

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



Señor:

JUEZ 5 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.

E.....S.....D.

Ref. PROCESO VERBAL – RESOLUCIÓN DE COMPRAVENTA.

De LUIS GERARDO GOMEZ MONTAÑEZ contra CAMILO GIRALDO HENAO y otros.

Radicado: 2021 - 00512

JAIR A. BURBANO SANDOVAL, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, D.C., portador de la cédula N° 76.3304.486, tarjeta profesional N° 88876, celular: 315.240.88.77 y E-mail: jhair_43@hotmail.com actuando como Curador Ad Litem de los demandados, atentamente, procedo a CONTESTAR DEMANDA en los siguientes términos:

A LOS HECHOS.

1. ES CIERTO, pues el contrato de promesa de compraventa arrimado con la demanda así lo demuestra.
2. ES CIERTO, ya que obra en el paginario el documento que avala lo manifestado en este acápite.
3. ES CIERTO, el documental allegado con la demanda así lo demuestra.
4. ES CIERTO, en la promesa de compraventa está identificado de la misma manera como aparece en el presente numeral.
5. ES CIERTO, la documental corrobora lo esbozado en este numeral.
6. ES CIERTO, el otro sí datado el 5 de octubre de 2015 así lo demuestra.
7. ES CIERTO, pues la transcripción es idéntica al documento original.
8. ES CIERTO, de ello da fe la promesa de compraventa.
9. ES CIERTO, la transcripción es idéntica al original.
10. ES CIERTO, según la documental allegada al proceso.
11. ES CIERTO, según la documental allegada al proceso.
12. ES CIERTO, según la documental allegada al proceso.
13. ES CIERTO, según la documental allegada al proceso.
14. ES CIERTO, prácticamente es un resumen de los hechos precedentes.

15. ES CIERTO, pues en la promesa de compraventa se estipulo el compromiso del prometiente comprador.
16. ES CIERTO, pues en la promesa de compraventa se estipulo el compromiso del prometiente comprador.
17. ES CIERTO, pues en la promesa de compraventa se estipulo el compromiso del prometiente comprador.
18. ES CIERTO, pues en la promesa de compraventa se estipulo el compromiso del prometiente comprador.
19. NO ES UN HECHO, es una conclusión del togado.
20. ES CIERTO, de ello da fe el aludido documento.
21. ES CIERTO, de ello da fe el aludido documento.
22. ES CIERTO, de ello da fe el aludido documento.
23. ES CIERTO.
24. NO ES UN HECHO, es una pretensión.

A LAS PRETENSIONES.

1. NOS OPONEMOS, porque la promesa de compraventa fundamento del litigio, así como los otrosí aludidos carecen de los requisitos legales para que produzcan efectos jurídicos.
2. SIN OPOSICIÓN porque en la promesa de compraventa los prometientes vendedores así lo declaran.
3. SIN OPOSICIÓN, pues la documental allegada al proceso confirma lo manifestado.
4. SIN OPOSICIÓN, sin embargo, consideramos que esta pretensión, como las dos precedentes, no son de la esencia del proceso que nos ocupa.
5. NOS OPONEMOS porque la base del litigio, cual es la promesa de compraventa, como los otrosí no tienen trascendencia jurídica.
6. NOS OPONEMOS, porque al no prosperar lo principal, es impróspero lo consecuente.
7. NOS OPONEMOS, porque al no prosperar lo principal, es impróspero lo consecuente.
8. NOS OPONEMOS, porque al no prosperar lo principal, es impróspero lo consecuente.
9. NOS OPONEMOS, porque al no prosperar lo principal, es impróspero lo consecuente.
10. NOS OPONEMOS, porque al no prosperar lo principal, es impróspero lo consecuente.

11. NOS OPONEMOS, porque al no prosperar lo principal, es impróspero lo consecuente.

12. No es una pretensión.

EXCEPCIONES DE MERITO.

SOBRE LA FALTA DE REQUISITOS ESENCIALES DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA.

El contrato de promesa de compraventa para que produzca efectos jurídicos debe cumplir con un mínimo de requisitos esenciales, como son la precisión en la fecha, la hora y la notaría en la cual se firmará la escritura pública que solemnice el contrato.

En el sub judice, no se estipuló en el contrato de promesa de compraventa la hora en la cual se suscribiría la escritura pública, siendo éste un requisito esencial, razón por la cual, carece de trascendencia jurídica.

Aunado a lo anterior, la fecha en la cual se suscribiría el instrumento público tampoco es clara ni precisa, pues esta calenda no puede quedar supeditada a la entrega de un certificado sin especificar quien hará la entrega de dicho certificado y al menos, en qué época o bajo que condiciones y/o modalidades.

Finalmente, la escogencia de la notaría en donde se lleve a cabo la firma de la escritura no puede delegarse o dejarse a disposición de un tercero, pues este requisito y obligación compete exclusivamente a los contratantes y no a un tercero.

Por otra parte, la señora CAROLINA GIRALDO no estaba autorizada ni facultada para firmar otrosís en nombre del CAMILO GIRALDO HENAO, razón por la cual, los otrosís rubricados por la señora CAROLINA GIRALDO HENAO en nombre de su hermano carecen de validez y vician el contrato de promesa de compraventa.

Así las cosas, consideramos que por falta de requisitos formales de la promesa de compraventa la excepción está llamada a prosperar.

SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS PROMETIENTES VENEDORES E INCUMPLIMIENTO DEL PROMETIENTE COMPRADOR.

Con respecto al tema que nos ocupa debemos tener en cuenta que el embargo que pesaba sobre el inmueble fue cancelado mediante oficio del 22 de mayo de 2015, así las cosas, correspondía al aquí demandante adelantar dentro de los 30 días siguientes el trámite del leasing inmobiliario ante la entidad bancaria correspondiente, obligación que este último no cumplió a cabalidad, pues lo empezó a ejecutar por fuera de los 30 días acordados.

Por otra parte, los prometientes vendedores acudieron a suscribir la escritura pública o proyecto de escritura, sin embargo, el finiquito de la transacción no se llevo a cabo fue por decisión de un tercero, es decir, el Banco de Bogotá.

Dicho de otra manera, los prometientes vendedores cumplieron con todas y cada una de las cláusulas contenidas en la promesa de compraventa, pero la negociación no terminó porque un tercero por sus propias razones no lo permitió, habiéndose estipulado y previsto en el mismo contrato que tal tercero sería definitivo para el cumplimiento del contrato.

En este orden de ideas, nótese que el levantamiento del embargo se materializó mediante oficio del 22 de mayo de 2015 y la cautelar de la Fiscalía se materializó mediante oficio del 30 de octubre de 2015, es decir, 5 meses y años días después, en consecuencia, si los trámites del leasing (30 días) se hubiesen hecho oportunamente, el ente acusador no hubiere podido ejecutar la medida cautelar.

En conclusión, las pretensiones no están llamadas a prosperar ya que la voluntad de un tercero impidió el perfeccionamiento del contrato y además porque el prometiende comprador no cumplió estrictamente sus obligaciones contractuales.

PRUEBAS.

INTERROGATORIO DE PARTE.

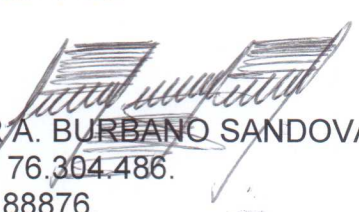
Cítese al demandante para que en la audiencia programada por el Despacho absuelva el cuestionario que le formularemos en relación con los hechos de la demanda y las excepciones de mérito propuestas.

NOTIFICACIONES.

* El demandante en la dirección referida en el libelo introductor.

* El suscrito Curador en la Carrera 10 N° 16 – 18 Oficina 601 de Bogotá, D.C.
E-mail: jhair_43@hotmail.com

Atentamente:



JAIR A. BURBANO SANDOVAL.
C.C. 76.304.486.
T.P. 88876.