

NESTOR JAIME ARDILA CORTES
ABOGADO
Sector Las Cuadras
Machetá – Cundinamarca
Cel: 312 387 9666 – nestorjardilacortes@hotmail.com

SEÑOR
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
MACHETÁ - CUNDINAMARCA

REF: Proceso No. 2021-00056 00 – CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.
DEMANDANTES: JOSÉ RUBEN CASTRO HERNÁNDEZ Y JOSE RUBEN CASTRO CASTRO
DEMANDADOS. LILIANA TRIANA TRIANA, CARLOS TRIANA TRIANA Y HEREDEROS
INDETERMINADOS DE HUMBERTO TRIANA BARRETO.

Cordial saludo

NESTOR JAIME ARDILA CORTES, mayor de edad, vecino de esta población, Abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No.79.341.172 de Bogotá, y tarjeta profesional No. 156.688.del C. S. J, obrando como curador Ad Litem de los demandados ya referenciados, dada la designación del suscrito por ese Despacho en Auto de 1º de septiembre del año en curso, dentro del traslado señalado por la Ley, me permito contestar la demanda incoada por Dr. ISIDRO CASTRO ORJUELA, en representación de su poderdantes, los señores CASTRO HERNÁNDEZ Y CASTRO CASTRO; a la vez presentar las respectivas excepciones de fondo para que sean tenidas en cuenta en su momento procesal, tendientes a que se rechacen las pretensiones no ajustadas a la realidad que están consignadas en el libelo introductorio en este asunto.

A las pretensiones o declaraciones y condenas a que se hace alusión en la demanda del proceso que se ha denominado como ACCIÓN DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, ME PRONUNCIO EN LOS SIGUIENTES TÉRMINOS:

A LA PRETENSIÓN PRIMERA: Me opongo rotundamente, como se verá más adelante los herederos determinados del señor HUMBERTO TRIANA BARRETO, LILIANA TRIANA TRIANA, CARLOS TRIANA TRIANA, así como los indeterminados del antes nombrado, nunca se obligaron por medio de promesa de compraventa de bien inmueble, contrato o documento alguno, que comprometiera su voluntad en el negocio por medio del cual el señor HUBERTO TRIANA BARRETO prometió en venta los lotes denominados SAN RITA y SAN FRANCISCO que se mencionan en la demanda, por tanto jamás podrían cumplir la exigencia de la pretensión de dar cumplimiento al negocio (al menos por vía de este proceso), entendido este como la firma de la escritura que lleve al traspaso jurídico de la

propiedad de los inmuebles a los demandantes, de quienes se afirma ostentan su posesión.

A LA SEGUNDA PRETENSIÓN: ME OPONGO ROTUNDAMENTE, de los plasmado en precedencia se extrae que si los demandados herederos determinados e indeterminados del señor HUMBERTO TRIANA BARRETO, no se obligaron a vender los terrenos ya aludidos, a través de la promesa de compraventa que sustenta la demanda, por sustracción de materia es imposible que se les condene al pago de la cláusula penal que jamás aceptaron. La situación es simple, si su voluntad y juicio no estuvieron comprometidos en el negocio jurídico que se expone, cómo podrían ser pasibles de soportar la cláusula penal pedida ?.

A LA TERCERA PRETENSIÓN: Estoy a lo que el Juzgado disponga, conforme a la parte que resulte vencida en el proceso.

EN RELACIÓN CON LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es parcialmente cierto. Nótese que quién se comprometió a llevar a cabo el negocio jurídico en la promesa de compraventa que acompaña la demanda, fue el señor HUMBERTO TRIANA BARRETO, no sus herederos determinados LILIANA TRIANA TRIANA, CARLOS TRIANA TRIANA o sus indeterminados.

AL SEGUNDO: Me atengo a lo probado en el proceso, dicha cláusula lleva a la confusión, pues inicialmente se habla de la venta de una hectárea de terreno, pero en la demanda se aclara que se trata de dos lotes de terreno cada uno con la cabida de una hectárea.

AL TERCERO: El Cierto,

AL CUARTO: Es parcialmente cierto, el precio y plazo son los que aparecen en la promesa de compraventa, la cual como indique hasta ahora, fue aceptado por el obligado HUMBERTO TRIANA BARRETO, no por sus herederos de cualquier orden.

AL QUINTO: Es cierto, pero de nuevo se hace notar que en la promesa de compraventa que soporta la demanda y en la demanda en si, se cita que el prometiente vendedor es el señor HUMBERTO TRIANA BARRETO, no sus herederos determinados o indeterminados.

AL SEXTO: Es cierto, así lo indica la promesa de compraventa sobre los lotes identificados en la demanda, pero, itero, tal compromiso fue aceptado por el señor HUMBERTO TRIANA BARRETO, cosa que nunca podrá predicarse de sus herederos.

AL SEPTIMO: Es cierto, pero de acuerdo a lo pretendido en la demanda, debe hacerse notar que en la constancia expedida por el señor Notario único de Machetá, con claridad

se expresó que no compareció a la firma de la escritura de venta el señor HUMBERTO TRIANA BARRETO, nada se indica sobre la obligación de sus herederos LILIANA y CARLOS TRIANA TRIANA, de suplir al antes nombrado en caso de que no compareciera a tal acto notarial.

AL OCTAVO: Me atengo a lo que se pruebe en el proceso, más no debe pasarse por alto que en la demanda se afirma que los demandantes ostentas los fundos identificados en esa pieza procesal.

AL NOVENO: Es cierto que la cláusula penal de cinco millones de pesos (\$ 5.000.000.00), fue pactada por los extremos contractuales, más en la misma aceptación como se ha dicho, no figuran los herederos del señor HUMBERTO TRIANA BARRETO.

AL DECIMO: Me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

AL DECIMO PRIMERO: No me consta, que se pruebe, de los documentos digitales que he observado y en especial los anexos a la demanda, no aparece probado legalmente el deceso del señor HUBERTO TRIANA BARRETO, esto sólo se predica en la demanda.

AL DECIMO SEGUNDO: No es cierto, como se sostiene hasta ahora, los herederos del señor HUMBERTO TRIANA BARRETO, no aceptaron obligación alguna en la promesa de compraventa que acompaña el libelo introductorio, por ello, mal puede exigírseles que cumplan con la obligación de firmar la escritura que concrete el negocio jurídico ventilado en este trámite, de la lectura de la promesa de compraventa, en manera alguna puede predicarse que los herederos del antes nombrado hubieran aceptado comparecer a la Notaría Única de Machetá a la firma de dicha escritura.

Al respecto debo agregar que no se encuentra probado en el proceso que los herederos del señor HUMBERTO TRIANA BARRETO, hubieran iniciado y culminado ya el proceso de sucesión de su padre, para que de esta remota manera estuvieran en posibilidad de traspasar la propiedad de los bienes identificados en la demanda.

AL DECIMO TERCERO: Es inexacto, debo reiterar que los herederos allí aludidos jamás aceptaron dicha obligación en documento alguno

AL DECIMO CUARTO: Me atengo a lo que se pruebe en el proceso, más debo agregar que no es el centro de la discusión judicial trabada.

AL DECIMO QUINTO: No me consta, más este hecho no es relevante en la discusión procesal que nos ocupa.

AL DECIMO SEXTO: Es cierto.

EXEPCIONES DE FONDO

1º. A esta primera excepción se le denomina AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA. En efecto, si nos retrotraemos a las simples declaraciones de la voluntad en las obligaciones y contratos, en el artículo 1502 del Código Civil se indica que dentro de los requisitos para obligarse, aparte de la capacidad, la causa y el objeto lícitos, es necesario que esa persona (o personas en este caso) “consientan en dicho acto”, o lo que es lo mismo, lo quiera o lo acepte como una manifestación de su voluntad.

Conforme a lo que se consignó en el acápite de respuesta a los hechos, es evidente que la voluntad de obligarse de los mencionados herederos del señor HUMBERTO TRIANA BARRETO, está del todo ausente, su voluntad en dicho acto nunca existió, por lo mismo no se les puede tener como sujetos pasivos de esta acción y menos que, como lo pretende la demanda se les obligue por medio de una sentencia a que suscriban la escritura pública que ponga fin al negocio de compraventa de un inmueble.

Vale agregar que en el caso que nos ocupa, se echa de menos dos ingredientes importantes que debieron incorporarse en la demanda, el primero de ellos, que por los medios legales no ha sido demostrado el deceso de quien se obligó por medio de la promesa de compraventa como vendedor, es decir el señor HUMBERTO TRIANA BARRETO, además, tampoco se observa que esté demostrada la calidad de herederos de los enunciados como tales en el carácter de determinados, a la sazón LILIANA y CARLOS TRIANA TRIANA. No obstante estas falencias, el aspecto importante se centra en que los antes nombrados jamás se obligaron en la promesa de compraventa que sustenta la demanda y que la pretensión primera que contiene el libelo, es imposible de cumplir para los ya relacionados.

2º. LA EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA TÁCITA.

El artículo 1546 del Código civil Colombiano reza que *“...En los contratos bilaterales va envuelta la condición RESOLUTORIA EN CASO DE NO CUMPLIRSE POR UNO DE LOS CONTRATANTES LO PACTADO.....en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato...”*. (Mayúsculas del suscrito).

Con facilidad se aprecia que la norma habla con claridad de “contratantes” es decir de los extremos de la relación contractual, compuesta por aquellos que manifestaron su “Voluntad” de obligarse en un determinado contrato. Para el caso que nos ocupa no puede tenerse a los herederos determinados e indeterminados del señor HUMBERTO TRIANA BARRETO, como obligados dentro del contrato de promesa de compraventa de los inmuebles identificados en la demanda, simplemente ellos, llámense LILIANA y CARLOS TRIANA TRIANA o los herederos indeterminados o de cualquier orden, jamás plasmaron

su voluntad de obligarse en la renombrada promesa de compraventa que se suscribió el 22 de noviembre de 2019.

Así, por sustracción de materia, es imposible que se invoque la condición resolutoria tácita, para obligar a dichos herederos a que firmen la escritura pública con la cual se podría fin al negocio jurídico que presenta la promesa en cita, se itera, esos herederos jamás plasmaron su voluntad en obligarse o consentir en las cláusulas que la conforman.

3º. En este estado de cosas, es claro que existe la IMPOSIBILIDAD JURÍDICA DE OBLIGAR A LOS DEMANDADOS A SUSCRIBIR LA ESCRITURA PÚBLICA QUE PERFECCIONES LA VENTA DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS EN LA DEMANDA.

En efecto, si es claro que los demandados jamás se obligaron en la promesa de compraventa que sustenta el libelo introductorio, es imposible que se les obligue o condene en la sentencia a cumplir la obligación de suscribir el documento que se reclama en la pretensión primera de la demanda en cita. Es imposible pasar por alto que no se encuentra robado que los demandados en la actualidad sean los titulares de los derechos de propiedad de los bienes prometidos en venta por el señor TRIANA BARRETO, desconocemos si se cumplió ya con el lógico proceso de sucesión, si ello no ha sido así, es imposible que los TRIANA TRIANA concurren a la Notaría a suscribir la escritura pública que se les reclama, sin ser titulares de la propiedad de los bienes, no podrían traspasar la titularidad de los mismos, sin olvidar claro que el Notario no estaría obligado a aceptar un acto de tal talante por estar opuesto a la naturaleza de su función.

Quiere dejar en claro éste profesional que en momento alguno se desconoce los derechos que reclaman los compradores de los predios ya aludidos, lo que sucede es que la vía tomada para reclamarlos no es la adecuada, podrían perfectamente promover la sucesión del señor TRIANA BARRETO, pues es claro que no solo ostentan la posesión de los predios prometidos en venta, sino que pagaron gran parte del precio; también es posible que se hagan parte de dicha sucesión en caso de que se haya iniciado o se hagan parte de la misma en el evento de que se encuentre en curso. Sin la manifestación de la voluntad de los aquí demandados en la promesa de compraventa tantas veces nombrada, las pretensiones de la demanda están llamadas a no prosperar.

ABUSO DEL DERECHO DE POSTULACION:

Presento igualmente esta excepción para que se considere en el momento de producirse el fallo de instancia por las siguientes razones:

Causa confusión los diferentes vicios que se han acumulado en este juicio y las reiteradas equivocaciones en materia de procedimiento al fijar las pretensiones de la demanda, ya que concluye que se solicita la condena de sumas de dinero a la parte demandada en

razón de una cláusula penal la cual no nace a la vida jurídica, pues a ella le antecede el hecho innegable de que los demandados jamás se obligaron en la promesa de compraventa que sustenta las pretensiones.

Se infiere que la parte demandante hace uso, o abuso al derecho de postulación siendo ilógico pretender los demandados asuman responsabilidades por un acto que jurídicamente no los ata, el cual sólo produciría efectos jurídicos en un proceso de sucesión por causa de muerte de quien se obligó en la promesa de compraventa y que no pudo cumplir precisamente porque ocurrió su deceso. En sí no existe obligación alguna entre los demandantes y la parte pasiva de este proceso.

AUSENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL POR PETICION DE MODO INDEBIDO.

Con lo anterior brota a la luz del derecho, que la demanda materia de esta litis es una interpretación errónea consignada en la demanda al pretender el cobro de una cláusula Penal, por medio de este proceso, pues se solicita el que se libre mandamiento ejecutivo derivada al parecer en cláusula Penal que contiene la promesa de compraventa que como se ha dicho hasta la saciedad, nada tiene que ver con los demandados, sabido es, que la ley 153 de 1887, Artículo 89 fija unos requisitos mínimos para que la promesa surta efectos jurídicos la vez el Art. 1740 del C. C., establece: "Es nulo todo contrato o acto al que falte alguno de los requisitos que la ley prescriben para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes..." y, clasifica la nulidad en absoluta relativa. Por su parte el Art. 1741 del mismo código en lo pertinente dice: " y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan son nulidades absolutas". Nótese aquí que en ninguna parte aparece la firma de los demandados en la renombrada dicha promesa.

Por lo anterior, entre los demandantes y los acá demandados nunca existió el ánimo de obligarse o contratar, no está plasmado su consentimiento y por lo tanto carece de objeto y la causa si bien es cierto son lícitos no pueden dar validez a un contrato "promesa de compraventa" pues el Art. 1502 del C. C. establece los requisitos para la validez de los contratos. Por eso, en nada son conducentes los argumentos del Libelo de Demanda, pues se nota de bulto la ausencia de derecho sustancial para deprecar el pago de una CLAUSULA PENAL en contra los TRIANA TRIANA, en razón en los que a ellos toca la promesa no les ata ni los obliga. Mal podría entonces que se emita el mandamiento de pago reclamado.

Sírvase declara probada la excepción propuesta condenar en costas y perjuicios a los demandantes.

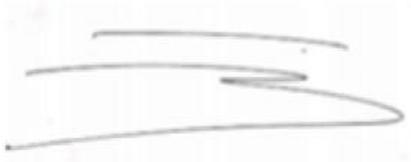
PRUEBAS:

1. Todas las existentes en el proceso que conduzcan a la prueba de la ineficacia, improcedencia de las pretensiones contenidas en la demanda.
2. Solicito que si su Despacho lo estima pertinente, se oficie a las entidades oficiales (Registraduría Nacional del Estado Civil), para que se allegue prueba del deceso del señor HUMBERTO TRIANA BARRETO y que de igual modo se acredite la calidad de herederos del antes aludido, de los demandados LILIANA y CARLOS TRIANA TRIANA.

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la Secretaría de DEL Juzgado, en mi residencia ubicado en el sector las Cuadras de este municipio o en el correo electrónico nestorjardilacortes@hotmail.com .

Cordialmente,



NESTOR JAIME ARDILA CORTES
C. C. No. 79.341.172 de Bogotá
T. P. No. 156.688 del C.S.J.

Contesta demanda como curador ad litem, proceso No. 2021-00056 00

NESTOR JAIME Ardila Cortes <nestorjardilacortes@hotmail.com>

Jue 6/10/2022 9:15 AM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Macheta
<jprmpalmacheta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Cordial saludo.

Comedidamente me permito remitir lo anunciado en referencia, se anexa el escrito que contesta la demanda instaurada por los señores JOSÉ RUBEN CASTRO HERNÁNDEZ y JOSÉ RUBEN CASTRO CASTRO, en contra de LILIANA TRIANA TRIANA Y OTROS, dentro del proceso que se identifica como Resolución de contrato.

El suscrito profesional fue designado como curador Ad litem, por auto del 1o. de septiembre del año en curso.

Atentamente.

NESTOR JAIME ARDILA CORTES
C.C. No. 79.341.172 de Bogotá
T.P. No. 156.688 del CSJ