

RV: 2019-527 SE PRESENTA CONTESTACIÓN DEMANDA.

Juzgado 14 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Vie 06/08/2021 13:26

Para: Christian Acevedo Mejia <cacevedm@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (93 KB)

CONTESTACION DEMANDA JAIVER MUÑOZ.pdf;

**Consejo Superior
de la Judicatura****Julián Mazo Bedoya**Secretario
Juzgado 14 Civil Circuito de Oralidad de Medellin
Seccional Antioquia-Chocó✉ ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co

☎ Teléfono: +57-2 32 15 92

📍 Carrera. 52 42-73 Piso 13 Of. 1307
Medellín Antioquia**De:** JHON JAIRO PEREZ ARANGO <jhjperes@yahoo.es>**Enviado:** viernes, 6 de agosto de 2021 1:18 p. m.**Para:** Juzgado 14 Civil Circuito - Antioquia - Medellin <ccto14me@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jmcservilegal <jmcservilegal@gmail.com>**Asunto:** 2019-257 SE PRESENTA CONTESTACIÓN DEMANDA.

Se le envía la contestación al abogado de la parte demandante al correo electrónico que aparece en la demanda.
jmcservilegal@gmail.com.

1. ARCHIVO ADJUNTO EN PDF.



Jhon Jairo Pérez Arango

Abogado.

Medellín, agosto 6 de 2021

Señor
JUEZ CATORCE CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE
MEDELLÍN.

E. S. D.

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO

DEMANDANTE: JESUS EULICES ARCOS MURILLO

DEMANDADO: JAIVER MUÑOZ ARANGO

RADICADO: 2019-00527

JHON JAIRO PÉREZ ARANGO, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 70.561.223 y Tarjeta Profesional 127.959 del C. S de la J. En mi calidad de apoderado judicial del señor JAIVER MUÑOZ ARANGO, conforme al poder otorgado que aporto, procedo a contestar la demanda en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es irrelevante pues la promesa de compraventa no es el vínculo contractual que vincula a las partes, pues el negocio jurídico realizado está contenido en la escritura pública Nro. 3.603 del 27 de septiembre de 2019, otorgada ante la Notaria Sexta del Circulo Notarial de Medellín.

AL SEGUNDO: Me remito a lo contestado al hecho anterior.

jhperez@yahoo.es
3206987787

AL TERCERO: No es cierto, el señor JAIVER MUÑOZ ARANGO adquirió por compra hecha al señor JEÚS EULICES ARCOS MURILLO, el derecho de dominio y posesión del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria Nro. 012-48097 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardota, mediante la escritura pública Nro. 3.603 del 27 de septiembre de 2019 otorgada en la Notaria Sexta de Medellín.

AL CUARTO: Es parcialmente cierto, la escritura si fue registrada, pero el vendedor recibió el pago de manos del comprador como consta en la cláusula cuarta de la citada escritura pública.

AL QUINTO: No es cierto.

AL SEXTO: El que ha incumplido sus obligaciones contractuales es el aquí demandante, pues a la fecha no ha hecho entrega material del inmueble vendido.

AL SEPTIMO: No es un hecho es una pretensión.

AL OCTAVO: El incumplimiento a que hace referencia este hecho es por parte del aquí demandante.

AL NOVENO: No es un hecho.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a cada una de ellas y frente a ellas formulo las siguientes excepciones de mérito:

EXCEPCIONES DFE MERITO

LEGALIDAD DE LA ESCRITURA PUBLICA Nro. 3.603 del 27 de septiembre de 2019 otorgada en la Notaria Sexta de Medellín.

El negocio jurídico compraventa, realizado entre el señor JESÚS EULISE ARCOS MURILLO, como vendedor y el señor JAIVER MUÑOZ ARANGO, como comprador, contenido en la escritura pública Nro. 3.603 del 27 de septiembre de 2019, otorgada en la Notaria Sexta de Medellín, reúne todos los requisitos legales, no tiene vicios el consentimiento plasmado, hay causa y objeto lícitos y se cumple a cabalidad con las exigencias de los artículos 12 y siguientes del Decreto 960 de 1970 y las normas que los reforman y aclaran.

FENECIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA:

Con la demanda se presenta una ausencia de congruencia entre las pretensiones de la misma y el estadio contractual en el que se encuentran las partes, se logra evidenciar que las pretensiones de la demanda no pueden desprenderse de la realidad jurídica actual del inmueble, cuya transferencia pretende el demandante resolver. A modo de síntesis, el contrato celebrado inicialmente mediante documento privado se refirió a la promesa de compraventa de inmuebles; al momento de presentarse la demanda, ya se había culminado el propósito contractual, cual fue la transferencia del dominio mediante escritura pública debidamente registrada con todos los efectos jurídicos que ello conlleva. En tal sentido, no es dable invocar como fundamento procesal para la presentación de la demanda el contenido de un contrato que ya no es el que rige a las partes, toda vez que la promesa, en su vocación jurídica de contrato preparatorio de otro, ya feneció, habiéndose configurado el contrato de compraventa que es el que ahora rige a las partes conforme lo describen la escritura pública obrante en el expediente y cuyo contenido y veracidad es conocido por los allí firmantes; la promesa de compraventa ya no pervive en razón de la celebración del contrato de compraventa prometido, que se efectuó mediante la escritura públicas aportada con la demanda, concretándose en él la promesa sin que sus estipulaciones sobrevivan, es decir, al suscribir la compraventa y perfeccionarse el título y el modo con la inscripción en el Registro, fenece la promesa de contrato al materializarse lo prometido.

Lo anterior con fundamento en lo dispuesto por el H. Tribunal Superior del Distrito Judicial de Medellín, concretamente en sentencia de 18 de mayo de 2017, M.P. Ricardo León Carvajal Martínez, en el cual se dispuso lo siguiente: “Lo anterior por cuanto

el contrato de promesa, según lo ha manifestado reiteradamente la doctrina y la jurisprudencia, es una convención provisional, transitoria y funcional en relación con la posterior celebración del contrato prometido, por ende, una vez celebrado el negocio jurídico que las partes prometieron realizar, el contrato preparatorio pierde toda su vigencia. La Corte Suprema de Justicia, en Sala de Casación Civil, con ponencia del Magistrado Ariel Salazar Ramírez, en sentencia del 16 de diciembre de 2013 expresó: “El objeto de la promesa –según lo tiene establecido la jurisprudencia– es la conclusión del contrato posterior. De ahí que “siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, al determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran” (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724) 14 El contrato de promesa, por tanto, no puede confundirse con el prometido, pues es su antecedente; y la realización de éste es el objeto de aquélla. “la promesa no es sino una convención que sirve para celebrar otra, por lo que no produce más efecto que poder exigir la celebración de éste. Ahí termina su misión. Celebrado el contrato prometido desaparece la promesa” (ibíd., 842) Por ello, ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un “carácter preparatorio o pasajero, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido...” (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724) La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla (...).” Tales afirmaciones son compartidas por esta Sala de Decisión, pues de acuerdo con el precedente fijado por la Corte Suprema de Justicia y con el criterio mantenido en decisiones recientes de este órgano colegiado, la celebración del contrato de compraventa encarna la extinción total e inequívoca del contrato de promesa, entendiéndose que las partes han renunciado a las controversias que pudieran suscitarse sin que haya lugar a traer a colación eventualidades propias de tal negocio jurídico estando en vigencia el contrato de compraventa.” (Subrayas fuera de texto).

PRUEBAS

jhperez@yahoo.es
3206987787

Se valoren como tales las pruebas que se aportan con la demanda.

INTERROGATORIO DE PARTE

Que en forma verbal o escrito formularé al demandante en la fecha que para tal efecto se señale.

Del Señor Juez,



Handwritten signature of John Jairo Pérez Arango in cursive script.

JHON JAIRO PÉREZ ARANGO.

C.C. 70'561.223.

T.P. 127.959 DEL C.S.J

jhperez@yahoo.es

3206987787