

Señor (a)

JUEZ 66 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA

TRANSITORIAMENTE 48 PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE

E.

S.

D.

REF. VERBAL SUMARIO

DEMANDANTE : JORGE LUIS MIRANDA BARON

DEMANDADO : ANDRES GALEANO MONTAÑO

RAD. 2020 - 00921-00

GILBERTO PINZON GUZMAN, abogado en ejercicio, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, identificado como aparece con mi firma, obrando como apoderado judicial del señor **ANDRES GALEANO MONTAÑO**, igualmente mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, lo cual acredito con el poder que anexo, comparezco a su Despacho dentro del término de ley, para dar contestación a la Demanda y excepcionar de fondo, así:

A LOS HECHOS :

1.- No es cierto. El Señor **JORGE LUIS MIRANDA BARON** “NO LE COMPRO a mi cliente un lote de terreno y la casa de habitación que sobre él existe”, sino que PROMETIO COMPRARLE a aquél, EL PREDIO y la casa sobre él construida. Hago esta aclaración porque la afirmación contenida en el hecho que respondo, no coincide con el contenido del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA que se adosó con la demanda. La Venta se concreta y solemniza con la Escritura Pública.

2.- Es cierto.

3.- Es cierto.

4.- Es cierto.

5.- Es cierto. En la fecha y hora que indica que señala el memorialista, el --
Juzgado Promiscuo Municipal de ANOLAIMA (Cundinamarca) aún no-

Había dictado sentencia en el proceso alguna en el Proceso Reivindicatorio que allí adelantaba el señor **ANDRES GALEANO MONTAÑO**.

No me consta que mi representado le haya solicitado al Promitente Comprador Plazo alguno para la firma de la Escritura.

6.- Es cierto. Se adicionó el Contrato de Promesa de Compraventa, mediante un OTRO SI, señalando nueva fecha y hora, pero no indicando en que NOTARIA se suscribiría la correspondiente escritura pública que solemnizaría la venta prometida. No me consta que mi representado Andrés – Galeano Montaña haya recibido abono al precio de la negociación. Se trata de un hecho no probado con el respectivo recibo en que conste dicha entrega, en el acápite de pruebas no se relacionó dicho recibo.

7.- No me consta que mi poderdante haya hecho manifestación acerca de no querer dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa.

Es cierto que mi poderdante fue convocado a Conciliar ante la Personería de Bogotá, según consta en el documento arriba a la demandada.

8.- Es cierto. Mi representado no tuvo ánimo conciliatorio con el aquí Demandante.

9.- No cierto.

Fue el Demandante quien INCUMPLIO lo pactado en el Contrato de Promesa de Compraventa, por lo siguiente:

En la cláusula Cuarta del Contrato de Promesa de Compraventa, se pactó la forma de pago del precio acordado. En el numeral 4.2, se estableció:

“ La Suma equivalente a DIECISIETE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.000.000.00) que el PROMITENTE COMPRADOR cancelará en efectivo al PROMITENTE VENDEDOR en cuanto salga la decisión del Juzgado Promiscuo Municipal de Anolaima a favor del PROMITENTE VENDEDOR.” --sic—

Subrayado y negrilla fuera de texto.

Los contratantes sometieron el pago a una **Condición Suspensiva**, consistente en que ese segundo pago del precio acordado no se haría hasta tanto no se dictara la Sentencia a favor del Promitente Vendedor por parte del JUZGADO PROMISCO MPAL., DE ANOLAIMA (CUND.), **y ésta, vino a dictarse solo hasta el 14 de octubre de 2021**, ---fecha en que se cumplió la condición establecida--- por tanto, ello impedía a la Parte Actora iniciar el presente proceso el 17 de febrero de 2020, **según Acta de Reparto visible a folio 21.**

La **condición suspensiva** pactada estaba sometida al cumplimiento de un hecho futuro e incierto, en el que ninguno de los contratantes sabía con antelación como saldría la Sentencia que habría de dictar el Juzgado Promiscuo Municipal de ANOLAIMA (CUND.).

Para probar el motivo de disenso frente al HECHO 9 allego virtualmente a los autos, copia del Oficio 450-2021 adiado el 19 de noviembre de 2021 suscrito por la Secretaria del Juzgado Promiscuo Municipal de ANOLAIMA (CUND.) dirigido a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de FACATATIVA (CUND.) comunicándole que dentro del Proceso Reivindicatorio 2018-0090-00 promovido por ANDRES GALEANO MONTAÑO – contra OMAR POVEDA MORENO y RAUL ANTONIO MARTIN, se dictó sentencia el 14 de Octubre de 2021. (Se trata del Proceso que se menciona en la cláusula 4ª, transcrita en precedencia).

Solo a partir de la Sentencia emitida el 14 de Octubre de 2021 por el Juzgado Promiscuo Municipal de ANOLAIMA, fue que surgieron sendas obligaciones para los contratantes, así:

Para el PROMITENTE VENDEDOR, la obligación de suscribir a favor del PROMITENTE COMPRADOR la Escritura Pública para solemnizar así, la promesa escrita de vender, y para el PROMITENTE Comprador, la de pagarle en efectivo a aquél, los \$17.000.000,00 correspondientes a ese segundo abono y demás pagos.

El Promitente Vendedor, no tenía la obligación de suscribir la escritura de venta, puesto que antes del fallo de 14 de octubre de 2021, no estaba al tanto de saber si el Juzgado Promiscuo Municipal de ANOLAIMA fallaría a favor o en contra de su pretensión, permitiéndole **REIVINDICAR** el inmueble que en ese momento le disputaba su demandado JOSE OMAR MORENO POVEDA y OTRO.

En el presente caso, hubo **PETICION ANTES DE TIEMPO**, por cuanto la Demanda se instauró el 17 de Febrero de 2020, es decir, **VEINTE (20) MESES ANTES** que llegara el evento o condición futuro, pactado, porque la demanda se instauró el el 17 de febrero de 2020, mucho antes que el JUZGADO PROMISCOUO MUNIPAL DE ANOLAIMA fallara el día 14 de octubre de 2021, el Proceso Reivindicatorio que allí se tramitó.

También, hubo **PETICION DE MODO INDEBIDO**. Por lo siguiente:

En la cláusula **DECIMA-SEGUNDA**, del contrato de Promesa de Compraventa, que sirvió de base para **ADMITIR** la presente Acción Declarativa se dijo :

“Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contraídas (...)”.

En caso de incumplimiento, el Artículo 1546 del Código Civil deja al arbitrio de los contratantes, la facultad de demandar así:

---- Cuando se solicita la resolución del contrato, se debe acudir a la **Acción Declarativa**, y en ésta, procede como medida cautelar **-UNICAMENTE-** la inscripción de la demanda de acuerdo a lo previsto en el art. 590 num. 1, literal a) del Código General del Proceso.

---- Por el contrario, cuando lo solicitado en la Demanda sea el cumplimiento del contrato, se deberá invocar la **Acción Ejecutiva**, y en ésta **SI**, se decretará como medida cautelar el **EMBARGO** del bien objeto de litigio.

El Promitente Vendedor, no tenía la obligación de suscribir la escritura de venta, puesto que antes del fallo de 14 de octubre de 2021, no estaba al tanto de saber si el Juzgado fallaría a su favor o en contra de su pretensión, permitiéndole REIVINDICAR el bien que en ese momento le disputaba su demandado JOSE OMAR MORENO POVEDA y OTRO.

La acción de cumplimiento es un proceso judicial civil mediante el cual se pretende exigir que se cumpla con un contrato o una obligación contraída, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1546 del código civil.

En consecuencia, quien cumple el contrato puede recurrir ante la justicia para que esta, o bien declare el incumplimiento del contrato, o para que obligue al cumplimiento, si esa es la pretensión de la parte cumplida.

----- La Acción de Cumplimiento requiere:

Que UNICAMENTE la parte cumplida pueda exigir el cumplimiento del contrato.

Así lo recuerda la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia 11001 del 25 de junio de 2018 con ponencia del magistrado Wilson Quiroz Monsalvo:

«Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

“Además, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del acuerdo, la exigencia aumenta porque quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.»

Para determinar si el tipo de PROCESO que se debe instaurar es el **declarativo o el proceso ejecutivo**, por el incumplimiento del Contrato, la Corte Suprema de Justicia tiene dicho lo siguiente:

«Ante la mora, el acreedor puede acudir al juez para pedirle que lo ejecute y obligue a cumplir con lo pactado, siempre que el correspondiente contrato preste mérito ejecutivo. Dicho de otra forma, en la medida en que el contrato reúna las condiciones para servir de título ejecutivo, las obligaciones que allí se encuentran pueden ser ejecutadas por el juez; pero si no tiene esta fuerza, entonces el acreedor cumplido debe proceder a instaurar un proceso judicial de conocimiento, para que el juez proceda a efectuar las declaraciones y condenas que se deriven del contrato y del incumplimiento.»

El proceso declarativo como su nombre lo indica, busca la declaración de un derecho y en el Proceso ejecutivo se busca ejecutar un derecho ya reconocido.

En consecuencia, cuando un contrato es incumplido, la parte que haya cumplido puede exigir el cumplimiento del contrato o exigir la resolución del contrato, al arbitrio de la parte cumplida como lo permite el artículo 1546 del código civil.

Por lo anterior, debo insistir que en el presente caso, el demandante señor JORGE LUIS MIRANDA BARON – no esperó hasta el 14 de octubre de 2021 – para establecer si el fallo que en esa fecha dictó la Juez de ANOLAIMA le era o no favorable al señor – ANDRES GALEANO MONTAÑO.

A LAS PRETENSIONES:

Respetuosamente solicito al Despacho declarar NO PROBADAS LAS PRETENSIONES del señor JORGE LUIS MIRANDA BARON, en la presente Acción Declarativa, por estimar que por el contrario, las llamadas a prosperar son las excepciones de Fondo que propongo a continuación y que denominaré:

- 1.- “EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS regulada en el Código Civil 1609 del Código Civil.
- 2.- PETICION ANTES DE TIEMPO
- 3.- PETICION DE MODO INDEBIDO

EXCEPCIONES DE MERITO :

FUENTE FORMAL: Arts. 1546 - 1609 C.C. y 282 C.G.P.
Art. 29 CONSTITUCION NAL.

1.- “EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS”

Del carácter bilateral y sinalagmático del contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA arrimado como prueba emerge que sean ambas partes las

obligadas a cumplir las prestaciones derivadas del vínculo contractual, concretando el principio de equilibrio contractual.

De acuerdo con el artículo 282 del Código General del Proceso, solicito respetuosamente al Señor (a) Juez el no obviar Principios como el de La Buena fe y Equilibrio del Negocio Jurídico, concretados en el carácter sinalagmático del contrato base de la presente Acción Declarativa, de manera que le resulte imperioso y obligatorio indagar no sólo por el incumplimiento del demandante, **sino, además, por el cumplimiento o la disposición que para cumplir mostró la parte demandado**, la cual para cumplir en tiempo con la suscripción de la escritura pública de venta, debía esperar el pronunciamiento de un funcionario judicial; caso contrario, señor (a) Juez implicaría un desconocimiento de los Principios de la buena fe y el Derecho Fundamental al Debido Proceso.

La Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en Sentencia No. 11001 de 25 de junio de 2018 con ponencia del magistrado Wilson Quiroz Monsalvo, estableció:

« cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Solicito Señor (a) Juez acoger los planteamientos expuestos y despachar favorablemente esta excepción.

2.- PETICION ANTES DE TIEMPO.-

La Demanda fue instaurada el 17 de Febrero de 2020, es decir, **VEINTE (20) MESES ANTES** que llegara el evento o condición suspensiva., Veamos: Según el Acta de Reparto, la demanda se presentó el 17 de febrero de 2020, mucho antes que el JUZGADO PROMISCO MUNIPAL DE ANOLAIMA fallara el día 14 de octubre de 2021, el Proceso Reivindicatorio que allí se tramitó. (Ver la cláusula 4.2 del Contrato de Promesa de Compraventa).

3.- PETICION DE MODO INDEBIDO.

En la cláusula **DECIMA-SEGUNDA**, del contrato de Promesa de Compraventa, que sirvió de base para **ADMITIR** la presente Acción Declarativa se dijo :

“Las partes declaran que este documento presta mérito ejecutivo para la efectividad de las obligaciones en él contraídas (...).”.

En caso de incumplimiento, el Artículo 1546 del Código Civil deja al arbitrio de los contratantes, la facultad de demandar así:

---- Cuando se solicita la resolución del contrato, se debe acudir a la **Acción Declarativa**, y en ésta, procede como medida cautelar **-UNICAMENTE-** la inscripción de la demanda de acuerdo a lo previsto en el art. 590 num. 1, literal a) del Código General del Proceso.

---- Por el contrario, cuando lo solicitado en la Demanda sea el cumplimiento del contrato, se deberá invocar la **Acción Ejecutiva**, y en ésta **SI**, se decretará como medida cautelar el **EMBARGO** del bien objeto de litigio.

---- En ambos procesos, procede solicitar la indemnización de perjuicios.

El Promitente Vendedor, no tenía la obligación de suscribir la escritura de venta, puesto que antes del fallo de 14 de octubre de 2021, no estaba al tanto de saber si el Juzgado fallaría a su favor o en contra de su pretensión, permitiéndole REIVINDICAR el bien que en ese momento le disputaba su demandado JOSE OMAR MORENO POVEDA y OTRO.

La acción de cumplimiento es un proceso judicial civil mediante el cual se pretende exigir que se cumpla con un contrato o una obligación contraída, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1546 del código civil.

En consecuencia, quien cumple el contrato puede recurrir ante la justicia para que esta, o bien declare el incumplimiento del contrato, o para que obligue al cumplimiento, si esa es la pretensión de la parte cumplida.

----- La Acción de Cumplimiento requiere:

Que **UNICAMENTE** la parte cumplida pueda exigir el cumplimiento del contrato.

Así lo recuerda la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia 11001 del 25 de junio de 2018 con ponencia del magistrado Wilson Quiroz Monsalvo:

«Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

“Además, si la pretensión invocada no es la resolutoria sino la de cumplimiento del acuerdo, la exigencia aumenta porque quien así lo demanda requiere haber honrado sus compromisos, aun en el supuesto de que su contraparte no lo haya hecho previamente.»

Para determinar si el tipo de PROCESO que se debe instaurar es el **declarativo o el proceso ejecutivo**, **por el incumplimiento del Contrato, la Corte Suprema de Justicia tiene dicho lo siguiente:**

«Ante la mora, el acreedor puede acudir al juez para pedirle que lo ejecute y obligue a cumplir con lo pactado, siempre que el correspondiente contrato preste mérito ejecutivo. Dicho de otra forma, en la medida en que el contrato reúna las condiciones para servir de título ejecutivo, las obligaciones que allí se encuentran pueden ser ejecutadas por el juez; pero si no tiene esta fuerza, entonces el acreedor cumplido debe proceder a instaurar un proceso judicial de conocimiento, para que el juez proceda a efectuar las declaraciones y condenas que se deriven del contrato y del incumplimiento.»

El proceso declarativo como su nombre lo indica, busca la declaración de un derecho y en el Proceso ejecutivo se busca ejecutar un derecho ya reconocido. En consecuencia, cuando un contrato es incumplido, la parte que haya cumplido puede exigir el cumplimiento del contrato o exigir la resolución del contrato, al arbitrio de la parte cumplida como lo permite el artículo 1546 del código civil.

Por lo anterior, debo insistir que en el presente caso, el demandante señor JORGE LUIS MIRANDA BARON – no esperó hasta el 14 de octubre de 2021 – para establecer

si el fallo que en esa fecha dictó la Juez de ANOLAIMA le era o no favorable al señor – ANDRES GALEANO MONTAÑO.

PRUEBAS:

1.- El Contrato de Promesa de Compraventa base de la presente Acción Declarativa.

2.- Oficio No. 00450-2021 que adjunto virtualmente, emanado de la Secretaria. del Juzgado Promiscuo Municipal de ANOLAIMA.

D E R E C H O

Invoco como fundamentos de derecho: Art. 29 de la Constitución Nacional; Arts. 1546 y 1609 código civil; Arts. 282 y 590 num. 1, literal a) Código General del Proceso.

A N E X O S :

Poder con que actúo.

Los documentos anunciados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES:

Demandante: En la dirección señalada en la Demanda.

Demandado : En la Dirección indicada en la Demanda.

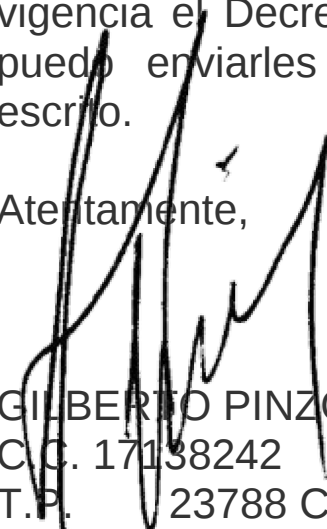
El suscrito apoderado: consultorioenfamilia@hotmail.com

Teléfono Celular 313 531 10 30.

Manifiesto al Señor (a) Juez que desconozco el correo electrónico del Demandante y su apoderado judicial. Esta

Demanda fue sometida a reparto antes que entrara en vigencia el Decreto Legislativo 806 de 2020, por tanto, no puedo enviarles vía internet copia virtual del presente escrito.

Atentamente,



GILBERTO PINZON GUZMAN

C.C. 17138242

T.P. 23788 C.S.J.

consultorioenfamilia@hotmail.com

Cel. 313 531 10 30

Señor

JUEZ 66 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

TRANSITORIAMENTE 48 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE

E.

S.

D.



REF. VERBAL SUMARIO

DEMANDANTE : JORGE LUIS MIRANDA BARON

DEMANDADO : ANDRES GALEANO MONTAÑO

RAD. 2020 - 00921-00

ANDRES GALEANO MONTAÑO, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, identificado con la C.C. 79.262.810, en mi calidad de Demandado en el proceso arriba mencionado, manifiesto al Juzgado que otorgo poder especial, amplio y suficiente al doctor GILBERTO PINZON GUZMAN, abogado en ejercicio, identificado con la C.C. 17138242 y la tarjeta profesional 23.788 que le expidió el Consejo Superior de la Judicatura, para que obre en mi nombre, me represente como corresponda en derecho.

Faculto a mi apoderado en forma expresa para recibir, desistir, reasumir, transigir, conciliar, judicial o extrajudicialmente, interponer recursos, proponer tachas de falsedad y demás facultades de ley.

Ruego tener al doctor GILBERTO PINZON GUZMAN, como mi apoderado en los términos del poder conferido.

Atentamente,

ANDRES GALEANO MONTAÑO
C.C. 79.262.810

HUELLA



Firma en nombre del poderdante

Sebastián

a ruego JOHAN SEBASTIÁN GALEANO REAL
CC. 1013667583

Dirección : Calle 2ª., A Sur No. 11 06 Barrio Policarpa - Bogotá
Celular : 314 226 28 38

Acepto,

GILBERTO PINZON GUZMAN

C.C. 17138242

T.P. 23788 C.S.J.

Celular : 313 531 10 30

Correo electrónico : consultorioenfamilia@hotmail.com

NOTARÍA 74 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.
FIRMA A RUEGO
5915-a50fabdd

Ante la Notaría 74 del Círculo de Bogotá, compareció:

GALEANO MONTAÑO ANDRES Identificado con C.C. 79262810
y declaró que el anterior documento le fue leído de viva voz y que su contenido es cierto. Manifiesta NO SABER o NO PODER firmar por lo que imprime la huella

GALEANO REAL JOHAN SEBASTIÁN Identificado con C.C. 1013667583
mayor de edad y domiciliado en esta ciudad para que lo suscriba. El compareciente voluntariamente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional de Bogotá. Cód. 022-02-01 08:48:20

PODER ESPECIAL

X 
Firma a ruego
LEONARDO AUGUSTO TORRES CALDERÓN
NOTARIO 74 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.


azxue

Huella del Rogado

www.notariadelinea.com

REPÚBLICA DE COLOMBIA



RAMA JUDICIAL
JUZGADO PROMISCO MUNICIPAL
ANOLAIMA CUNDINAMARCA

CARRERA 5 No. 1-06, 2° PISO. TELÉFONO 091-8454002

Anolaima, 19 de noviembre de 2021

OFICIO N° 00450-2021

Señor:
REGISTRADOR DE
INSTRUMENTOS PUBLICOS
FACATATIVA - CUNDINAMARCA

Ref.: Solicitud inscripción sentencia

Comendidamente permitame remitirle, copia auténtica de la sentencia proferida dentro del Proceso N° 2504040890012018-00090-00 - PROCESO REVINDICATORIO promovido por ANDRES GALEANO MONTAÑO Cesionario Nelson Galeano contra OMAR POVEDA MORENO Y RAUL ANTONIO MARTIN, Con la anterior Se solicita la CANCELACION DE INSCRIPCION DE LA DEMANDA; en consecuencia a lo ordenado mediante sentencia del 14 de octubre de dos mil veintiuno; misma inscripción fue solicitada por este despacho mediante oficio No 353-18, a favor del predio con cedula catastral N° 00010005010800- distinguido con el Folio de Matricula Inmobiliaria N ° 156- 102973. Zona Rural denominada "LA VIOLETA".

Sírvase señor Registrador, proceder de conformidad.

Atentamente,

CAROLINA DEL ROSARIO MURILLO ALVAREZ
SECRETARIA

Traslado demanda ANDRES GALEANO 2020 / 921

Gilberto pinzon <consultorioenfamilia@hotmail.com>

Mié 2/02/2022 9:40

Para: Juzgado 48 Pequeñas Causas Competencia Múltiple - Bogota - Bogota D.C. <cmpl66bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>