

RAMA JUDICIAL
JUZGADO SÉPTIMO (7) CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTIAGO DE
CALI- VALLE

CONSTANCIA

Se corre traslado a la parte demandante de las excepciones de mérito presentadas por el curador ad litem de la parte demandada. Se fija por el término de Cinco (5) días. Corriendo los días 25, 28, 29, 30 de noviembre y 01 de diciembre de 2022

EDWARD OCHOA CABEZAS
Secretario

SEÑOR

JUEZ SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI

E. S. D.-

REF:PRCCESO VERBAL DECLARATIVO DE
RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA.

DEMANDANTE: SANDRA MILENA GOMEZ
CONGOCHA.

DEMANDADOS: BLANCA LUCIA PEREA
TELLO, OLGA MARIA PEREA TELLO, YOLANDA
PEREA TELLO, MARTHA CECILIA PEREA
TELLO, VILMA PEREA HENAO Y LUIS
ALFREDO PEREA HENAO.

RADICACION NUMERIC: 2018-00005-00

CIELO MANRIQUE ESPADA., mayor de edad, vecina de Cali,
identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.259.688
expedida en Cali, abogada en ejercicio con Tarjeta
Profesional No. 140891 del Consejo Superior de la Judicatura,
obrando como Curadora Ad Litem de los demandados MARTHA
CECILIA PEREA HENAO, VILMA PEREA HENAO, LUIS ALFREDO PEREA
HENAO Y HEREDEROS INDETERMINADOS DE OLGA MARIA PEREA TELLO,
en el proceso de la referencia, , estando dentro del término
legal que me ha sido conferido me permito contestar la
demanda de la siguiente manera:

A LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: Así se desprende del documento aportado
con la demanda.-

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto, se colige de los documentos
aportados.-

AL HECHO TERCERO: Es cierto, así se desprende del documento aportado como prueba.-

AL HECHO CUARTO: Es cierto.-

AL HECHO QUINTO: Es afirmación del apoderado de la demandante, cuya veracidad deberá ser probada.-

AL HECHO SEXTO: No es cierto, en los documentos aportados la fecha fijada fué el día 6 de Septiembre de 2012 a las 9:00 A.M. y no la que aparece en este hecho.-

AL HECHO SEPTIMO: No es cierto, es una afirmación del apoderado de la demandante y deberá ser probada en el proceso.-

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES :

En cuanto a las pretensiones de la demanda y su subsanación, me atengo a lo que resulte probado dentro del proceso.-

EXCEPCIONES DE MERITO O FONDO:

1.-) ERROR SOBRE LA SUSTANCIA O CALIDAD ESCENCIAL DEL

OBJETO:

La hago consistir en los siguientes hechos:

Primero: En el documento aportado como base para pedir la resolución del contrato de promesa de compraventa, documento firmado por las partes el 27 de Junio de 2012, en el texto en su encabezamiento cuando determinan las partes PROMETIENTES VENEDORES y PROMETIENTE COMPRADORA, dice "manifestamos que vendemos los derechos y acciones que a

título universal tenemos y nos corresponde sobre el bien inmueble objeto de esta venta y quienes denominaremos de ahora en adelante como los PROMITENTES VENDEDORES, y la Señora SANDRA MILENA GOMEZ CCNGACHA, mayor de edad y vecino de Cali, hábil para contratar y obligarse,acordamos señalar un contrato de compraventa de bien inmueble , regido por las siguientes cláusulas:

Primera. LOS PROMITENTES VENDEDORES, venden, ceden y transfieren a LA PROMITENTE COMPRADORA el siguiente bien inmueble: Una casa de tres pisos.....", es decir, que no se ha cumplido con los requisitos señalados por el Artículo 89 de la Ley 153 de 1887, toda vez que se estipula venta de derechos y acciones a título universal como si se tratara de bienes de cualquier naturaleza, ya que se cita derechos y acciones a título universal, esto es, en una universalidad de bienes que les corresponde en un PROCESO SUCESORIO y no un inmueble como cuerpo cierto., dando a entender con ello que el PROCESO SUCESORIO en el cual pretenden que se les adjudiquen los derechos y acciones a título universal, estuviese en trámite , objeto que es completamente distinto a cuando se señala que se va a transferir el dominio de un bien inmueble .

Es decir, que dicha circunstancia exige una mayor carga de claridad y diligencia de las partes del negocio en su celebración, para evitar las consecuencias adversas del negocio celebrado con ese tipo de vicio.

Segundo: Cuando se trata de derechos y acciones a título universal , quiere decir, que se sucede al difunto en todos sus bienes, derechos y obligaciones transmisibles o en una cuota de ellos, como la mita, tercio o quinto.

El título es singular cuando se sucede en una o más especies o cuerpos ciertos, como tal caballo, tal casa; o en una o más especies indeterminadas de cierto género, como un caballo, tres vacas, seiscientos pesos, cuarenta hectolitros de trigo.

Tercero: Fallecida una persona, su patrimonio no desaparece ni se extingue sino que se transmite a sus herederos, quienes, por la delación de la herencia, se sustituyen al difunto en sus relaciones jurídicas y adquieren un derecho real y la posesión legal sobre ese patrimonio, considerado como una universalidad jurídica. Este derecho de herencia no se confunde con el de dominio, sino que se extingue de éste en cuanto el primero recae sobre la mentada universalidad jurídica al paso que el segundo se ejerce sobre bienes singulares o cuerpos ciertos.

Cuarto: No existe claridad entre el objeto vendido, pues de la sola lectura del documento denominado por las partes "COMPRAVENTA DE INMUEBLE", se deduce que éste no reúne los requisitos establecidos reitero, en el Artículo 89 de la Ley 153 de 1887, pues al hablar de la venta no determinan con precisión y claridad cual es el objeto de tal manera que no se confunda con otro y más cuando se trata de derechos sobre bienes inmuebles, que deben citarse de tal forma que al no determinarlos por su ubicación, linderos, y la ley señala las circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, y al omitir la determinación del objeto en forma clara y precisa debe declararse nula, porque no se cumplen los requisitos para el valor de este contrato en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, en conclusión son nulidades absolutas.-

2.-) EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO:

La hago consistir en los siguientes hechos:

Primero: El Artículo 1609 del Código Civil Colombiano

dispone "En los contratos 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."

El fundamento de la excepción de contrato no cumplido lo constituye la equidad. "El principio básico sobre el cual reposa la exceptio non adimpleti contractus, es la equidad. Por consiguiente, para que tenga cabida la excepción de inejecución, se requiere en primer lugar, que exista entre las partes una relación bilateral obligatoria, en la que la parte perseguida sea efectivamente deudora de una prestación emanada de esa relación, y al mismo tiempo acreedora de una contraprestación no efectuada aún por la otra. En segundo lugar, se requiere que el contratante a quien se demanda la ejecución, no se halle forzado por el contrato a satisfacer primero su obligación. Esta condición emana de los principios mismos en que se funda la excepción de inejecución, porque una de las partes no puede prevalerse de la regla de igualdad, si la naturaleza del contrato o un pacto expreso le impone el cumplimiento de su prestación antes que el de la otra. Por tanto, este medio de defensa es improcedente si la contraparte ya ha realizado su prestación, o si se pacta el cumplimiento de la obligación de una parte antes que el de la otra.-

Segundo: Ahora bien, al armonizar los artículos 1546 y 1609 del Código Civil, resulta de ellos que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora de cumplir lo pactado mientras el otro no cumpla por su parte o no se allane a cumplirlo en la forma y en el tiempo debidos. Por consiguiente el contratante que exige la resolución de la convención bilateral debe demostrar que ha cumplido o que ha estado dispuesto a cumplir con las

obligaciones que le incumben; por su parte, el contratante a quien se demanda en resolución puede muy bien defenderse oponiendo la excepción del incumplimiento del contrato, según el orden acordado para la ejecución de las obligaciones.-

Tercero: En este asunto, la acción resolutoria no ha nacido para ninguno de los contratantes, toda vez que hay un incumplimiento recíproco, teniendo en cuenta que en la Certificación expedida por el Señor NOTARIO 14 DEL CIRCULO DE CALI, donde manifiesta : "Que en el día de hoy 06 de Septiembre de 2012 a las 9:00 A.M. se presentó en la Notaría 14 de Cali, la señora SANDRA MILENA GOMEZ CCNGACHA, identificada con las cédulas Nos.(sic) 29.121.572 de Cali, cumplimiento de la promesa de compraventa del inmueble ubicado en la Calle 9 #13-45, con matrícula inmobiliaria No.370-256841....." pero en ninguna parte dice que la compradora exhibió el dinero efectivo con el cual iba a cancelar a los Promitentes Vendedores el saldo del valor de la venta , tal y como se desprende de la cláusula CUARTA: donde se fija el precio y la forma de pago, pues de acuerdo a este escrito, unicamente se presentó a la Notaría , pero no solamente era presentarse sino que cumplía con la obligación que le correspondía, esto es, demostrar que llevaba el dinero para pagarle a los Promitentes Vendedores al saldo convenido en esa cláusula CUARTA.

3.-) EXCEPCION DE MUTUO DISENSO:

La hago consistir en los siguientes hechos:

Primero: El mutuo disenso tácito, opera cuando el incumplimiento recíproco de las partes es suficientemente indicativo del desistimiento de la convención.

La disolución del contrato por mutuo disenso puede provenir

de un consentimiento expreso o también tácito. La primera forma no requiere de la intervención judicial, como quiera que la disolución se produce por el acuerdo expreso; en cambio la segunda forma sí requiere de decisión judicial. Esta última manera de disolver el contrato se da ante la recíproca y simultánea inejecución o incumplimiento de las partes con sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones, sólo puede considerarse y, por ende traducirse, como una manifestación clara de anular el vínculo contractual.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Ruego al Señor Juez, citar y hacer comparecer a su Despacho a la demandante señora SANDRA MILENA GOMEZ CONGACHA, para que absuelva interrogatorio de parte que sobre los hechos de la demanda y la contestación habré de formular. Con esta prueba pretendo demostrar el incumplimiento de la obligación adquirida como PROMITENTE COMPRADORA del inmueble afecto a este proceso.-

A LAS PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE:

Deben denegarse porque no se indica que es lo que quieren probar con los documentos aportados.-

D E R E C H O :

Fundamento las excepciones propuestas en lo dispuesto en los Artículos 1511, 1546, 1609 y concordantes del Código Civil; Artículo 89 de la Ley 153 de 1887.-

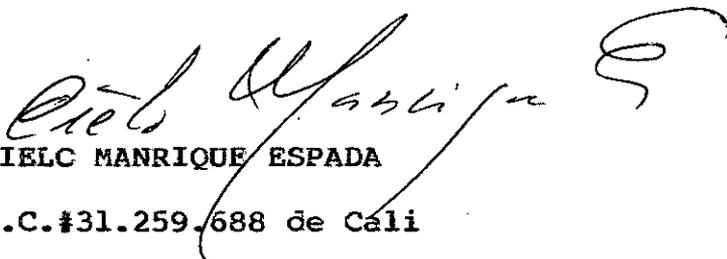
NOTIFICACIONES Y DIRECCIONES:

Las personales las recibiré en la Secretaría de su Despacho o en mi oficina ubicada en la Calle 9 No.4-39 Oficina 208 de esta ciudad de Cali, Teléfono 8835029 , celular 3155658874

y correo electrónico :cielomanrique@hotmail.com

Renuncio notificación y ejecutoria de auto favorable.

Del Señor Juez, Respetuosamente,


CIELC MANRIQUE ESPADA
C.C.#31.259.688 de Cali
T.P.#140891 del C.S. de la Judicatura

y correo electrónico: ciera@nariaguainformatica.com

Renuncio notificación y ejecución de auto lavable.

En Señor Juez, Respetuosamente,

CIELO VANNIQUE ESPADA

C.C. 431.259.688 de Cali

T.P. 1140901 del C.E. de la Judicatura