPAL

Correo electrónico: j02prmpalrovira@cendoj.ramajudicial.gov.co

Rovira.

Referencia: Verbal sumario de mínima cuantía sobre Resolución de contrato de compra venta.

Demandante: MARIA IVETH BARRAGÁN GARCÍA.

Demandada: MARÍA LUCÍA PADILLA PÉREZ.

Radicado: 73624408900220210016200.

Asunto: Adición a la contestación de la demanda.

MARIO ALBERTO JIMÉNEZ PÉREZ abogado en ejercicio identificado como aparecerá al pie de la firma, con domicilio en Ibagué, correo electrónico: mjlegaladvisor@gmail.com obrando como apoderado reconocido de la demandada MARÍA LUCÍA PADILLA PÉREZ, cédula No. 38'248.236 de Ibagué, con el debido respeto manifiesto que adiciono la contestación de la demanda, en relación con el capítulo de las PRUEBAS, de la siguiente manera:

Que en la diligencia de inspección judicial que solicita la parte demandante, se valoren las mejoras que en el lote al que se refieren las pretensiones de ella, por parte del perito que asesore en la diligencia al Despacho, previa identificación del terreno por los linderos de lo que halla en posesión.

Igualmente que en el lugar, se oiga el testimonio de VÍCTOR ORLANDO GARCÍA MARTÍNEZ, cédula No. 96'335.085 de El Doncello Caquetá, quien depondrá sobre lo que le conste en relación con las mejoras que ha construido y plantado en el sitio, mi representada.

Atentamente,



MARIO ALBERTO JIMÉNEZ PÉREZ

Cédula No. 5'820.356.

Tarjeta Profesional de Abogado #136.030.

Marzo 30 de 2022.

Señor

JUEZ 2 PROMISCOU MUNICIPAL

Correo electrónico: j02prmpalrovira@cendoj.ramajudicial.gov.co

Rovira.

Referencia: Verbal sumario de mínima cuantía sobre Resolución de contrato de compra venta.

Demandante: MARIA IVETH BARRAGÁN GARCÍA.

Demandada: MARÍA LUCÍA PADILLA PÉREZ.

Radicado: 73624408900220210016200.

Asunto: Contestación demanda.

MARIO ALBERTO JIMÉNEZ PÉREZ abogado en ejercicio identificado como aparecerá al pie de la firma, con domicilio en Ibagué, correo electrónico: mjlegaladvisor@gmail.com obrando en nombre y representación de la demandada MARÍA LUCÍA PADILLA PÉREZ, cédula No. 38'248.236 de Ibagué y con domicilio en la citada ciudad, dentro del término hábil procedo a responder la demanda y a ejercer el derecho de defensa que le garantiza La Constitución.

A LAS PRETENSIONES.

Mi mandante dice oponerse a ellas, por considerar que a la demandante no la ampara el derecho que invoca. En efecto el contrato que se pretende hacer valer por la parte demandante, no reúne las características que se exigen para la plena validez de la promesa de compraventa, pues ni siquiera fue intitulado de esa manera, se hace manifestación expresa, por parte de quienes lo suscribieron, que en verdad son quienes figuran como demandante y demandada, que se trata de un contrato de compraventa de una finca o terreno rural, ubicado en la vereda El Rodeo, comprensión municipal de Rovira.

En la demanda se alude a un precontrato o promesa de compraventa del expresado predio, del que se implora su resolución, por no haberse pagado el precio convenido, sin tener en mente lo que recibió la vendedora en la fecha de elaboración del documento.

De acuerdo a la legislación vigente y aplicable al evento, para su validez el contrato de compraventa de inmuebles, debe celebrarse por escritura pública otorgada ante notario y para su validez posterior ante terceros o los propios contratantes, ese documento ha de ser inscrito en el folio de matrícula que al bien le haya sido asignado por la oficina de registro correspondiente, en este caso el de Ibagué, al no existir en Rovira.

De otro lado el contrato celebrado con la finalidad de prometer en venta un inmueble, debe ceñirse a las exigencias del artículo 1611 del Código Civil, que delantamente preceptúa que él no produce ninguna obligación, a menos que contenga las exigencias de constar por escrito; de no ser de los que por disposiciones sustantivas, se declaren ineficaces, por no concurrir los requisitos que al efecto prescribe la misma obra; que la promesa contenga un plazo o condición que fije la fecha en que ha de celebrarse el contrato y que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales, aclarando que los términos de un contrato prometido, solamente se aplican a la materia sobre la cual se ha contratado.

Como la demanda alude a un contrato de esta especie, es decir a la promesa de celebrarlo, es preciso tener en mente que el documento aportado, no reúne para su validez, ninguna de las exigencias contenidas en la norma citada y por ende no está en capacidad de producir ninguna obligación.

Lo anterior lo corrobora la misma parte actora, en su pretensión primera del libelo introductorio, al citar el documento que aporta como promesa de compraventa y contrato de compraventa.

En relación con la restitución de la finca, según se desprende del contrato del que se habla, se indica que le fue entregada a la adquirente, pero en la audiencia de conciliación celebrada en obediencia de esa exigencia procesal, quedó constancia que esta no ha podido realizar trabajos en el predio ni sostener animales vacunos, por inconvenientes con los vecinos, a lo cual replicó la convocante que los linderos estaban en la escritura por medio de la cual adquirió el fundo, pero en el contrato que se aporta aparecen otros diferentes, de donde se deduce que en realidad la finca no le fue entregada, siguiendo los linderos que figuran en la escritura que se mencionó en ese acto y no es que la demandada se haya pasado de ellos, simplemente no le fueron señalados, condición en la que es improcedente la pretendida restitución.

En las condiciones especificadas, las pretensiones de las que se trata, no pueden alcanzar prosperidad, con la consecuente condena al pago de las costas del juicio, a la demandante, en favor de su demandada que es mi representada.

A LOS HECHOS.

Al primero. No es cierto, pues la demandante y la demandada, no suscribieron válidamente, contrato de promesa de compraventa, pues de la manera como fue redactado es un contrato de compraventa de un inmueble, situado en comprensión del Municipio de Rovira, cuyas firmas en verdad fueron reconocidas ante la Notaria de esa localidad, lo cual no le da validez, simplemente atesta la funcionaria, que concurrieron y reconocieron como suyas las firmas.

Al segundo. No es cierto, pues claramente indican las contratantes mencionadas, que no es una promesa, sino un contrato de compraventa, como se intituló y redactó por aquellas.

Al tercero. Es cierto, eso dice el contrato, pero para imponer la sanción no basta con indicarlo, se debe demostrar cuál de las partes incumplió.

Al cuarto. Es cierto, pero en esa diligencia no se analizó la validez del contrato o precontrato, pudiendo afirmarse que en ese acto le fue asaltada la buena fe a la demandada.

Al quinto. No es cierto, siendo pertinente anotar que si lo que se pretende es el cobro de obligaciones dinerarias, la acción incoada no es la prevista al efecto por el legislador.

Al sexto. Eso precisa la norma citada, siendo obvio que la legitimación en la causa, parte precisamente de la validez del contrato, que en el evento que nos ocupa se echa de menos.

Al séptimo. Es una exigencia para el litigio en causa ajena y en realidad nada tiene que ver con el litigio.

EXCEPCIONES.

Con el fin de que sobre ella se decida en la sentencia de instancia, formulo la de INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, que se aporta como anexo de la demanda, con fundamento en los hechos que seguidamente expreso:

1. En el documento aludido no se indica que se trate de promesa de contratar, por el contrario con toda claridad se predica que es un contrato de compraventa de un predio que se conoce con el nombre de El Rosal, ubicado en la vereda El Rodeo del Municipio de Rovira, pero seguidamente se habla de un derecho sobre ese lote, cuya extensión se fijó en 20 hectáreas y se precisa su valor y forma de pago.
2. Entre los negocios jurídicos que es obligatorio celebrar por medio de escritura pública, figuran los contratos de compraventa de bienes inmuebles, que una vez celebrados copia de ese documento se debe

remitir al Registrador de Instrumentos Públicos, para su inscripción en el folio de matrícula que le haya sido asignado o si es derivado de otro, se le debe asignar uno nuevo.

3. El solo reconocimiento de firmas ante un notario no le da validez al contrato, pues la manifestación expresa y clara de las cláusulas contractuales se debe hacer ante él, quien debe instruir a los contratantes sobre sus responsabilidades y sobre la formalidad de la inscripción del título en el registro correspondiente, de acuerdo al lugar donde se encuentre situado el inmueble.

4. En estas condiciones no es posible tener el contrato aportado, ni como promesa de contratar, al no reunir las exigencias que exige la ley sustancial para su validez y mucho menos como contrato de compraventa celebrado, por no haberlo sido mediante el documento idóneo y con las formalidades exigidas, tal como lo hizo la presunta vendedora, cuando adquirió el terreno mediante instrumento de esa especie, que así mismo adjunta a la demanda, con la demostración de su inscripción en el registro de la propiedad inmueble, que es lo correcto.

PRUEBAS.

Documental. De la aportada por la parte demandante, solicito se tengan en cuenta en favor de lo planteado por la demandada, con fundamento válido en que la prueba no es de la parte sino del proceso, el contrato de compraventa del lote de terreno al que se refieren las peticiones, que no es promesa, la copia de la escritura en que aparecen los linderos del mismo, que no coinciden con los expresados en el citado documento y el acta levantada con motivo de la conciliación practicada por la Personera Municipal de Rovira.

Interrogatorio que a petición de la demandada, debe absolver la demandante, conforme al cuestionario que se le formule en la audiencia virtual que se señale para la práctica de ella y se hará a continuación del que de manera oficiosa debe adelantar el señor Juez.

Testimoniales, se sirva decretar y recepcionar el testimonio del señor VICTOR ORLANDO GARCIA MARTINEZ identificado con cedula de ciudadanía N° 96, 335,085 de Doncello Caquetá, quien podrá ser citado por intermedio de la demandada, persona a quien les consta las circunstancias del tiempo modo y lugar objeto de la presente Litis al ser vecino colindante del predio objeto de negociación y quien detenta la posesión de parte del mismo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Artículo 1611 del Código Civil.

ANEXOS Y NOTIFICACIONES.

El poder que se me confirió por la demandada, ya milita en el expediente, así como el correo donde el suscrito y mi representada recibimos las notificaciones personales a las que haya lugar.

Cumplo con la obligación de enviar copia de este escrito al señor apoderado de la demandante, a su correo electrónico, Williamchilli@hotmail.com en obediencia de lo que al respecto dispone el Decreto 806/20, en relación con el traslado de la excepción perentoria formulada.

Atentamente,



MARIO ALBERTO JIMÉNEZ PÉREZ
Cédula No. 5'820.356.
Tarjeta Profesional de Abogado #136.030.

