

Contestación demanda

Freddy Toro <fjtorortiz@yahoo.com>

Vie 21/10/2022 2:55 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (558 KB)

20221022023714894.pdf;

Señor

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
CIUDAD

REF. VERBAL REIV. LEONOR UBAQUE MAYORGA vs
DIANA UBAQUE y otro.
2019-0687

Dentro del término de traslado, obrando en calidad de apoderado de la demandada señora Diana Ubaque, me permito presentar en pdf
presento memoriales descorriendo traslado

Enviado desde mi iPhone

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
CIUDAD

REF. VERBAL REIV. LEONOR UBAQUE MAYORGA vs
DIANA UBAQUE y otro.

2019-0687

Dentro del término de traslado, obrando en calidad de apoderado de la demandada señora Diana Ubaque, como lo acredito, cumpliendo lo ordenado por el artículo 101 del CGP, me permito presentar excepción previa de compromiso por

VINCULACIÓN CONTRACTUAL VIGENTE ENTRE LAS PARTES

Sea suficiente prueba el contrato de promesa de compraventa arrimado a las sumarias por el activo, las reiteradas referencias de la demandante a las circunstancias de cumplimiento del contrato de promesa de compraventa aportado, como lo expresa en los hechos cuarto, quinto, sexto, décimo, décimo primero, decimosegundo, décimo tercero y la reiterada jurisprudencia existente, así; "...En este proceso se pide la reivindicación de determinado predio como súplica enteramente independiente y autónoma. Esta pretensión no puede prosperar mientras el contrato de promesa subsista, pues ocurre que por ese contrato se transformó la posesión extracontractual del demandado en posesión respaldada por un contrato y regida por sus estipulaciones. Esta transformación se realizó en forma análoga a la de la tradición brevi manu prevista por el ordinal 5° del artículo 754 del Código Civil: el prometiende comprador venía poseyendo el fundo desde antes de celebrarse la promesa, circunstancia que hizo innecesaria la entrega de éste a aquél. Cuandoquiera que alguien posea en virtud de un contrato, es decir, no contra la voluntad del dueño que contrató, sino con su pleno consentimiento, la pretensión reivindicatoria queda de suyo excluida, pues sólo puede tener lugar en los casos en que el propietario de la cosa reivindicada ha sido privado de la posesión sin su aquiescencia. La acción de dominio es por su naturaleza una pretensión extracontractual, que repugna en las hipótesis en que los interesados han convenido en que uno de ellos autoriza al otro para poseer en virtud de un determinado contrato celebrado entre el uno y el otro" (cas. civ. sentencia de 12 de marzo de 1981, CLXVI, página 366, reiterada en sentencia de 18 de mayo de 2004, [SC-044-2004] exp. 7076).

En verdad, admitirse la acción reivindicatoria con prescindencia de la relación jurídica contractual entre el dueño de la cosa y el poseedor, conduce al desconocimiento del acuerdo dispositivo de las partes, en grave atentado de la imprescindible seriedad, estabilidad y certeza del tráfico jurídico, dejando el vínculo intacto y sin solución.

Conformemente, cuando la fuente generatriz de la posesión es una relación jurídica negocial o contractual, su presencia excluye el ejercicio autónomo, directo e inmediato de la acción reivindicatoria en procura de la restitución de la cosa, que en tal hipótesis, únicamente puede obtenerse a través de las respectivas acciones contractuales inherentes al vínculo que ata a las partes y de la cual dimana.... " "...Punto de partida en la formulación y tratamiento del problema, es la noción, estructura y función de cada figura.

En este contexto, la noción legis de posesión, de suyo y ante sí, presupone no reconocer dominio ajeno, por cuanto es "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño...", o sea, la detentación real, física, material u objetiva de un bien (*corpus*) con designio e intención de señorío (*animus*), ser, comportarse o hacerse dueño (*animus domini*, *animus remsibi habendi*) (cas. civ. sentencias de 13 de marzo de 1937, XLIV, 713; 24 de julio de 1937, XLV, 329; 10 de mayo de 1939, XLVIII, 18; 9 de noviembre de 1956, LXXXIII, 775; 27 de abril de 1955, LXXX, 2153, 83), por lo cual, el reconocimiento de esta calidad a otro sujeto, la excluye por antinómica e incompatible.

Contrario sensu, la promesa de compraventa, per se, envuelve reconocer dominio ajeno, pues en su virtud, las partes contraen recíprocamente la prestación calificada de hacer consistente en la celebración del posterior contrato definitivo de compraventa, por cuya inteligencia se obligan a transferir y adquirir la propiedad del dueño (*titulus*), lo que se produce con la tradición (*modus*), resultando elemental por ineludibles principios lógicos, el reconocimiento de esa calidad, que por su naturaleza y concepto legal, es incompatible con la posesión.

El contrato preparatorio, preliminar, promesa de contrato, precontrato (*pactum de contrahendo* o *pactum de ineiundo contractu*), en efecto, genera esencialmente (*essentialia negotia*), una prestación de hacer, su función es preparatoria e instrumental, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.

No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (*accidentalia negotia*) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, *verbi gratia*, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión.

Con estos lineamientos, la Sala de antiguo, partiendo de la natural distinción, estructura notional y funcional entre el contrato preliminar, el contrato definitivo, y la posesión, tiene dicho "que la promesa de compraventa y la posesión material que ejerza uno de los promitentes compradores al momento de la celebración de la misma, no son incompatibles, pues no siempre la celebración de la primera establece, modifica o extingue la segunda, tanto más si se tiene en cuenta que la entrega anticipada del bien prometido en venta, que en la praxis de la promesa suele pactarse, no viene a ser sino una cláusula adicional que está referida a las obligaciones propias del contrato prometido, y, por tanto, sin incidencia inmediata en el suceso de la posesión material" (SR-078 de 1996, subrayas ajenas al texto); "...el preliminar, es contrato con efectos obligatorios, cuya única prestación esencial es la de celebrar el contrato futuro o posterior definitivo y carece de eficacia real, esto es, no envuelve hipótesis de adquisición originaria o derivativa, traslativa o constitutiva del derecho real de dominio y, por tanto, 'no es título traslativo (...) acto de enajenación que genere obligaciones de dar' (cas. marzo 22/1979 reiterada en cas. marzo 22/1988 y cas. mayo 8/2002, exp. 6763; G. GABRIELLI, *Il Contratto Preliminare*. Giuffrè Editore. Milán. 1970, pp. 1 y 2; ID, *Contratto preliminare*, in *Enc. Giur.*, Roma, 1997; F. MESSINEO, *Contratto Preliminare*. EdD., X. Giuffrè Editore. 1962, 167), porque la obligación de hacer 'no va destinada a la mutación del derecho real' (CLIX, pág. 88) y '...por sus mismas connotaciones funcionales, en particular por limitarse a comprometer la conducta futura de los contratantes ... no resulta eficaz, para traducirse en fuente o detonante del dominio, ya que se repite, esa tipología de negocio preparatorio tan solo origina una obligación de celebrar —in futurum— el contrato convenido (de hacer) y, en consecuencia, no puede —por definición— ser traslativo o constitutivo de derechos' (cas. civil, mayo 8/2002, exp. 6763; A. CHIANALE, *Contratto preliminare*, in *Digesto Discipline*

privatistiche, Sez. Civile, 276; P. FORCHIELLI, Contratto preliminare, Nov. Dig., Torino, 1959, IV, 683). Tampoco, por sí, genera prestación diferente a la de estipular el contrato futuro definitivo. Con todo, las partes, accidentalia negotia, pueden acordar otras prestaciones compatibles y, de ordinario, pactan 'otras obligaciones propias del negocio jurídico prometido (prestaciones anteladas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran venero y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer' (cas. marzo 12/2004, S-021-2004, exp. 6759). Por esa vía, se llega a dar alcance a obligaciones diferentes, las cuales, desde luego, generan efecto vinculante y deben cumplirse en un todo conforme a lo estipulado. El problema, sin embargo, vuelve a plantear la autonomía de ambos tipos negociales según la mayor o menor amplitud del contenido accidental, pues, en el esquema del contrato preliminar, las partes están obligadas a estipular el definitivo cuyas prestaciones están subordinadas a su celebración y son inherentes a su naturaleza, estructura y función, por lo cual, no deben antelarse in integrum. Nada obsta, empero, estipular el cumplimiento anticipado de algunas prestaciones del contrato posterior. En fin, la promesa de compraventa genera esencial y exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa, sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de dare rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio" (cas. sentencia de 7 de febrero de 2008 [SC-007-2008], exp. 2001-06915-01, subrayas de ahora); la simple entrega sin ninguna otra indicación, "supone, en términos generales, el reconocimiento de dominio de otro, en la medida en que quien por ella pretende adquirir parte de la obvia admisión de su carencia de derecho. Esa es la inteligencia que la figura muestra en principio, sin perjuicio de que se admita la posibilidad de salvedades que, en el ámbito propio de las convenciones, pueden acontecer, como sería el caso en que con explicitud rotunda se exprese en ella la entrega material acompañada del ánimo de dueño, circunstancia que '...puede generar o derivar una posesión inmediata, si es inequívoca la declaración de las partes en ese sentido...' (sentencia de 26 de junio de 1986, G. J. CLXXXIV, pág. 95). (Exp 11001 3103 014 2005 00154 01 sent. 30/06/2010 Mag. William Namen Vargas)

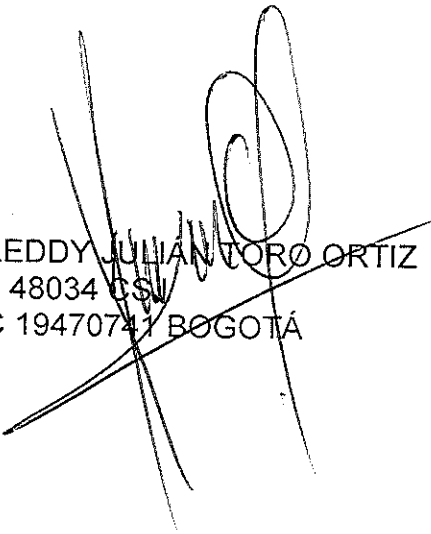
PRUEBAS

- 1.- Contrato de promesa de compraventa suscrito entre los litisconsortes el 17 de abril de 2009, visto al folio 54, documento debidamente autenticado, que no ha sido declarado inválido o nulo legalmente, y vinculante actualmente.
- 2.- La insistencia en el cumplimiento o incumplimiento de las obligaciones adquiridas por las partes, evidencian la validez que mantiene el contrato para la parte demandada.

FUNDAMENTO DE DERECHO

Artículo 101 CGP La Ley 1437 de 2011 (artículos 161, 162 y 166). artículo 306 , 74 del Código General del Proceso y artículo 160 de la Ley 1437 de 2011.

Cordialmente,



FREDDY JULIAN TORO ORTIZ
TP 48034 CSU
CC 19470741 BOGOTÁ

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO
CIUDAD

REF. VERBAL REIV. LEONOR UBAQUE MAYORGA vs
DIANA UBAQUE y otro.
2019-0687

Dentro del término de traslado, obrando en calidad de apoderado de la demanda señora Diana Ubaque, como lo acredito, atentamente me permito manifestar que me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la activa, por las razones de hecho y derecho que adelante expongo, así

SOBRE LOS HECHOS.

PRIMERO. Es cierto.

SEGUNDO. Es cierto.

TERCERO. Es cierto.

CUARTO. Es parcialmente cierto. Es correcto afirmar sobre la suscripción de la promesa de compraventa, el 17 de abril de 2009, **CONTRATO QUE AÚN SE ENCUENTRA VIGENTE**, pero falta a la verdad cuando manifiesta que no hubo entrega del objeto material prometido en venta, pues tal acto está referido en el documento aquí invocado, en el PARAGRAFO de la cláusula tercera, y no solamente entrega, sino que hace responsable a los promitentes compradores de los impuestos a partir del año 2009. Y en la misma promesa se deja constancia de recibir el porcentaje prometido en venta a satisfacción, ES DECIR, LOS COMPRADORES FUERON AUTORIZADOS A EJERCER ACTOS DE SEÑORY DUEÑO, DESDE ESE MISMO INSTANTE.

QUINTO. No es cierto. El compromiso de la activa, en la promesa mencionada, es claro en su obligación de obtener el reglamento de propiedad horizontal para reclamar el saldo del precio, como en efecto nunca ocurrió, **HASTA LA FECHA ESTÁ PENDIENTE DE CUMPLIMIENTO**. Pretender dar una interpretación diferente y ventajosa, no tiene sentido discutirla cuando el contrato de promesa está vigente, pues no se ha declarado nulo, invalido o incumplido. Y en este litigio no se discute sobre el universo legal alrededor de la promesa invocada.

SEXTO. Es cierto. Mi representada canceló de la obligación bancaria de la activa, la suma ocho millones setecientos treinta y nueve mil trescientos setenta y dos pesos (\$8'739.372) como se acredita con los recibos de pago correspondientes, en original, y es lógico, qué cómo lo establece el **CONTRATO DE COMPRAVENTA AÚN VIGENTE**, que una vez obtenido el reglamento de propiedad horizontal, pasados treinta días, serán

cancelada la obligación No. 9450080514, por la señora Diana Ubaque, y la demandante pudiera obtener el paz y salvo correspondiente.

SÉPTIMO. Es cierto.

OCTAVO. Es cierto.

NOVENO. Es cierto.

DÉCIMO. NO ES CIERTO. En efecto, a la luz del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA AÚN VIGENTE, se establecieron condiciones consensuadas, pendientes de ser cumplidas por ambas partes, esto es, de parte de la demandante LEONOR UBAQUE, entregar el reglamento de propiedad horizontal del inmueble objeto de litigio, y por parte de la demandada DIANA UBAQUE, pagar un saldo en dinero treinta días después de ser entregado legalmente dicho reglamento. Lo anterior, es razón suficiente, para la pasiva, negarse a restituir el porcentaje inmobiliario por el mencionado hecho pendiente de cumplirse.

DÉCIMO PRIMERO. No es cierto. Mientras el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA AÚN VIGENTE**, mantenga su naturaleza legal, la señora DIANA UBAQUE está facultada contractualmente para ejercer actos de señora y dueña en el inmueble objeto de litis. "...mientras el contrato subsista constituye ley para las partes (artículo 1602 del Código Civil) y como tal tiene que ser respetado por ellas. Entonces, la restitución de la cosa poseída, cuya posesión legítima el acuerdo de voluntades, no puede demandarse sino con apoyo en alguna cláusula que la prevea, mientras el pacto esté vigente. La pretensión reivindicatoria sólo puede tener cabida si se la deduce como consecuencia de la declaración de simulación, de nulidad o de resolución o terminación del contrato, es decir, previa la supresión del obstáculo que impide su ejercicio..." (Exp 11001 3103 014 2005 00154 01 sent 30/06/2010 Mag. William Namen Vargas)

DÉCIMO SEGUNDO. No es cierto. La condición fue consensuada y las consideraciones sobre su eficacia, conveniencia o imposibilidad de cumplimiento no es de resorte de este proceso, **ES CLARO QUE EL PRESENTE PROCESO REIVINDICATORIO NO LE ATAÑE RESOLVER SOBRE EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que legitima a mi representada para continuar en el inmueble objeto de litigio.

DÉCIMO TERCERO. No es cierto. Que lo pruebe, aunque no es pertinente ni oportuno en este proceso.

DÉCIMO CUARTO. Es cierto.

DÉCIMO QUINTO. Es cierto.

DÉCIMO SEXTO. No es cierto. **EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA CONTINÚA VIGENTE.**

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

- 1.- Las aportadas por la demandante.
- 2.- poder para actuar.

TESTIMONIALES E INTERROGATORIO DE PARTE.

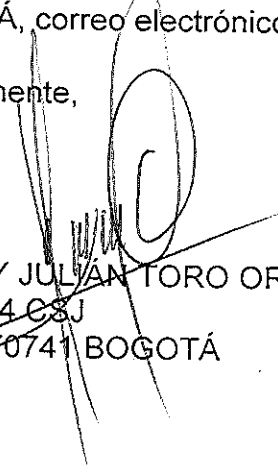
Conforme lo establece el artículo 198 y 202 del CGP le ruego señoría ordenar interrogatorio de parte a la demandante.

Solicito autorizar los testimoniales de
JAIME RODRÍGUEZ VILLANUEVA, cédula 79509634, correo electrónico jaimitor291969@gmail.com
MARÍA DEL CARMEN ROBAYO HERRERA, cédula 39620787, correo electrónico mencha0794@gmail.com
MARTHA LILIANA UBAQUE MAYORGA, cédula 52229136, correo electrónico mayaed1363@hotmail.com

NOTIFICACIONES.

Mi representada en la citada por la activa, el suscrito en la calle sexta #57-14 de BOGOTÁ, correo electrónico ftorortiz@yahoo.com y en la secretaría de su Despacho

Cordialmente,


FREDDY JULIAN TORO ORTIZ
TP 48034 CSJ
CC 19470741 BOGOTÁ

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
Ciudad

Ref: Proceso 2019-00687

Reivindicatorio de LEONOR UBAQUE MAYORGA

MARÍA DIANA UBAQUE MAYORGA, identificada como aparece al pie de mi firma, mujer mayor de edad y de esta vecindad, demandada en el proceso de la referencia, atentamente le manifiesto que otorgo poder especial amplio y suficiente al abogado FREDDY JULIÁN TORO ORTIZ para que asuma mi representación legal en el proceso referido.

Mi apoderado tiene las facultades legales, incluyendo las de conciliar, sustituir y reasumir.

Cordialmente,

Diana Mayorga

MARÍA DIANA UBAQUE MAYORGA

CC 32232748 Bta

Acepto,

[Firma]
FREDDY JULIÁN TORO ORTIZ

TP 48034 CSJ

CC 19470741

Correo ftorortiz@yahoo.com

3118122277



DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL
Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015



13478218

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el trece (13) de octubre de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Cincuenta Y Siete (57) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: MARIA DIANA UBAQUE MAYORGA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 52232748, presentó el documento dirigido a SEÑOR JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

Diana Mayorga



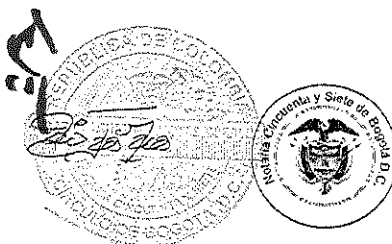
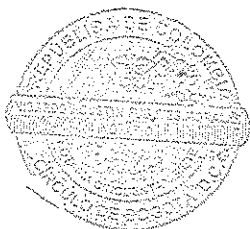
3vzqxvqv1mk
13/10/2022 - 14:02:32



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



NIBARDO AGUSTIN FUERTES MORALES

Notario Cincuenta Y Siete (57) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3vzqxvqv1mk

