

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO
**JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
RIONEGRO (ANT)**
REPORTE DE TRASLADOS



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

TRASLADO No. 001

Fecha del Traslado: 16/01/2023

Página 1

| Nro Expediente | Clase de Proceso | Demandante | Demandado | Observacion de Actuación | Fecha Auto | FECHA INICIAL | FECHA FINAL |
|-------------------------|------------------|-------------------------------|---------------------------------|---|------------|---------------|-------------|
| 05615400300120210020800 | Verbal | YUDY MANUELA HERRERA LOPEZ | JOSE WILTER VILLADA OTALVARO | Traslado Art. 110 C.G.P. DE EXCEPCIONES PREVIAS, QUE SE ENCUENTRAN EN EL DOCUMENTO 14 DE LA CARPETA VIRTUAL DEL EXPEDIENTE DIGITAL | 13/01/2023 | 16/01/2023 | 18/01/2023 |

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRET/
HOY 16/01/2023 A LA HORA DE LAS 8 A.M .

EVER MAURICIO CARDONA GRAJALES
SECRETARIO (A)

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Dr. Edgar Mauricio Gómez Chaar
Rionegro – Antioquia
E. S. D.

PROCESO: VERBAL NULIDAD DE CONTRATO
DEMANDANTE: YUDY MANUELA HERRERA GÓMEZ
DEMANDADO: JOSÉ WILTER VILLADA OTÁLVARO
RADICADO: 05615 40 03 001.2021-00208 00
ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

DIEGO ALONSO CORTÉS MEJÍA, varón mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 71 686 244, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número 108 623 del Consejo Superior de la Judicatura, y actuando como apoderado del señor **JOSÉ WILTER VILLADA OTÁLVARO**, presento al despacho a su digno cargo, *La Contestación A La Demanda*, oponiéndome a todas y cada una de las pretensiones, instaurada por el demandante señora Yudy Manuela Herrera López, que por medio de apoderado judicial presenta la parte demandante en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es CIERTO, la demandada se obligó a vender lo que se firmo fue una promesa de contrato la cual NO cumple con los requisitos del artículo 1611 del Código Civil Colombiano, ya que no se identifica de manera idónea el bien inmueble objeto de la compraventa, ya que el folio indicado es el de un predio totalmente diferente al de la promesa de compraventa, es sobre el inmueble apartamento 1304, de la calle 24 N° 55 B 58 con un área de 33 metros cuadrados. Cabe resaltar que la demandante incumplió las fechas y las cuantías de los pagos, es pues que fue ella la demandante la que incumplió primero. Por lo tanto que se prueba.

AL SEGUNDO: Es CIERTO, se NO se pactó fecha de la firma de la escritura, ni se identificó plenamente el inmueble lo que es grave es que la demandante señora Yudy Manuela Herrera López, que de paso informo al despacho ya que la parte demandante no lo hizo el nombre de la promitente compradora está MAL escrito dice YUDI, para continuar con lo dicho en este hecho se está aprovechando en su propio beneficio el dolo de la demandante, ella sabia que está violando lo ordenado en el artículo 1611 del Código Civil, en el evento que la demandante firmo dicha promesa de compraventa debió haber puesto de manifiesto TODOS los errores. NO presentarse cinco años después a solicitar una nulidad que ella misma contribuyo a su elaboración.

AL TERCERO: Es FALSO la demandante ha incumplido con las fechas de PAGO miremos como dice el documento firmado por las partes:

| OBLIGACION | VALOR | PAGO | FECHA DE PAGO |
|-----------------------|-----------------|-----------------|----------------------------------|
| 18 de Abril de 2017 | \$ 5.000.000.00 | \$ 5 000 000 00 | 18 de Abril de 2017 |
| 18 de Mayo de 2017 | \$15.000.000.00 | \$15 000 000 00 | 10 de Junio y 8 de Julio de 2017 |
| 15 de Junio de 2017 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Julio de 2017 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Agosto de 2017 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Sep de 2017 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Octubre de 2017 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Nov de 2017 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Dic de 2017 | \$ 1.500.000.00 | \$5 000 000 00 | 23 de Diciembre de 2017 |
| 15 de Enero de 2018 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Febrero de 2018 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Marzo de 2018 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |

Calle 39 N° 53 - 39 Telefono 232 9833 ó 232 4797
Telefax 232 3452 Celular 312 831 3600
E-Mail diegocortesmejia254@hotmail.com

| OBLIGACION | VALOR | PAGO | FECHA DE PAGO |
|-----------------------|-----------------|----------------|------------------------|
| 15 de Abril de 2018 | \$ 1.500.000.00 | \$5.000.000.00 | 3 de Abril de 2018 |
| 15 de Mayo de 2018 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Junio de 2018 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Julio de 2018 | \$ 1.500.000.00 | \$5.000.000.00 | 9 de Julio de 2018 |
| 15 de Agosto de 2018 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Sep de 2018 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Octubre de 2018 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Nov de 2018 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Dic de 2018 | \$ 1.500.000.00 | \$5.000.000.00 | 7 de Diciembre de 2018 |
| 15 de Enero de 2019 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Febrero de 2019 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Marzo de 2019 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Abril de 2019 | \$ 1.500.000.00 | INCUMPLIÓ | |
| 15 de Mayo de 2019 | \$ 1.500.000.00 | \$5.000.000.00 | 13 de Mayo de 2019 |

En conclusión desde el inicio de la obligación se incumplió por parte de la promitente compradora y hoy está por medio de esta demanda escaudándose en su propio dolo para su beneficio.

AL CUARTO: Es FALSO y es un hecho que para nada consulta la realidad mírese señor Juez en la promesa de compraventa se hace relación a la venta de un inmueble SOBRE PLANOS como lo indica más adelante en el hecho octavo la demandante por error de las partes se pone un número de matrícula que no consulta la realidad, quiero decir que estos errores de ambas partes fueron de buena fe, pero esta situación no hace comprensible que este documento de promesa de contrato tenga tantos errores y deficiencias.

AL QUINTO: Es CIERTO, el constructor inicia el proyecto y gracias a problemas con los vecinos los cuales hacen parar la obra, y a la fecha no se ha podido continuar con el proceso constructivo.

AL SEXTO: Es FALSO en el documento se dice que la fecha de entrega es 36 meses después de la firma, queda claro que la promitente compradora NO pago el inmueble, y es ella la que incumplió primero.

AL SÉPTIMO: Es CIERTO, la demandante intento la audiencia de conciliación la cual resultó fallida ante la falta de ánimo conciliatorio de la demandante ya que no se quiso aceptar que la falte era de ambas partes.

AL OCTAVO: NO es un hecho es una manifestación de la parte demandante y que se dice que es cierto.

A LAS PRETENSIONES

Consecuentemente con lo expuesto, ME OPONGO A TODAS Y CADA UNA DE LAS PRETENSIONES, por carecer de fundamento tanto de hecho como de derecho.

Primera: Me opongo, ya que el señor José Villada, siempre ha venido actuando de buena fe y el documento tiene errores que perjudican a todas las partes.

Segunda: Me opongo ya que la que incumplió el negocio fue la demandante.

EXCEPCIONES

Señora Juez, me permito proponer las siguientes EXCEPCIONES DE MÉRITO Las previas que formulare en escrito separado

INEXISTENCIA DEL DERECHO POR PARTE DE LA DEMANDANTE. La parte demandante, no puede fundar sus pretensiones en un documento que no cumple con los requisitos de ley esto es se demanda con un supuesto contrato de promesa de compraventa sin el cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 1611 del Código Civil, esto es la determinación de forma

detallada como lo dice el numeral 4a) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

FALTA DE REQUISITOS DE LEY, Este tipo de contratos se hace para garantizar la realización de un negocio futuro. Dado que los negocios en que se transfiere la propiedad de bienes inmuebles se deben realizar mediante escritura pública en una notaría.

Las partes celebran una promesa de compraventa, en la cual se fijan todas las condiciones que tendrá la escritura pública, la fecha y notaría en que se realizará, de tal forma que se asegura la realización de dicho negocio.

Para diligenciar este documento se debe tener la información de las partes, las condiciones del negocio (precio, forma de pago y fecha de realización de la escritura) y a la mano el certificado de tradición y libertad del inmueble que se venderá

Identificación de las partes

Las partes pueden ser tanto personas naturales como personas jurídicas (empresa, sociedad, fundación, entidad, etc.). En este último caso se debe contar no sólo con la información para identificar a la persona natural (nombre y NIT), sino también la identificación de la persona que firma como representante.

Identificación del inmueble (casa, apartamento, local comercial, lote, etc.) que se vende. Para esto es necesario TENER A LA MANO EL CERTIFICADO DE TRADICIÓN Y LIBERTAD DEL INMUEBLE, que se da en venta. En caso de que sean varios inmuebles se debe tener el certificado de cada uno, pues en este documento se encuentra toda la información necesaria para su identificación.

- **Tipo de inmueble:** Casa, apartamento, local comercial, lote, finca, etc.
- **Matrícula inmobiliaria:** La podrá encontrar en la parte superior derecha del certificado de tradición y libertad.
- **Dirección y ciudad del inmueble.**
- **Linderos:** Los linderos son los límites espaciales del inmueble, ya sea con otros predios, edificaciones, espacio público, etc. Hay dos formas de incluirlas en el contrato:
 - *Citar la escritura pública en que se hallan los linderos:* simplemente mencionar la escritura pública en que se pueden encontrar los linderos. La podrá encontrar en la parte superior del certificado de tradición y libertad donde dice: "*Descripción: cabida y linderos*". En caso de que no la encuentre allí puede citar la escritura pública del último negocio que se haya hecho sobre el inmueble, la cual también podrá encontrar en la respectiva anotación del certificado de tradición y libertad.
 - *Transcribir los linderos:* escribir tal y como aparecen los linderos del inmueble, ya sea en el certificado de tradición y libertad en caso de que allí aparezcan en la parte superior, o en la escritura pública del último negocio que se haya realizado sobre el mismo. En este último caso deberá tener a la mano la escritura pública para transcribir los linderos.
- **Forma de adquisición del inmueble**

- Esto es la forma en que el propietario o vendedor adquirió el inmueble (compraventa, herencia o similares). En caso de no conocer la forma en que el propietario adquirió el inmueble o no está seguro, puede encontrar esta información en el certificado de tradición y libertad. Buscando el acto o negocio en que aparezca el propietario o vendedor, en donde dice: "Especificación" aparecerá el tipo de negocio celebrado.
- El precio y la forma de pago
- El precio se debe fijar en pesos. En caso de que se vendan varios inmuebles, por ejemplo, un apartamento con su parqueadero y depósito, se debe indicar el precio total por todos los inmuebles. La forma de pago puede ser totalmente en dinero o una parte en dinero y otra en especie. Para los pagos en dinero se dispone de tres formas de desembolso:

Legislación aplicable

- Artículo 1611, requisitos de la Promesa.
- Artículos 1649 al 1879 Establece los requisitos de validez para los contratos de promesa y la regulación de los contratos de compraventa.
- Artículos 1880 al 1913 Obligaciones del contrato de compraventa.
- Artículos 1914 al 1927 Saneamiento
- Artículos 1928 al 1934 Obligaciones del comprador.

FALTA DE CAUSA PARA PEDIR. La petición de la demandante no tiene causa, por consiguiente a la demandante no se le puede reconocer pago alguno, solo la devolución del dinero, sacando la cláusula penal. Cabe resaltar que la demandante está usando en su propio beneficio su propio dolo, debe tenerse en cuenta por el despacho que el contrato de promesa es para asegurar la realización de un negocio que para el caso que nos ocupa sería la firma de la escritura pública que es la solemnidad sustancial tratándose de compraventa de inmuebles.

BUENA FE, Por parte de la demandada ya que en todo momento ha obrado de buena fe, la suspensión de la obra es por un hecho ajeno a su voluntad.

PRESCRIPCIÓN, en caso de resultar probada.

GENÉRICA, Si el señor Juez, encontrare probada otra excepción diferente a las presentadas en el presente escrito de contestación de demanda, por favor sirvase declararlas de oficio todo en aras de que prevalezca el derecho y la justicia, de conformidad a lo ordenado en el artículo 262 del Código General del Proceso.

PETICIONES

Respetuosamente solicito a la señora Juez, que por medio de la sentencia que haga tránsito a cosa juzgada, haga las siguientes declaraciones y condenas

1. Declarar probadas las excepciones propuestas en este escrito.
2. Condenar en costas a la parte demandante por temeraria.
3. Dar por terminado el proceso.

PRUEBAS

Señora Juez, me atengo a las presentadas por la parte actora, como también las siguientes:

Calle 39 N° 53 - 39 Telefono 232 9833 ó 232 4797
Telefax 232 3452 Celular 312 831 3600
E-Mail diegocortesmejia254@hotmail.com

DOCUMENTAL

Las arimadas en la presentación de la demanda
Las que obran en el proceso.

TESTIMONIAL

Sirvase señor Juez, de citar a las siguientes personas que conocen de los hechos y de las excepciones propuestas en este escrito

1. Mateo Cortés Peláez, con la C.C. 1.152.464.038, con correo mateocortespelaez@gmail.com conocedor de todos los hechos de la demanda y su contestación.
2. Diego Fernando Osorio Vanegas, con la C.C. 15.444.534, con correo godiefer82@hotmail.com conocedor de todos los hechos de la demanda y su contestación.

Todos mayores de edad y plenamente capaces y que depondrán sobre los hechos de la demanda, su contestación y las excepciones propuestas.

INTERROGATORIO

Señora Juez, en la fecha y hora que el despacho considere conveniente haré interrogatorio a la parte demandante señor Nelson Fernando Sánchez Monsalve.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento mi contestación señora Juez, en los artículos 96 y siguientes del Código General del Proceso.

ANEXOS

Anexo señora Juez los siguientes documentos:
Poder confendo a Diego Alonso Cortés Mejía.
Los documentos relacionados en el acápite de las pruebas.

NOTIFICACIONES

Las notificaciones a que haya lugar las recibiré en mi oficina de abogado situada en la Calle 39 N° 53 - 39 de Medellín, y en los teléfonos 232 9833 ó 232 4797 o en la secretaria de su despacho

Las de las partes como aparecen en la demanda.

De la señora Juez,

Cordialmente,



DIEGO ALONSO CORTÉS MEJÍA
C.C. 71.686.244 de Medellín
T.P. 108.623 del C. S. de la J.

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD
Dr. Edgar Mauricio Gómez Chaar
Rionegro - Antioquia
E. S. D.

PROCESO: VERBAL NULIDAD DE CONTRATO
DEMANDANTE: YUDY MANUELA HERRERA GÓMEZ
DEMANDADO: JOSÉ WILTER VILLADA OTALVARO
RADICADO: 05815.40.03.001.2021-00208.00
ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS

DIEGO ALONSO CORTÉS MEJÍA, varón mayor de edad, domiciliado y residente en Medellín, identificado con cédula de ciudadanía número 71.686.244, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional número 108.623 del Consejo superior de la Judicatura, y actuando como mandatario judicial del señor José Wilter Villada Ojalvaro, me permito presentar escrito de EXCEPCIONES PREVIAS a la demanda presentada por la señora Yudy Manuela Herrera Gómez, en los siguientes términos:

EXCEPCIONES

PRIMERO: FALTA DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD

Se echó de menos lo ordenado en la Ley 640 de 2001, ya que en su articulado dice cuando procede la demanda y cuando debe agotarse la audiencia de conciliación pre procesal para que esta sea admitida.

Nos enseña el **ARTÍCULO 14. REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD**. Artículo modificado por el artículo 52 de la Ley 1395 de 2010. El nuevo texto es el siguiente: En los asuntos susceptibles de conciliación, LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL EN DERECHO ES REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD PARA ACUDIR ANTE LAS JURISDICCIONES CIVIL, de familia y contencioso administrativa, de conformidad con lo previsto en la presente ley para cada una de estas áreas. En los asuntos civiles y de familia podrá cumplirse el requisito de procedibilidad mediante la conciliación en equidad.

Realizada la audiencia sin que se haya logrado acuerdo conciliatorio total o parcial, se prescindirá de la conciliación prevista en el artículo 101 del Código de Procedimiento Civil o de la oportunidad de conciliación que las normas aplicables contemplen como obligatoria en el trámite del proceso, salvo cuando el demandante solicite su celebración.

El requisito de procedibilidad se entenderá cumplido cuando se efectúe la audiencia de conciliación sin que se logre el acuerdo, o cuando vencido el término previsto en el inciso 1 del artículo 20 de esta ley la audiencia no se hubiere celebrado por cualquier causa; en este último evento se podrá acudir directamente a la jurisdicción con la sola presentación de la solicitud de conciliación.

Con todo, podrá acudirse directamente a la jurisdicción cuando bajo la gravedad de juramento, que se entenderá prestado con la presentación de la demanda, se manifieste que se ignora el domicilio, el lugar de habitación y el lugar de trabajo del demandado, o que este se encuentra ausente y no se conoce su paradero.

~~Aporte tachado derogado por el inciso 2 del artículo 309 de la Ley 1437 de 2011 Cuando en el proceso de que se trate, y se quiera solicitar el decreto y la práctica de medidas cautelares,~~

Calle 39 N° 53 - 39 Teléfono 212 4833 a 212 4797
Teléfono 212 3492 Celular 312 831 3690
E-Mail: diegocortesmejia254@hotmail.com

~~se podrá acudir directamente a la jurisdicción~~ DE LO CONTRARIO TENDRÁ QUE INTENTARSE LA CONCILIACIÓN EXTRAJUDICIAL COMO REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD, DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN LA PRESENTE LEY.

PARÁGRAFO 1. Cuando la conciliación extrajudicial sea requisito de procedibilidad y se instaure la demanda judicial, sin perjuicio de lo previsto en los artículos 22 y 29 de esta ley el juez impondrá multa a la parte que no haya justificado su inasistencia a la audiencia. Esta multa se impondrá hasta por valor de dos (2) salarios mínimos legales mensuales vigentes en favor del Consejo Superior de la Judicatura.

PARÁGRAFO 2. Aparte tachado INEXEQUIBLE En los asuntos civiles y de familia, con la solicitud de conciliación el interesado deberá acompañar copia informal de las pruebas documentales o anticipadas que tenga en su poder y que pretenda hacer valer en el eventual proceso; el mismo deber tendrá el convocado a la audiencia de conciliación. ~~De fracasar la conciliación, en el proceso que se promueva no serán admitidas las pruebas que las partes hayan omitido aportar en el trámite de la conciliación, estando en su poder.~~

PARÁGRAFO 3. En los asuntos contenciosos administrativos, antes de convocar la audiencia, el procurador judicial verificará el cumplimiento de los requisitos establecidos en la ley o en el reglamento. En caso de incumplimiento, el procurador, por auto, indicará al solicitante los defectos que debe subsanar, para lo cual concederá un término de cinco (5) días, contados a partir del día siguiente a la notificación del auto, advirtiéndole que vencido este término, sin que se hayan subsanado, se entenderá que desiste de la solicitud y se tendrá por no presentada. La corrección deberá presentarse con la constancia de recibida por el convocado. Contra el auto que ordena subsanar la solicitud de conciliación sólo procede el recurso de reposición.
(Mayúsculas fuera de texto)

Es fundamental señor Juez, como requisito de procedibilidad la audiencia de conciliación la realizada en la Cámara de Comercio se está pidiendo la nulidad de un contrato pero a renglón seguido se pide que se paguen intereses a la tasa máxima legal lo que a todas luces es un absurdo ya que si el contrato es nulo no puede producir los efectos jurídicos propios de un contrato resuelto.

Por lo antes dicho ante la falta de requisito del auto de fecha 26 de Abril de 2021, el despacho debió RECHAZAR LA DEMANDA, esto dando aplicación al artículo 8 del Decreto 806 de 2020.

SEGUNDO: FALTA DE PRESENTACIÓN DE LA PRUEBA DE LA CALIDAD EN QUE SE CITA AL DEMANDADO

No se entiende como la parte demandante, da DOS (2) nombres diferentes a la demandante le dice YUDY, y otra vez la llama YUDI, cuando el nombre real y así aparece En la autenticación de la promesa de compraventa que aparece en el folio 20 del archivo PDF 00.2021.00208.

PRETENSIONES

Solicito señor Juez, acoja las excepciones previas formuladas en el presente escrito, desestimando las pretensiones de la demanda y consiguiente con lo anterior se condene en costas a la parte demandante.

PRUEBAS

Señor Juez, tenga y haga valer como tales las que obran en el cuaderno principal con todos sus folios originales, y los documentos aportados con la demanda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento mi contestación señor Juez, en los artículos 100 y siguientes y 443 del Código General del Proceso, artículos 35 y 36 de la Ley 640 de 2001.

Calle 39 N° 53 - 39 Telefono 232 9833 ó 232 4797

Telefax 232 3452 Celular 312 831 3600

E-Mail diegocortesmejia254@hotmail.com

Diego Alonso Cortés Mejía

Abogado Titulado
Universidad de Medellín

ANEXOS

Tenga señor Juez, los anexos del cuaderno principal.

NOTIFICACIONES

Las notificaciones a que haya lugar las recibiré en mi oficina de abogado situada en la calle 39 N° 53 – 39 de Medellín, y en los teléfonos 232 47 97 ó 232 36 93 o en la secretaria de su despacho.

Las de las partes, como aparecen en el cuaderno principal.

Del señor Juez,

Cordialmente,



DIEGO ALONSO CORTÉS MEJÍA
C.C. 71.686.244 de Medellín
T.P. 108.623 del C. S. de la J.

Calle 39 N° 53 - 39 Telefono 232 9833 ó 232 4797
Telefax 232 3452 Celular 312 831 3600
E-Mail diegocortesmejia254@hotmail.com