

**YIMMY ROJAS RAMOS & JAIME ROJAS TAFUR**

Cel.: 3133595272

Cel.: 3107889513

Abogados Asesores

Universidad Libre de Colombia

Carrera 7 No. 15 – 57 Barrio Quirinal, Neiva. Telefax 8741685

Correo Electrónico: yimmy08@gmail.com – tafurrojaime@hotmail.com

---

Neiva, 23 de octubre de 2020

Señor

**JUEZ 4º CIVIL CIRCUITO NEIVA**

E. S. D.

**PROCESO: PROCESO VERBAL POR BERNABE CABRERA PASCUAS VS. CARMEN LORENA TRUJILLO.**

**RADICACION: 41001310300420190012500.**

JAIME ROJAS TAFUR, mayor, abogado en ejercicio, en mi condición de apoderado de la parte demandante en el proceso referido, al señor Juez muy comedida y respetuosamente, procedo a dar contestación no a la demanda, sino a las demandas de reconvenición, de cumplimiento de un contrato y segundo, reconocimiento y restitución de construcciones y mejoras que ha formulado la demandada CARMEN LORENA TRUJILLO CHARRY, fundamentadas en unos mismos hechos, pero con varias y múltiples pretensiones.

**EN CUANTO A LOS HECHOS:**

AL hecho PRIMERO: Es cierto y el incumplimiento a ese contrato de compraventa, dio origen al proceso principal, que ahora recibe dos demandas de reconvenición.

Al hecho SEGUNDO: era objeto de este contrato, la adquisición de un predio, plenamente identificado, por un valor previamente acordado, que la demandada no canceló en la forma como se encuentra determinado en el contrato aceptado.

Al hecho TERCERO: Las condiciones deben estar determinadas y fueron acordadas contractualmente, no sin antes advertir que al momento de la presentación de la demanda, el inmueble se encontraba libre de cualquier hipoteca y la compradora no había cancelado el precio, en la forma pactada, razón suficiente para acudir en la pretensión de la demanda principal.

Al hecho CUARTO: Eso debe demostrarlo y además tener incidente en caso de que no se cumpliera con la firma de la escritura de dominio o propiedad

correspondiente, a lo cual estuvo presto mi mandante, que no ejecutó, ante el no pago del precio.

Al hecho QUINTO: Es un hecho que no corresponde ni a la naturaleza del contrato de compraventa que son: Precio, cosa prometida en venta, suscripción de escritura de traspaso de dominio; objeto y causa lícitos; capacidad para vender por parte de mi cliente; las que como lo determina, precisa y establece el art. 1880 de C. C., para mi cliente son dos: la entrega y el saneamiento de la cosa vendida, asuntos cumplidos por mi mandante a contrario de lo que debe hacer el comprador, como lo resume el artículo 1928 de la misma obra: "la de pagar el precio convenido", asunto que no ha cumplido la demandada, cuando así lo afirman, determina, obligan y fijan los arts. 1929 a 1931 del Código Civil o la ley Sustantiva, y más cuando en forma fulminante lo ordena la norma 1930, para pedir la resolución del contrato, en la forma como se ha demandado.

Al hecho SEXTO: No tiene razón alguna este hecho, sino en la forma como simple y llanamente se intenta causar mora en el ejercicio del derecho de mi mandante y en el trámite procesal, asuntos prohibidos en la del ejercicio de la abogacía y de la administración de justicia.

Al hecho SEPTIMO: la misma respuesta que para el hecho anterior. No pago el precio en la forma pactada, autorizando al Vendedor para exigir la resolución del contrato, que es lo que se debate.

Al hecho OCTAVO: Claro que es un derecho que otorga el artículo 1930 del C.C., ante el no pago del precio en un contrato de compraventa, a exigir el pago de la cláusula penal por incumplimiento y la resolución del contrato, cuando el precio no pague las arandelas de este hecho, siguen siendo una dilación al proceso.

Al hecho NOVENO: No es cierto. Ahora llaman intimidación el exigir la devolución del predio cuando no se ha pagado el precio pactado en un contrato? Es por esto la demanda de resolución y la entrega debe operarse, conforme a los hechos y pretensiones de la demanda principal.

Al hecho DECIMO: Eso demuestra la capacidad de mi mandante, demostratoria para cumplir el contrato, una vez se hiciera el último pago en julio 19 de 2020. Pero ni siquiera el segundo pago se hizo y por ello la demanda.

Al hecho DECIMO PRIMERO: No es cierto.

Al hecho DECIMO SEGUNDO: Esto no es cierto, ni era el objeto del contrato. Rechazo el hecho por no corresponder a la simplicidad del contrato de compraventa, en pagar el precio acordado. Ni era parte del contrato. Si realizo esas inversiones,

cometió un error, en construir sobre predio ajeno, con posible adquisición, pero como no pago el precio, en forma simple, tajante como lo señala el artículo 1930, nace la facultad del Vendedor, para pedir la resolución del contrato y ese es el mandato que he recibido.

### **EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:**

Las rechazo todas y cada una de ellas, con un argumento simple, valedero, que es objeto de refrán popular: "ahora los pájaros están tirándoles a las escopetas", es decir, incumple el contrato y ahora exige la devolución de inversiones que no estaban pactadas contractualmente, en vez de pagar el precio. Bien puede retirar todo aquello que ha construido, siempre y cuando no estén adheridas al suelo, por cuanto ya forman pagar el precio que se prometió en el contrato, que no cumplió y que debe regresar en forma simple, cuando el señor Juez, así lo decida en sentencia que ponga fin a este proceso.

### **COMO EXCEPCIONES FORMULO CONTRA LAS DEMANDAS DE RECONVENCION:**

#### **1.- EXCEPTIO NOM ADIPLENDI CONTRATUS:**

Nadie puede exigir el cumplimiento de un contrato, cuando no ha cumplido lo que debía haber cumplido y mucho menos exigir, el pago de cuestiones que no estaban estipuladas, ni mencionadas dentro de ese contrato que ahora se está pidiendo su resolución.

Las pruebas, ya existentes para la demanda inicial y obran para las demandas de reconvencción, demostrando una sola cosa, que la compradora no pagó el precio y eso basta para esta clase de proceso.

Declare usted, señor Juez, probada esta excepción, niegue las pretensiones de estas demandas que ahora contesto y disponga, la resolución del contrato, en la forma propuesta en la demanda inicial, condenando a la demandada en costas de estas demandas y de la principal, incluyendo las agencias en derecho.

#### **2.- FRAUDE PROCESAL Y ESTAFA:**

- a.- La compradora, no ha pagado el precio, aduciendo una disculpa que no procede como en forma expresa, clara y determinante lo señala el artículo 1930 del C. C.;; pagar el precio.
- b.- A más de no pagar el precio pactado en el contrato de compraventa, la compradora quiere y aspira a quedarse con el inmueble. Y
- c.- Quiere y anhela que mi mandante, además de las dos anteriores, quiere que le entreguen dinero en sumas considerables, cuando nada de ella estaba estipulado en contrato, cuya resolución se depreca ante el no pago del precio.

Declare, señor Juez, probada esta nueva excepción, por cuando es exclusiva y excluyente de la anterior.

### **EN CUANTO A LAS EXCEPCIONES:**

#### **1a. MALA FE:**

Si existe pero por parte de la demandada, pues no pagando el precio, ahora pretende, no solo no pagar el precio, sino reclamar dineros que nunca fueron objeto del contrato, inversiones que si las hizo, debió haber tomado un tiempo, mientras se cumplía el contrato pagando el precio.

#### **2a. Derecho de retención de las construcciones y las mejoras hasta tanto no sean pagadas.**

Nada más absurdo que pedir en un contrato puro y simple de compraventa de un inmueble, en donde el contratante incumplido, la vendedora, al no pagar el precio, pretenda enriquecerse, cobrando dineros que no se pactaron, ni se acordaron, ni se contrataron, en lugar de pagar el precio del bien que estaba adquiriendo.

#### **3a. ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA:**

Esta excepción, bien hubiera podido pedirla el suscrito dentro de las demandas de reconvencción formuladas, pues quien se quiere enriquecer, quedarse con el predio, sin pagar con el precio y exigir otras sumas, no es más que una excepción que formulo contra las demandas de reconvencción y que he determinado como FRAUDE PROCESAL Y ESTAFA.

Finalmente debo resaltar, las siguientes razones de orden factico y legal:

1.- La génesis o el origen de este proceso se erige y se levanta sobre un CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA.

2.- Jurídicamente hablando, como lo indica la palabra "PROMESA" y de acuerdo con el art. 89 de la ley 53 de 1987, la promesa no es la transferencia de propiedad, sino únicamente prometer o tener la intención de vender, pero resalto no es venta lo que se le hizo a la demandada y la única obligación que contiene y confiere a las partes promitente vendedor y comprador es la de obligarlos a cumplir a firmar escritura para solemnizar la promesa de venta, ahí si adquiriendo la propiedad o el derecho de propiedad o dominio.

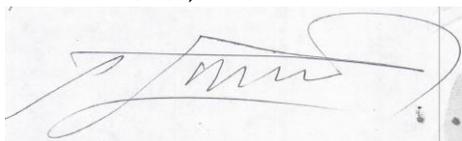
3.- Significa lo inmediatamente antes expuesto, que la demandada, construyo mejoras en predio ajeno porque no era propietaria del mismo y no puede reclamar bienes que se levantan sobre predio ajeno sin consentimiento de su dueño, ya que la parte demandante, repito, lo que admitió fue prometer y no vender.

4.- Constituye un posible fraude como se dice, al construir mejoras según la demandada, de un valor que pueden triplicar el valor del precio de la finca prometida en venta y en forma malintencionada, de mala fe, pretender

reconocimiento del valor muy superior al precio de venta de la finca, pretendiendo en forma arbitraria e ilegal, que el promitente vendedor salga a deberle esas sumas, presunto valor de mejoras y quedarse con la finca.

5.- De aceptarse semejante exabrupto jurídico, se estaría institucionalizando un procedimiento fraudulento, arbitrario e ilegal y sencillamente haría carrera la utilización de promesas de venta, pagar una cuota irrisoria al promitente vendedor, quedar debiendo máximo valor del precio de la finca prometida en venta y empezar de mala fe a levantar mejoras sobre lo prometido en venta y con ese valor exorbitante, demandar el reconocimiento de las mismas, contrademandar a la parte promitente vendedora que como pago de esas mejoras le queda la finca prometida en venta y el pobre promitente vendedor sale a deber unas sumas considerables al promitente comprador incurriendo en dobles perjuicios a la victima de esa clase de acciones temerarias, fraudulentas e ilegales.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'JAIME ROJAS TAFUR', written over a light-colored background.

**JAIME ROJAS TAFUR**

T.P.No.27886 C.S.J.

C.C. No.17.111.825 Bogotá