

Señora

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE LENGUAZAQUE – (CUNDINAMARCA).

E. _____ S. _____ D. _____

Ref.: PROCESO DE RESOLUCION DE CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA.

Radicación: No. 25-407-40-89-001- 2021-00147-00.

Demandante: RAUL ALBERTO SALAZAR GALLEGO Y OTRO.

Demandada: MARIA BERTHA HERNANDEZ RODRIGUEZ.

Respetada Doctora:

HECTOR FERNANDO RINCON TRIANA, persona mayor de edad, vecino y residente del municipio de Ubaté, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.168.242 expedida en Ubaté, portador de la tarjeta profesional número 145.243 del consejo superior de la judicatura; teniendo como fundamento la designación realizada por auto del 16 del mes de enero del 2023, aceptando la designación y debidamente posesionado el día 06 de febrero, recibido el traslado del proceso el día 17 de febrero del 2023, descorro el traslado de la demanda en las siguientes condiciones:

A LOS HECHOS

En cuanto a los hechos en que fundan las peticiones la parte actora por intermedio de apoderado judicial, manifiesto los siguientes:

AL PRIMERO: Es parcialmente cierto lo manifestado en este hecho, por cuanto de los anexos de la demanda se desprende la existencia de un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, fechado el día (24-03-2017) y entre las partes intervinientes tal como se hace alusión en el presente hecho; relacionando en dicho documento que lo prometido en venta es el predio denominado SANTA ANA, ubicado en la vereda Tibita, del municipio de Villapinzón. (Negrillas y Subrayado míos), así mismo se hace alusión a una escritura pública de la cual se completa el documento de una forma distinta a la original y con bolígrafo que se podría considerar la existencia de espacios en blanco los cuales tendrían que tener autorización expresa de las partes intervinientes para su posterior diligenciamiento.

De la relacionado y manifestado por el apoderado de la parte actora, en este hecho se hace alusión que el predio se ubica en el municipio de Lenguaque, así mismo que el predio es de menor extensión y denominado SANTA ANA, generando contradicción entre lo plasmado en la promesa de compraventa y lo manifestado por la parte actora en este hecho.

AL SEGUNDO: Es cierto lo manifestado en este hecho en cuanto al monto total del negocio tal como se desprende de los anexos de la demanda y en especial en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, fechado el día (24-03-2017) y la forma de pago, así mismo en el primer literal hace alusión a un pago de \$12.000.000 a la fecha de suscripción del contrato de compraventa (24-03-2017) y se relacionan otros pagos tal como se evidencia con los anexos de la

demanda, situación que se tendrá que aclarar por parte de los demandantes por cuanto en el segundo literal se hace alusión a un pago final.

AL TERCERO: Es cierto lo manifestado en este hecho por cuanto del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, fechado el día (24-03-2017), se desprende la obligación de las partes intervinientes y debidamente plasmada en el literal tercero, en cuanto a la consecución de la escritura pública, el lugar, hora y demás pertinentes.

AL CUARTO: Tal como se desprende de la cláusula CUARTA del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, fechado el día (24-03-2017), es cierto por cuanto se establecen unas obligaciones a efectuar de forma previa.

AL QUINTO: Es cierto lo manifestado en este hecho en cuanto a las obligaciones a cargo de la parte demandada señora MARIA BERTHA HERNANDEZ RODRIGUEZ, tal como se puede verificar con el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, fechado el día (24-03-2017), aportado como fundamento para la presente acción.

AL SEXTO: Es cierto lo manifestado en este hecho, tal como se desprende de los anexos de la demanda, al certificado de tradición que hacen mención y que se aporta en cuanto a la existencia de la medida cautelar vigente en anotación 09.

AL SEPTIMO: Es cierto lo manifestado en este hecho en cuanto a la cláusula OCTAVA tal como se puede verificar y constatar con el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, fechado el día (24-03-2017), aportado como fundamento para la presente acción, en cuanto a la pena por incumplimiento que sea atribuible a alguna de las partes.

AL OCTAVO: No me consta lo manifestado en este hecho, por cuanto en calidad de curador ad-litem desconozco que la señora MARIA BERTHA HERNANDEZ RODRIGUEZ hubiese o no entregado el bien prometido en venta que se hace alusión en este hecho a favor de los señores RAUL ALBERTO SALAZAR GALLEGO Y PEDRO OSVALDO ACOSTA HERNANDEZ, así mismo desconozco si se hubiese realizado requerimiento alguno por las partes para el cumplimiento de sus obligaciones y con uso de las debidas formalidades.

AL NOVENO: No me consta lo manifestado en este hecho, por cuanto en calidad de curador ad-litem desconozco que la señora MARIA BERTHA HERNANDEZ RODRIGUEZ hubiese o no protocolizado la escritura pública del bien objeto de la compraventa a que se hace alusión en este hecho, así mismo desconozco si se hubiese realizado requerimiento alguno por las partes para el cumplimiento de sus obligaciones.

AL DECIMO: No me consta lo manifestado en este hecho, por cuanto en calidad de curador ad-litem desconozco que la señora MARIA BERTHA HERNANDEZ RODRIGUEZ hubiese o no realizado la solicitud de sucesión a que se hace alusión en este hecho, así mismo desconozco si se hubiese realizado requerimiento alguno por las partes.

A LAS PRETENSIONES

En cuanto a las pretensiones DECLARATIVAS, invocadas por la parte actora por intermedio de apoderado judicial, manifiesto los siguientes:

A LA PRIMERA: En cuanto hace relación a la presente pretensión, me permito manifestar al despacho en condición de curador ad - litem; me opongo a su prosperidad en caso de no ser demostrados en su totalidad todos los hechos bajo los cuales se fundamenta, consecuentemente si no se demuestran a plenitud las causas que la generaron y demás.

AL SEGUNDO: En cuanto hace relación a la presente pretensión, me permito manifestar al despacho en condición de curador ad - litem; me opongo a su prosperidad en caso de no ser demostrados en su totalidad todos los hechos bajo los cuales se fundamenta, consecuentemente si no se demuestran a plenitud las causas que la generaron y demás.

En cuanto a las pretensiones CONDENAS, invocadas por la parte actora por intermedio de apoderado judicial, manifiesto los siguientes:

A LA PRIMERA: En cuanto hace relación a la presente pretensión, me permito manifestar al despacho en condición de curador ad - litem; me opongo a su prosperidad en caso de no ser demostrados en su totalidad todos los hechos bajo los cuales se fundamenta, consecuentemente si no se demuestran a plenitud las causas que la generaron y demás.

A LA SEGUNDA: En cuanto hace relación a la presente pretensión, me permito manifestar al despacho en condición de curador ad - litem; me opongo a su prosperidad en caso de no ser demostrados en su totalidad todos los hechos bajo los cuales se fundamenta, consecuentemente si no se demuestran a plenitud las causas que la generaron y demás.

A LA TERCERA: En cuanto hace relación a la presente pretensión, me permito manifestar al despacho en condición de curador ad - litem; me opongo a su prosperidad en caso de no ser demostrados en su totalidad todos los hechos bajo los cuales se fundamenta, consecuentemente si no se demuestran a plenitud las causas que la generaron y demás.

AL TERCERO: En cuanto hace relación a la presente pretensión, me permito manifestar al despacho en condición de curador ad - litem; me opongo a su prosperidad en caso de no ser demostrados en su totalidad todos los hechos bajo los cuales se fundamenta, consecuentemente si no se demuestran a plenitud las causas que la generaron y demás.

AL CUARTO: En cuanto hace relación a la presente pretensión, me permito manifestar al despacho en condición de curador ad - litem; me opongo a su prosperidad en caso de no ser demostrados en su totalidad todos los hechos bajo los cuales se fundamenta, consecuentemente si no se demuestran a plenitud las causas que la generaron y demás.

AL QUINTO: No es una pretensión, es considerado como un hecho por cuanto se hace alusión a la configuración del documento poder que faculta al togado para representar los derechos e intereses de la parte demandante que representa en este proceso.

EXEPCIONES DE FONDO

- FALTA DE AGOTAMIENTO DEL REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD PARA ACUDIR A LA JURISDICCION CIVIL.

Encuentra este curador ad-litem, que el trámite pretendido es de los considerados conciliables, razón por la cual, la conciliación extrajudicial en derecho se deberá considerar como requisito de procedibilidad y convendrá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos como en el que nos ocupa, como lo es el caso en estudio y tramite, conforme lo regula el artículo 621 del C.G. del P:

"ARTÍCULO 621. <Artículo derogado a partir del 30 de diciembre de 2022 por el artículo [146](#) de la Ley 2220 de 2022> Modifíquese el artículo [38](#) de la Ley 640 de 2001, el cual quedará así:

"Artículo [38](#). *Requisito de procedibilidad en asuntos civiles.* Si la materia de que trate es conciliable, la conciliación extrajudicial en derecho como requisito de procedibilidad deberá intentarse antes de acudir a la especialidad jurisdiccional civil en los procesos declarativos, con excepción de los divisorios, los de expropiación y aquellos en donde se demande o sea obligatoria la citación de indeterminados."

La demanda fue radicada el día lunes 25/10/2021 a la hora de las 4:23 PM, posteriormente fue debidamente admitida por el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE LENGUAZAQUE el día 14 de enero del 2.022 tal como se puede evidenciar con el traslado surtido a este curador ad-litem.

LEY 2220 DE 2022

(junio 30)

"POR MEDIO DE LA CUAL SE EXPIDE EL ESTATUTO DE CONCILIACIÓN Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES."

ARTÍCULO 145. *Vigencia.* Esta Ley rige íntegramente la materia de conciliación y entra en vigencia seis (6) meses después de su promulgación.

ARTÍCULO 146. *Derogatorias.* La presente Ley deroga todas las disposiciones que le sean contrarias y especialmente los artículos [24](#), [25](#), [35](#), [47](#), [49](#), [50](#), [51](#), [52](#), [53](#), [59](#), [61](#), [62](#), [63](#), [64](#), [65A](#), [65B](#), [66](#), [67](#), [76](#), [81](#), [82](#), [83](#), [84](#), [85](#), [86](#), [87](#) y [89](#) de la Ley [23](#) de 1991; [64](#), [65](#), [66](#), [69](#), [70](#), [71](#), [72](#), [73](#), [75](#), [77](#), [80](#), [81](#), [83](#), [84](#), [86](#), [91](#), [92](#), [94](#), [96](#), [99](#), [100](#), [104](#), [105](#), [106](#), [107](#), [108](#), [109](#) y [110](#) de la Ley [446](#) de 1998; la Ley [640](#) de 2001; el artículo [2](#) de la Ley 1367 de 2009; los artículos [51](#) y [52](#) de la Ley 1395 de 2010. El inciso [2](#) del numeral 6 del artículo 384 y los artículos [620](#) y [621](#) de la Ley 1564 de 2012; el párrafo [1](#) del artículo 4 de la Ley 1579 de 2012.

Del texto anteriormente transcrito se determina que dicha ley rige a partir de enero del 2.023, estando vigente la obligación plasmada en el artículo 621 del código general del proceso y teniendo en consideración la fecha de radicación y admisión de la demanda; requisito que no fue agotado por los señores RAUL ALBERTO SALAZAR GALLEGO Y PEDRO OSVALDO ACOSTA HERNANDEZ; situación que así es evidente por cuanto con los anexos de la demanda no se aporta documento idóneo que

así lo llegar a comprobar, razón por la cual se deberá declarar debidamente probada la excepción invocada con las consecuentes implicaciones legales que se generan.

- DILIGENCIAMIENTO DE ESPACIOS EN BLANCO SIN AUTORIZACION EXPREZA DE LOS INTERVINIENTES.

La presente excepción radica en el hecho configurado en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, fechado el día (24-03-2017), objeto de la Litis, en su cláusula PRIMERA, en lo concerniente de haberse plasmado de forma escrita con un bolígrafo lo relacionado con el número de escritura pública, día, mes y año así como el número de folio de matrícula inmobiliaria, de lo cual se podría inferir que al momento bajo el cual fue suscrito por las partes intervinientes se dejaron espacios en blanco y sin diligenciar, pero del texto del mentado contrato no hay cláusula que lo llegare a complementar y dar la facultad de diligenciamiento de dichos espacios en caso de intentar una acción ante la jurisdicción civil tal como nos ocupa en este momento.

Razón o motivo por el cual se deberá declarar debidamente probada la excepción invocada con las consecuentes implicaciones legales que se generan de la misma.

- RADICAR LA COMPETENCIA DEL TRAMITE JUDICIAL EN CABEZA DE OTRA DEPENDENCIA U/O JUZGADO POR LA JURISDICCION.

Esta excepción radica en el hecho que, al realizar un análisis del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, fechado el día (24-03-2017), objeto de la Litis, en su cláusula PRIMERA hace alusión que el predio (totalidad) denominado SANTA ANA está ubicado en la vereda Tibita, del municipio de Villapinzón, razón que conllevaría para realizar el trámite procesal en el juzgado al cual le correspondería, que para este caso sería el JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE VILLAPINZON.

Adicionalmente en la mentada promesa de compraventa, la cual se toma como fundamento para la presente acción, en la parte final de la cláusula OCTAVA hace alusión en los siguientes términos: "Pará constancia firmamos en Villapinzón, domicilio del presente contrato, a los veinticuatro días del mes de marzo del año dos mil diecisiete (24-03-2017)", situación que hace suponer que la competencia recaería en el JUZGADO PROMISCOUO MUNICIPAL DE VILLAPINZON

En el hecho primero del texto de la demanda se hace alusión que lo pretendido en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, fechado el día (24-03-2017), era tan solo una menor extensión del predio denominado SANTA ANA ubicado en la vereda Tibita del municipio de Lenguazaque.

Razón o motivo por el cual se deberá declarar debidamente probada la excepción invocada con las consecuentes implicaciones legales que se generan de la misma.

- CONTRATO NO CUMPLIDO

La excepción de contrato no cumplido, al que se refiere el artículo 1609 del C. C., consistente en que, en los contratos bilaterales, ninguna de las partes está en mora de cumplir con su obligación mientras la otra no cumpla la suya o no se allane a cumplir en el lugar, modo y tiempos debidos.

En el presente caso la parte demandante por intermedio de su apoderado judicial en el escrito incoatorio de la demanda y especialmente en el acápite denominado "Razones de Derecho, literal segundo, párrafo segundo", señala:

"De igual manera, el día en que debía protocolizarse y llevarse a cabo la entrega material del inmueble, los dos hicieron presencia en las dos notarías existentes en el municipio de Ubaté Cundinamarca."

De lo anteriormente relacionado y existente en la demanda, carece de sustento probatorio por cuanto al realizar un análisis de los documentos que se allegaron al proceso no se observa la existencia de documento idóneo emanado por alguna de las notarías existentes en el municipio de Ubaté, en el cual se pueda comprobar si los acá demandantes asistieron con el propósito de suscribir la escritura pública con la demandada previas las verificaciones correspondientes a realizar por parte del notario ante quien hubiesen asistido.

Razones por las cuales se deberá declarar debidamente probada la excepción invocada con las consecuentes implicaciones legales que se generan.

- INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACION RESPECTO DE LA CLAUSULA PENAL Y/O LA OBLIGACION PRINCIPAL.

Con fundamento en lo previsto por el artículo 1594 del Código Civil, antes de constituirse en mora un deudor, no se puede demandar simultáneamente la obligación principal y la pena. Ni constituido en mora lo puede demandar, a menos que la pena se haya pactado o porque con su pago no se entienda extinguida la obligación principal.

De acuerdo con lo previsto en la CLAUSULA OCTAVA, las partes acordaron una Cláusula Penal de \$2.200.000.00 Pesos M/cte, SIN ACLARAR LA SUBSISTENCIA O INSUBSISTENCIA DE LA OBLIGACION PRINCIPAL, por lo que no aparece expresa la voluntad de las partes sobre mantener el contrato a pesar del incumplimiento de una de ellas, dejando abierta la alternativa del artículo 1546 del C.C. o por el contrario, el solo incumplimiento causaba la pena y ADEMÁS MANTENIA EJECUTABLE LA OBLIGACION PRINCIPAL.

Por tal razón no es viable decretar judicialmente el pago de las dos, sin previamente dilucidar el estado jurídico de su existencia o vigencia, en relación con el contrato PROMESA DE COMPRAVENTA QUE LE DA VIDA A LA CLAUSULA PENAL MATERIA DE ESTA LITIS. Razones por las cuales se deberá declarar debidamente probada la excepción invocada con las consecuentes implicaciones legales que se generan.

- EXCEPCIÓN GENÉRICA DEL ARTÍCULO 282 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Conforme lo estipula el artículo 282 del Código General del Proceso, en cualquier tipo de proceso, cuando el Juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación, y nulidad relativa que deberán alegarse en la contestación de la demanda

EN CUANTO A LOS FUNDAMENTOS EN DERECHO

Solicito sean tenidos en cuenta y consideración los invocados por la parte demandante por intermedios de su apoderado judicial de confianza y que son determinados en el escrito incoatorio de la demanda.

EN CUANTO A LA COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO

Corresponden a los enunciados en el trámite que se le ha generado por el despacho de conocimiento.

EN CUANTO A LAS PRUEBAS

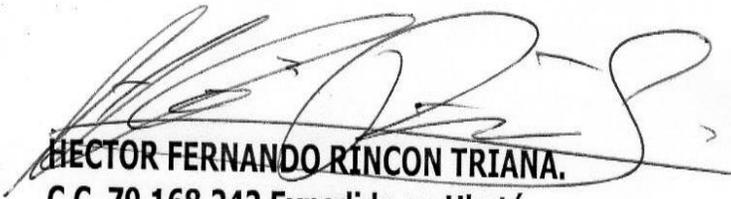
Me adhiero a las aportadas en documentos obrantes en la demanda de la referencia; así como las testimoniales solicitadas en el proceso, periciales y demás, así como las que considere ordenar el despacho en su debido momento.

NOTIFICACIONES

El suscrito: en la carrera 9 número 10-68 del Municipio de Ubaté - Cundinamarca o en la secretaría de su despacho; abonado celular +0573115314472, email hrabogado@outlook.com.

En los términos anteriores dejo contestada la demanda en tiempo y pido que el negocio siga el curso legal correspondiente.

Respetuosamente, de la Señora Juez;



HECTOR FERNANDO RINCON TRIANA.
C.C. 79.168.242 Expedida en Ubaté.
T. P. 145.243 C. S. J.