

**CONTESTACIÓN DEMANDA DE RECONVENCION PROCESO 68001310301020190036100**

Laura Camila Morales Mendoza <lmorales@gomezmezaasociados.com>

Mié 10/02/2021 2:59 PM

**Para:** Juzgado 10 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j10ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**CC:** Juan Felipe Gomez Angarita <jgomez@gomezmezaasociados.com>; Contacto <contacto@gomezmezaasociados.com>

 1 archivos adjuntos (549 KB)

FAMILIA SANABRIA - 20210208 - CONTESTACION RECONVENCION.pdf;

Buenas tardes

Por medio del presente correo me permito radicar la contestación a la demanda de reconvención del proceso del asunto

Quedo atenta,

--

**Laura Morales Mendoza**

Calle 93B No. 17 - 49, oficina 202, Bogotá D.C.

**Tel:** (031) 937 1365 - 301 529 5042

***lmorales@gomezmezaasociados.com***



Bucaramanga, febrero de 2021

Señor

**JUEZ DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA**

E. S. D.

**DEMANDANTES:** OSWALDO SANABRIA CARRASQUILLA, GLORIA ESPERANZA TRUJILLO TARAZONA, INGRID VANESSA SANABRIA TRUJILLO Y DIEGO FELIPE SANABRIA TRUJILLO

**DEMANDADOS:** GUILLERMO ACUÑA CRUZ, NANCY JANETH ACUÑA CRUZ, JAIRO RIAÑO GARCÍA, GUILLERMO ANDRÉS ACUÑA ESTEBAN Y ADRIANA DEL PILAR ACUÑA ESTEBAN

**RADICADO:** 68001-3103-010-2019-00361-00

**ASUNTO:** CONTESTACIÓN DEMANDA DE RECONVENCION

**JUAN FELIPE CRISTOBAL GOMEZ ANGARITA**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.018.423.197 y portador de la tarjeta profesional No. 225.559 del C.S. de la J., obrando en calidad de apoderado especial de las partes demandadas en reconvección; con poder debidamente otorgado de conformidad con la normatividad vigente, el cual se encuentra contenido en el expediente; me permito presentar la **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECOVENCIÓN** interpuesta por parte de **GUILLERMO ACUÑA CRUZ, NANCY JANETH ACUÑA CRUZ, JAIRO RIAÑO GARCÍA, GUILLERMO ANDRÉS ACUÑA ESTEBAN Y ADRIANA DEL PILAR ACUÑA ESTEBAN** en los siguientes términos:

#### I. OPORTUNIDAD

La presente contestación se presenta dentro del término oportuno, de conformidad con el auto del día 14 de enero del 2021, el cual fue notificado por estados del día 15 de enero del 2021, el cual determina: ***“TERCERO. CORRER traslado a los demandantes por el término de veinte (20) días conforme a los artículos 91 y 369 del C.G.P., para que ejerzan su derecho a la defensa”***

El termino de contestación se extendería hasta el día 12 de febrero del 2021.

#### II. SOBRE LAS PRETENSIONES

Me permito referirme a las pretensiones formuladas en la demanda de reconvección, en el mismo orden en que fueron incoadas:

**PRIMERA:** Me **ALLANO** a la primera pretensión sobre la existencia del contrato de promesa de compraventa suscrito el 23 de agosto de 2017 entre las partes, de conformidad con lo solicitado en la **PRETENSION PRIMERA** de la demanda originalmente interpuesta.

**SEGUNDA:** Que se **NIEGUE** la pretensión segunda de la parte demandante sobre declarar el incumplimiento de la parte demandada en reconvencción del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes el día 23 de agosto del 2017.

**TERCERO:** Que se **NIEGUE** la pretensión tercera de la parte demandante relativa a la resolución del contrato suscrito por las partes el día 23 de agosto del 2017 **por incumplimiento de los demandados en reconvencción**. En todo caso, se recuerda al despacho que el suscrito apoderado solicitó la resolución del contrato de promesa de compraventa en la demanda original por **incumplimiento de los demandados originales**.

**CUARTA.** Que se **NIEGUE** la pretensión cuarta de la parte demandante relativa a la restitución material de los bienes objeto del contrato suscrito entre las partes el día 23 de agosto del 2017.

**QUINTA.** Que se **NIEGUE** la pretensión quinta de la parte demandante relativa al pago de las arras confirmatorias del contrato suscrito por las partes el día 23 de agosto del 2017.

**SEXTA.** Que se **NIEGUE** la pretensión sexta de la parte demandante relativa al pago de perjuicios inmateriales por afectación moral de los demandantes del contrato suscrito por las partes el día 23 de agosto del 2017.

**SEPTIMA.** Que se **NIEGUE** la pretensión séptima de la parte demandante relativa al pago de perjuicios inmateriales por el daño a la vida en relación de los demandantes del contrato suscrito por las partes el día 23 de agosto del 2017.

**OCTAVA.** Que se **NIEGUE** la pretensión octava de la parte demandante relativa al pago de perjuicios materiales correspondientes a daño emergente de los demandantes del contrato suscrito por las partes el día 23 de agosto del 2017.

**NOVENA.** Que se **NIEGUE** la pretensión novena de la parte demandante relativa al pago de perjuicios materiales correspondientes a lucro cesante de los demandantes del contrato suscrito por las partes el día 23 de agosto del 2017.

**DECIMA.** Que se **NIEGUE** la pretensión decima de la parte demandante relativa al pago de costas procesales y agencias en derecho del presente litigio.

### **III. SOBRE LOS HECHOS**

Me permito referirme a los hechos planteados en la demanda de reconvencción, en el mismo orden en que fueron propuestos:

1. Es cierto.
2. No es cierto. Todo lo contrario, al momento de celebrarse la promesa de compraventa el demandante en reconvención manifestó que sobre los inmuebles sólo pesaba una garantía hipotecaria a favor de Bancolombia, tal y como consta en la **CLÁUSULA QUINTA** del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, denominada **LIBERTAD DE LOS INMUEBLES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO**, la cual señala:

*“LOS PROMITENTES VENDEDORES, garantizan que los inmuebles que se refiere el presente contrato es de su propiedad, y no los ha enajenado por acto anterior al presente y que tiene el dominio y los posee quieta y pacíficamente, que se hallan libres de todo tipo de embargos, demandas, pleitos pendientes, hipotecas, gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, arrendamiento por escritura pública o documento privado, censo, anticresis, patrimonio de familia y en general de cualquier limitación al dominio. En cuanto a la hipoteca, existe una sobre los predios CATATUMBO y LAS MARGARITAS, constituida a favor del Banco de Colombia, la cual será asumida por LOS PROMITENTES COMPRADORES, se comprometen a pagar en su totalidad, en los plazos establecidos por el banco.”*

3. Es parcialmente cierto. Es cierto que el día 23 de agosto de 2017 **LAS PARTES** hicieron presencia en la Notaría Novena del Círculo de Bucaramanga con el fin de suscribir la promesa de compraventa, sin embargo, a mis poderdantes **NO LE FUERON ENTREGADOS** los respectivos certificados de libertad y tradición donde constara el embargo de los inmuebles. Lo anterior se puede constatar con la **CLÁUSULA QUINTA** del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** ya citado.
4. Es parcialmente cierto. Es cierto que el día 23 de agosto de 2017 **LAS PARTES** suscribieron el respectivo contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** ya citado. No obstante, **NO ES CIERTO** que se hubiera confrontado o revelado la situación jurídica de los inmuebles, tal y como se constata en la **CLÁUSULA QUINTA** del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA** ya citado.
5. Es cierto.
6. No es cierto. De conformidad con el tenor literal de la **CLAUSULA TERCERA** del contrato de **PROESA DE COMPRAVENTA**, Los pagos debían realizarse de la siguiente manera:

*“**TERCERA: PRECIO Y FROMA DE PAGO:** El precio de venta de los inmuebles que se prometen transferir es la suma de **TRES MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$3.700.000.000.00)**, que **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, pagarán así: a) La suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA***

*MILLONES DE PESOS MCTE (\$350.000.000.00), el día 12 de septiembre de 2017, de los cuales DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$200.000.000.00) están representados en búfalos, y se pagará la cuota del crédito de Davivienda a nombre Guillermo Acuña del mes de SEPTIEMBRE por un valor de VEINTITRES MILLONES DE PESOS APROXIMADAMENTE. Adicionalmente se pagarán las cuotas mensuales desde el mes de SEPTIEMBRE de 2017 del banco CORPBANCA. b) La suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$200.000.000.00), para el día 10 de noviembre de 2017, para pagos de crédito Bancolombia. c) La suma de MIL SEISCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$1.670.000.000.00), correspondientes a unas deudas que **LOS PROMITENTES VENDEDORES**, tienen en los bancos: Banco de Colombia, Banco Davivienda, Banco Corpbanca, los cuales **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, se comprometen a pagar en el termino de pactado con los bancos. d) Apartamento número QUINCE CERO DOS (1502) ubicado en el Edificio Tintoretto del Municipio de Bucaramanga, el cual hacen entrega el día 17 de septiembre de 2018. e) El saldo será cancelado el día 17 de septiembre de 2019, para completar el valor de los \$3.700.000.000.00, valor del negocio.”*

7. No es cierto, los promitentes compradores realizaron una serie de pagos de BUENA FE por los bienes inmuebles prometidos en venta, sin embargo, cesaron sus pagos de manera JUSTIFICADA, teniendo en cuenta que se percataron de dos situaciones de incumplimiento grave e injustificado por parte de los promitentes vendedores: **i.)** el hecho de que varios bienes inmuebles tenían embargos en su contra, y **ii.)** El día 17 de octubre de 2017 debía celebrarse la escritura pública de compraventa sobre los lotes identificados con el Folio de matrícula No. 321-40950 (Lote Dos), No. 321-40947 (Lote Dos), y No. 321-40948 (Lote Tres).

Como se observa en la relación de pagos realizados, mis poderdantes realizaron pagos incluso hasta junio de 2018, confiando que los promitentes vendedores solucionarían la situación jurídica de los inmuebles y se allanaran al cumplimiento, sin embargo decidieron cesar los pagos debido al INCUMPLIMIENTO GRAVE E INJUSTIFICADO por parte de los promitentes vendedores, y la incertidumbre frente a la escrituración de los inmuebles.

Me permito allegar el cuadro de los pagos realizados:

<b>Dineros/Bienes entregados Srs. Acuña San Jorge</b>			
<b>Fecha</b>	<b>Acreedor</b>	<b>Concepto</b>	<b>Valor</b>
10-Oct-17	Guillermo Acuña	Entrega de Búfalos	\$ 200.000.000
14-Sep-17	Guillermo Acuña	Corpbanca cuota Agosto	\$ 3.500.000
14-Sep-17	Guillermo Acuña	Davivienda crédito 300'	\$ 23.350.000
14-Sep-17	Nancy Acuña	Cuota Inicial San Jorge	\$ 140.000.000
14-Sep-17	Jairo Riaño	Cuota Inicial San Jorge	\$ 10.000.000
26-Sep-17	Guillermo Acuña	Corpbanca Crédito de 130' Cuota Septiembre	\$ 3.300.000
29-Sep-17	Guillermo Acuña	Veterinaria La Red - Insumos	\$ 1.212.000
14-Nov-17	Guillermo Acuña	Corpbanca Crédito de 130' Cuota Octubre	\$ 3.300.000
12-Dec-17	Guillermo Acuña	Abono Bancolombia (2 créditos cheque Luis Sierra)	\$ 50.000.000
13-Dec-17	Guillermo Acuña	Transferencia Bancolombia Cta Ahorros (Préstamo Jose Sanabria)	\$ 10.000.000
13-Dec-17	Nancy Acuña	Consignación - Préstamo Jose Sanabria (Consignación cta Jairo Popular)	\$ 80.000.000
31-Jan-18	Guillermo Acuña	Cuota Corpbanca noviembre - diciembre 2017 - Enero 2018	\$ 10.000.000
31-Jan-18	Jairo Riaño - Nancy Acuña	Crédito trimestral Jairo Riaño (\$350.000.000)	\$ 19.000.000
1-Mar-18	Guillermo Acuña	Saldo Veterinaria La Red (Fra por \$1.593.800)	\$ 132.700
21-Mar-18	Guillermo Acuña	Cheque para crédito Davivienda	\$ 44.651.000
21-Mar-18	Guillermo Acuña	Cheque para crédito Corpbanca	\$ 4.913.000
26-Mar-18	Guillermo Acuña	Cheque (\$7.276.000 Davivienda - \$5.087.000 Corpbanca)	\$ 12.363.000
10-abr-18	Guillermo Acuña	Palmiste 2 Toneladas	\$ 640.000
22-May-18	Guillermo Acuña	Corpbanca 1%	\$ 3.300.000
8-Jun-18	Nancy Acuña	Crédito - Cheque Agrario	\$ 5.000.000
8-Jun-18	Nancy Acuña	Efectivo	\$ 5.000.000
<b>TOTAL ENTREGADO A LA FECHA</b>			<b>\$ 629.661.700</b>

En todo caso, me permito hacer referencia a cada uno de los numerales específicos citados por el demandante en reconvención

**7.1.** De conformidad con la promesa de compraventa suscrita, los TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350.000.000), debían hacerse una parte en Búfalos, y otra parte a las diferentes cuentas bancarias y créditos de los promitentes vendedores. Como se observa de la misma demanda en reconvención se admite que los búfalos fueron efectivamente recibidos. Hasta el momento los vendedores no habían realizado reclamo alguno por los animales entregados. En todo caso me permito recordarle que las cosas perecen para su dueño, es decir que una vez entregados los animales ya se transmitió efectivamente el riesgo de su perecimiento.

Sobre el pago en dinero en efectivo, se observa que el mismo demandante en reconvención admite haber recibido el dinero, sin haber hecho reclamación alguna al respecto ni generar perjuicios a los promitentes vendedores.

**7.2.** Nuevamente, dicho pago fue efectivamente realizado, y no generó mora, perjuicio, o reclamación alguna por parte de los demandantes en reconvención, sino hasta este momento.

**7.3.** Nuevamente, dicho pago fue efectivamente realizado, y no generó mora, perjuicio, o reclamación alguna por parte de los demandantes en reconvención, sino hasta este momento.

**7.4.** Como se observa en el cuadro de pagos, y se relacionará en las excepciones, los promitentes compradores realizaron una serie de pagos por los bienes inmuebles

prometidos en venta, sin embargo, cesaron sus pagos de manera JUSTIFICADA, teniendo en cuenta que se percataron de dos situaciones de incumplimiento grave e injustificado por parte de los promitentes vendedores: **i.)** el hecho de que varios bienes inmuebles tenían embargos en su contra, y **ii.)** El día 17 de octubre de 2017 debía celebrarse la escritura pública de compraventa sobre los lotes identificados con el Folio de matrícula No. 321-40950 (Lote Dos), No. 321-40947 (Lote Dos), y No. 321-40948 (Lote Tres).

**7.5.** Nuevamente, mi poderdante no celebró la escritura de compraventa del apartamento número 1502 del edificio Tintoretto de Bucaramanga, del cual se hará entrega el 17 de septiembre de 2018 de manera JUSTIFICADA, teniendo en cuenta los múltiples incumplimientos por parte de los demandantes en reconvención.

A manera de resumen, me permito manifestar que mis poderdantes realizaron los pagos acordados en la promesa de compraventa suscrita, incluso a pesar de haberse percatado del incumplimiento grave e injustificado por parte de los demandantes en reconvención. Inclusive mis poderdantes siguieron realizando pagos hasta junio de 2018 de BUENA FE y a pesar del incumplimiento grave e injustificado de los demandantes en reconvención, sin embargo, decidieron cesar sus pagos de manera justificada, teniendo en cuenta que los promitentes vendedores no realizaban ninguna actuación tendiente al desembargo de los bienes inmuebles y cumplimiento de las fechas de escrituración.

- 8.** Es parcialmente cierto. De conformidad con la promesa de compraventa suscrita, mis poderdantes recibieron la tenencia material de los bienes inmuebles el día 15 de septiembre de 2017; no obstante, los inmuebles no han sufrido deterioro alguno, todo lo contrario, han realizado mejoras al predio por un valor de TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES MILLONES (\$379.983.853).
- 9.** No es cierto. Mis poderdantes cesaron sus pagos de manera JUSTIFICADA, teniendo en cuenta que se percataron de dos situaciones de incumplimiento grave e injustificado por parte de los promitentes vendedores: **i.)** el hecho de que varios bienes inmuebles tenían embargos en su contra, y **ii.)** El día 17 de octubre de 2017 debía celebrarse la escritura pública de compraventa sobre los lotes identificados con el Folio de matrícula No. 321-40950 (Lote Dos), No. 321-40947 (Lote Dos), y No. 321-40948 (Lote Tres).
- 10.** Es parcialmente cierto. Es cierto frente a lo señalado a las fechas de escrituración, pero no es cierto frente a los motivos por los cuales no se realizaron las escrituras. Me permito desarrollar este hecho en la misma medida que lo hace el demandante en reconvención:
  - 10.1.** Es cierto respecto a las fechas e inmuebles a escriturar, sin embargo, no es cierto frente a los motivos que esgrime el demandante en reconvención para no

celebrar la escritura. Como se observa en el cuadro de pagos y como lo manifiesta el mismo demandante en reconvencción, los promitentes compradores se encontraban al día en el pago de sus obligaciones a la fecha de escrituración del inmueble.

**10.2.** Es cierto respeto a las fechas e inmuebles a escriturar, sin embargo, no es cierto frente a los motivos que esgrime el demandante en reconvencción para no celebrar la escritura. Como se ha señalado de manera reiterada, mis poderdantes decidieron de manera JUSTIFICADA cesar los pagos en junio de 2018, teniendo en cuenta la grave situación de incumplimiento por parte de los promitentes vendedores.

**10.3.** Es cierto respeto a las fechas e inmuebles a escriturar, sin embargo, no es cierto frente a los motivos que esgrime el demandante en reconvencción para no celebrar la escritura. Como se ha señalado de manera reiterada, mis poderdantes decidieron de manera JUSTIFICADA cesar los pagos en junio de 2018, teniendo en cuenta la grave situación de incumplimiento por parte de los promitentes vendedores.

**11.** Es parcialmente cierto. Es cierto que sobre los bienes inmuebles San Jorge, Catatumbo y Las Margaritas, pesa un embargo impulsado por el señor Jorge Sánchez sobre el porcentaje cuota de Nancy Acuña (25.45%) sobre el primero y una hipoteca registrada por Bancolombia sobre los segundos. Sin embargo, no es cierto que los promitentes vendedores hubieran dado a conocer el estado de estos gravámenes al momento de celebración de la promesa de compraventa.

Todo lo contrario, tal y como consta en la **CLÁUSULA QUINTA** del contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA**, denominada **LIBERTAD DE LOS INMUEBLES Y OBLIGACIÓN DE SANEAMIENTO**, la cual señala:

*“LOS PROMITENTES VENDEDORES, garantizan que los inmuebles que se refiere el presente contrato es de su propiedad, y no los ha enajenado por acto anterior al presente y que tiene el dominio y los posee quieta y pacíficamente, que se hallan libres de todo tipo de embargos, demandas, pleitos pendientes, hipotecas, gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, arrendamiento por escritura pública o documento privado, censo, anticresis, patrimonio de familia y en general de cualquier limitación al dominio. En cuanto a la hipoteca, existe una sobre los predios CATATUMBO y LAS MARGARITAS, constituida a favor del Banco de Colombia, la cual será asumida por LOS PROMITENTES COMPRADORES, se comprometen a pagar en su totalidad, en los plazos establecidos por el banco.”*

12. Esto no es un hecho, es un fundamento de derecho. En todo caso, el demandante en reconvencción solicita una serie de supuestos perjuicios sin fundamento alguno, y propios de la responsabilidad civil extracontractual.

#### IV. EXCEPCIONES

Teniendo en cuenta los hechos y pretensiones planteados por los demandantes en reconvencción, me permito plantear las siguientes excepciones para que sean tenidas en cuenta por el honorable juez al momento de dictar sentencia:

##### 1. INCUMPLIMIENTO DE LOS DEMANDANTES EN RECONVENCIÓN - EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO.

En primera medida me permito plantear la excepción de contrato no cumplido, la cual se materializa en el incumplimiento grave e injustificado por parte de los promitentes vendedores, hoy demandantes en reconvencción, en las obligaciones adquiridas en virtud de la promesa de compraventa suscrita.

El incumpliendo grave e injustificado por parte de los promitentes vendedores se materializa en dos hechos: **i.)** el hecho de que varios bienes inmuebles tenían embargos en su contra al momento de celebrarse la promesa de compraventa, los cuales nunca fueron levantados, y **ii.)** El día 17 de octubre de 2017 debía celebrarse la escritura pública de compraventa sobre los lotes identificados con el Folio de matrícula No. 321-40950 (Lote Dos), No. 321-40947 (Lote Dos), y No. 321-40948 (Lote Tres), sin embargo, dicha escritura nunca se celebró.

Señala la cláusula quinta de la promesa de compraventa suscrita, denominada **LIBERTAD DE LOS INMUEBLES Y OBLIGACIÓN DE SANAMIENTO**:

*“LOS PROMITENTES VENDEDORES, garantizan que los inmuebles que se refiere el presente contrato es de su propiedad, y no los ha enajenado por acto anterior al presente y que tiene el dominio y los posee quieta y pacíficamente, que se hallan libres de todo tipo de embargos, demandas, pleitos pendientes, hipotecas, gravámenes, servidumbres, desmembraciones, usufructo, uso, habitación, condiciones resolutorias de dominio, arrendamiento por escritura pública o documento privado, censo, anticresis, patrimonio de familia y en general de cualquier limitación al dominio. En cuanto a la hipoteca, existe una sobre los predios CATATUMBO y LAS MARGARITAS, constituida a favor del Banco de Colombia, la cual será asumida por LOS PROMITENTES COMPRADORES, se comprometen a pagar en su totalidad, en los plazos establecidos por el banco.”*

Como se relacionará, los promitentes vendedores de mala fe omiten una serie de gravámenes y cargas que pesan sobre los bienes inmuebles prometidos en venta, incumpliendo la promesa de compraventa suscrita desde el mismo momento de su firma.

Haciendo un análisis de los certificados de libertad y tradición, se encuentra que el llamado **Lote San Jorge**, con matrícula 321-2903 contaba con un embargo del 18.125% del bien, con fecha del 7 de julio del año 2017, es decir, un mes y 16 días antes de que se firmara el contrato, dicho embargo es de la cuota parte de la señora Nancy Janeth Acuña Cruz, en favor del señor Jorge Eduardo Sánchez Sierra.

De igual manera, en cuanto al predio denominado **Catatumbo**, con matrícula 321-8560, existe un embargo con acción real del 75% en favor de Bancolombia con oficio de fecha del 21 de julio del año 2017, cabe resaltar que esta demanda había sido radicada el 6 de marzo del año 2017 en el Juzgado Quinto Civil del Circuito, cuyo radicado es 68001310300520170003800, en esta demanda se encuentra a Bancolombia como demandante y a Guillermo Acuña Cruz, Jairo Riaño García, Nancy Janeth Acuña Cruz como demandados.

Nuevamente, verificada la fecha del embargo, y de la demanda ejecutiva interpuesta, se observa que nada tiene que ver con los pagos que debían hacer los promitentes compradores, el inmueble ya estaba embargado al momento de celebrar la promesa

Esto mismo sucede con el predio denominado **Las Margaritas**, de matrícula 321-16183, se encontraba en la misma situación del predio Catatumbo, con un embargo del 75% por el mismo proceso.

Como se observa, desde la misma celebración de la promesa de compraventa suscrita por las partes, los promitentes vendedores omiten de MALA FE señalar que sobre los bienes inmuebles objeto de venta pesaban una serie de embargos y cargas que desconocían los promitentes compradores.

El otro incumplimiento grave e injustificado por parte de los promitentes vendedores, consiste en no haber comparecido ni celebrado la escritura pública de compraventa de los primeros 3 inmueble, pactada para el día 17 de octubre de 2017. Señala la **CLÁUSULA OCTAVA** del mismo contrato, denominada **OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA**:

**“OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA.-** Las escrituras públicas, de los predios mencionados, mediante las cuales se formaliza el contrato prometido, se extenderán así: 1- Predio LOSTES DOS (02) y LOTE NUMEROTRES (01), a las tres de la tarde (3:00 p.m.) del día diecisiete (17) de octubre del año dos mil diecisiete (2.017), en la Notaría Novena del Circulo de Bucaramanga. 2- Predio SAN JORGE, a las tres de la tarde (3:00 p.m.) del año dos mil dieciocho (2.018), en la Notaría Novena del círculo de Bucaramanga. 3- Los predios CATATUMBO y LAS MARGARITAS, a la cancelación total de los créditos bancarios. Estas fechas podrán modificarse de común acuerdo por las partes.”

La parte demandada en reconvención realizó los pagos correspondientes desde la suscripción de la promesa de compraventa, sin embargo, el día 17 de octubre del 2017 los demandantes en reconvención no acudieron a suscribir la escritura pública de los lotes: LOSTE NÚMERO DOS y LOTE NÚMERO TRES, sin existir previamente un acuerdo entre las partes de cambiar la fecha.

Desde este momento se puede afirmar que los demandantes en reconvención incumplieron con las obligaciones derivadas, sin embargo, los demandados en reconvención continuaron los pagos, demostrando que, a pesar del incumplimiento, estaban prestos para pagar.

Al respecto señala el artículo 1609 del Código Civil:

*“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”*

A la luz del artículo citado y de lo especificado previamente, se entiende que los demandantes en reconvención se encontraban en mora de cumplir con su obligación correspondiente a la escrituración de los bienes inmuebles. Así mismo, se puede determinar que los demandados en reconvención continuaron cumpliendo sus obligaciones, demostrando que se allanaban a cumplir en forma y tiempo sin importar el incumplimiento de los demandantes en reconvención.

En el mismo sentido se ha pronunciado la Corte Constitucional en su sentencia T-451/18, en la cual determina:

*“la excepción de contrato no cumplido supone que en los contratos bilaterales no se estará en mora de cumplir lo pactado mientras la contraparte no lo haya cumplido en la forma y el tiempo establecidos en los términos contractuales o la ley. Según se reiteró, busca impedir “que una de las partes quiera prevalerse del contrato y exigir a la otra su cumplimiento, mientras ella misma no cumpla o no esté dispuesta a cumplir las obligaciones que le incumben”*

En este sentido, no es posible afirmar que los demandados en reconvención se encuentran en mora de cumplir con su obligación, teniendo en cuenta que la contraparte incumplió previamente una de sus obligaciones contractuales.

Referente a la excepción de contrato no cumplido, la Corte Suprema de Justicia ha determinado que:

*“En el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque esta última carece de exigibilidad en tanto*

*la anterior no fue honrada” (C.S.J. Sala de Casación Civil, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, Rad.11001310302520040060201, 20 de abril del 2018)*

La excepción de contrato no cumplido va dirigida a determinar la existencia de mora entre las partes de un contrato, lo cual se determina teniendo en cuenta la parte que cumplió o se allanó a cumplir. En el presente caso se puede evidenciar que los demandantes en reconvencción incumplieron no solo con la no asistencia a la firma de la escritura, sino con el no levantamiento de los embargos del proceso de Bancolombia contra los demandantes en reconvencción.

Así mismo, se puede entender que los demandados en reconvencción se allanaron al cumplimiento, teniendo en cuenta que aún sin la firma de la escritura pública continuaron realizando los pagos respectivos. Debe tenerse en cuenta que dichos pagos si fueron dejados de realizar en un momento, pero esto no fue hasta pasados varios meses del incumplimiento de los demandantes en reconvencción.

En el presente caso, quien estaría en mora del cumplimiento de la obligación serían los demandantes en reconvencción (promitentes vendedores) por no haber cumplido y no haberse allanado a cumplir, como lo hicieron los demandados en reconvencción (promitentes compradores).

## **2. CONSECUENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DEL DEMANDANTE EN RECONVENCIÓN – RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**

Mediante la presente excepción se pretende demostrar cómo, debido al incumplimiento presentado por parte de los promitentes vendedores, los demandantes en reconvencción no tienen la facultad para solicitar la resolución del contrato, como si la tienen los demandados en reconvencción, quienes la solicitaron originalmente en la demanda principal.

Señala el artículo 1546 del Código Civil:

*“ARTÍCULO 1546: En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”*

Teniendo en cuenta el incumplimiento por parte de los demandantes en reconvencción (promitentes vendedores), y tal y como se solicita en la demanda originalmente incoada, debe resolverse el contrato de promesa de compraventa por incumplimiento grave e injustificado por parte de los promitentes vendedores.

Al referente, la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado de la siguiente manera:

*“Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria, mientras que su contendor sí la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentra justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel” (C.S.J. Sala de Casación Civil, M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo, Rad.11001310302520040060201, 20 de abril del 2018*

La Corte Suprema de Justicia también ha determinado que:

*“Se puede pedir que se declare resuelto el contrato bilateral ‘en caso de **no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado**’ (subraya la Sala), no en caso de no cumplirse por AMBOS; y entonces ‘**podrá el otro contratante**’ (subraya de nuevo), es decir, el que no ha incumplido, ejercer alternativamente y a elección suya las acciones que por el artículo se le otorgan o reconocen. ‘Tal caso’, al cual hace referencia el texto, es uno solo: el de que no se haya cumplido por UNO de los contratantes lo pactado y el OTRO sí haya cumplido o allanado (...) a cumplir sus obligaciones oportunamente y en la forma como fueron pactadas.” CSJ, SC del 9 de junio de 1971, G.J. t. CXXXVIII pág. 379 y 380.*

En vista de la pronunciación de la Corte Suprema y los hechos del caso en estudio, se puede determinar que los demandantes en reconvención (promitentes vendedores) al incumplir el contrato, como se mencionó en la excepción anterior, no levantando el embargo de los bienes y no acudiendo a la escrituración del día 17 de octubre del 2017, no pueden solicitar la resolución de contrato. Mientras que los demandados en reconvención (promitentes compradores) que se allanaron a cumplir sus obligaciones, sin perjuicio del incumplimiento de los demandantes en reconvención (promitentes vendedores), están facultados a solicitar la resolución del contrato, como fue realizado en la demanda original.

Sobre los efectos que tiene la resolución de un contrato, la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado, especificando que:

*“El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación.*

*(...)*

*Por una ficción de la ley, se reputa que el contrato destruido no ha existido jamás, a consecuencia de lo cual cada parte recupera lo que en virtud de él entregó a la otra, considerándose que las cosas vuelven al estado que tenían antes de la venta.” (C.S.J. Sala de Casación Civil. Sentencia SC11287-2016. M.P. Ariel Salazar Ramirez. 17 de agosto del 2016)*

Teniendo esto en cuenta, los demandantes en reconvención estarían en la obligación de restituir a los demandados en reconvención todos los montos que fueron pagados en virtud del contrato demandado, incluyendo en este punto, las mejoras realizadas a los bienes

inmuebles, este último punto no será objeto de la presente excepción, sin embargo, más adelante se mencionará.

### **3. RESTITUCION DEL INMUEBLE – DERECHO DE RETENCIÓN.**

Solicitan los demandantes en reconvención la restitución inmediata de los bienes inmuebles prometidos en venta, al igual que una supuesta indemnización de perjuicios por el mal estado en el cual se encuentran los bienes inmuebles a devolver.

Sea lo primero señalar que, en virtud de la promesa de compraventa suscrita entre las partes, los promitentes vendedores entregaron voluntariamente la tenencia de los bienes inmuebles prometidos en venta el día 15 de septiembre de 2017. A partir de dicha fecha los promitentes compradores asumieron la tenencia del bien inmuebles, realizaron mejoras útiles y necesarias, reparaciones y en general sufragaron gastos para su mantenimiento.

Es decir, a partir del 15 de septiembre de 2017 mis poderdantes se convirtieron en tenedores legítimos de los bienes inmuebles prometidos en venta.

A partir de esta fecha, mis poderdantes realizaron una serie de inversiones en los predios prometidos en venta, por un valor de **TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS** (\$379.983.853), tal y como se solicitó en la demanda de reconvención.

Me permito relacionar las diferentes mejoras realizadas en los bienes inmuebles prometidos en venta, todas las cuales se encuentran soportadas, y cuyo soporte documental se allegó junto con la demanda originalmente interpuesta:

NOMBRE	VALOR	=	TOTAL
LUIS TRASLAVIÑA 2017	3.605.200	=	15.212.424
LUIS TRASLAVIÑA 2018	11.607.224		
OLIVERIO EDS CAMPIÑA 2017	2.118.700	=	4.231.700
OLIVERIO EDS CAMPIÑA 2018	2.113.000		
JORGE DUARTE 2018 - Carpintero	7.250.000	=	7.250.000
HORACIO SIZA 2018 - Maestro	21.670.000	=	21.670.000
RUBEN MARTINEZ 2018	1.900.430	=	1.900.430
CORONA 2017	795.200	=	795.200
ALFAGRES 2017	3.285.164	=	5.230.126
ALFAGRES 2018	1.944.962		
ARQUIGRES 2017	77.711	=	383.769
ARQUIGRES 2018	306.058		
VETERINARIA DE LA RED 2017	9.026.934	=	9.775.434
VETERINARIA DE LA RED 2018	748.500		
MOBILIARIO - COLCHONES, CAMAS, CLOSETS, MESAS	5.092.870	=	5.092.870
FERRETERÍA _ Materiales, cercas, etc.	4.038.900	=	4.038.900
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	8.378.500	=	8.378.500
ALMACEN AGROVETERINARIO 2018 - CAL	6.800.000	=	6.800.000
TRANSPORTE CAL SUAITA - SAN JORGE	600.000	=	600.000
Nominas 2017	28.535.000	=	157.866.000
Nominas 2018 Enero a Mayo	38.240.000		
Nóminas 2018 de Junio a Septiembre	30.890.000		
Nóminas 2018 de Octubre a Diciembre	24.988.000		
Nóminas 2019 de Enero a Mayo	35.213.000		
UNION AGRO 2018 Semillas	4.468.500	=	4.468.500
HENRY MATEUS 2018	500.000	=	500.000
BULLDOZER - 908 Horas a \$130.000 Puente, 7 kms Vías internas, 6 km Vía a San Jorge, 4 represas	118.040.000	=	118.040.000
TUBERÍA PUENTE	2.000.000	=	2.000.000
PASCUAL - PIEDRA	4.800.000	=	4.800.000
PANELES SOLARES	950.000	=	950.000
COMITÉ GANADERO DE LA HOYA DEL RÍO SUÁREZ	1.192.000	=	1.192.000

**TOTAL INVERTIDO**

**379.983.853**

Teniendo en cuenta la tenencia legítima que los promitentes compradores tienen sobre los bienes inmuebles prometidos en venta, los demandantes en reconvención (promitentes vendedores) están obligados a reembolsar o pagar todas las mejoras realizadas.

Al respecto señala el artículo 739 del código Civil:

*El dueño del terreno en que otra persona, sin su conocimiento hubiere edificado, plantado o sembrado, tendrá derecho de hacer suyo el edificio, plantación o sementera, mediante las indemnizaciones prescritas a favor de los poseedores de buena o mala fe en el título de la reivindicación, o de obligar al que edificó o plantó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder, y al que sembró a pagarle la renta y a indemnizarle los perjuicios.*

*Si se ha edificado, plantado o sembrado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, será este obligado, para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera.* (resaltado fuera del texto)

Sobre las mejoras se ha pronunciado la Corte Suprema de Justicia así:

*“Estas restituciones, como lo ha advertido la doctrina de la Corte, encuentran su razón de ser en el postulado de la equidad y más concretamente en el de prevenir un enriquecimiento sin causa. Es así como sobre este aspecto tiene dicho que «(...) en el caso en que fuera condenado a restituirla debía naturalmente proveerse lo conveniente sobre estos puntos, porque de otro modo se consagraría bien un enriquecimiento injusto (...) del actor, al recibir mejorado a costa ajena un bien que le pertenece”. (G.J. LXII. Pág. 651)”*

Esto encuentra su razón en las restituciones que deben darse en virtud del contrato demandado. Las mejoras realizadas a los inmuebles que eventualmente serían de propiedad del demandado en reconvención (promitente comprador) deben ser restituidas a ellos, teniendo en cuenta que los inmuebles no les serán entregados y que estas mejoras hoy en día hacen parte de ellos. Como fue mencionado por la Corte, de no ser restituidas las mejoras se configuraría un enriquecimiento sin justa causa de los demandantes en reconvención (promitentes vendedores).

Teniendo en cuenta lo anterior, para que proceda la restitución de los bienes inmuebles prometidos en venta, los demandantes en reconvención (promitentes vendedores) deben reconocer a los promitentes compradores las mejoras realizadas en los predios prometidos en ventas, las cuales ascienden a la suma de **TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS OCHENTA Y TRES MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y TRES PESOS** (\$379.983.853)

#### 4. ARRAS NO PACTADAS – NO ENTREGADAS – INCUMPLIMIENTO DE LOS DEMANDATES EN RECONVENCIÓN.

De conformidad con las pretensiones incoadas en la demanda de reconvencción, los promitentes vendedores pretenden el cobro de las arras pactadas, a pesar de que el contrato de promesa de compraventa fue incumplido por parte de los promitentes vendedores.

Igualmente, al revisar la misma redacción de la promesa de compraventa, se observa que la misma no es clara, y que las arras pactadas realmente no fueron entregadas al momento de celebrarse el pacto de arras.

Señala el párrafo segundo de la cláusula tercera de la promesa de compraventa suscrita entre **LAS PARTES**:

*“**PARAGRAFO SEGUNDO: ARRAS** – A título de arras **CONFIRMATORIAS** y de conformidad con el artículo 1.829 del código civil, **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, entregarán el día 12 de septiembre de 2017 la suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE** (\$350.000.000). Por consiguiente, en caso de incumplimiento de las siguientes estipulaciones contractuales contenidas en el presente documento, la parte incumplida perderá las arras o las restituirá dobladas según sea el caso. Una vez celebrado el contrato prometido, las arras entregadas por los **PROMITENTES COMPRADORES**, se imputarán al precio.”*

Como se observa, el pacto de arras celebrado entre las partes es confuso, toda vez que por una parte hace referencia a las arras retractarías, y por la otra hace referencia a arras confirmatorias, dos tipos de arras completamente diferentes cuyos efectos jurídicos difieren.

El párrafo segundo de la cláusula tercera de la promesa de compraventa que los **CONTRATANTES** hacen referencia a una suma de **TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE**. (\$350.000.000) correspondiente a **ARRAS CONFIRMATORIAS**, las cuales, a su vez, son referenciadas por los mismos en el artículo 1.859 del Código civil, el cual establece:

*“**Artículo 1859. Arras de retractación:** Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndoles, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas”.*

Revisando la redacción de la cláusula, esta es confusa, y no permite entender la intención de los **CONTRATANTES** a la hora de pactar dicha figura, dado que ambos tipos de arras existen y se pudieron pactar plenamente en la promesa de compraventa. De esta manera, y teniendo en cuenta que ambas figuras son reguladas de manera diferente por el código

civil colombiano y que, a su vez, de la lectura del documento en cuestión, no es posible extraer la real y verdadera intención de las partes al pactar dichas arras, las mismas deben considerarse como **NO PACTADAS**.

En caso de considerarse como pactadas, es necesario resaltar que las respectivas arras no fueron pagadas al momento de celebración de la promesa de compraventa, de conformidad con lo dispuesto en el parágrafo 2 de la cláusula 3 de la promesa de compraventa.

Me permito recordar al despacho que las arras son un pacto real, es decir que su validez y existencia se encuentra condicionada a la entrega efectiva de los dineros o elementos que conforman las arras. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1859 del Código Civil, para que se configure el pacto de arras es necesario dar “*una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato*”<sup>1</sup>.

Al no haber sido entregadas las arras al momento en que fueron pactadas y/o la celebración del contrato de promesa de compraventa, dichas arras deben entenderse como no estipuladas o invalidas.

Finalmente, en caso de considerarse valido el pacto de arras celebrado en la promesa de compraventa objeto del presente litigio, y en caso de darsele un alcance de arras retractorios y/o confirmatorias penales, me permito recordar al despacho que en el presente caso el promitente comprador es quien ha incumplido el contrato de promesa de compraventa suscrito de dos maneras: **i.)** el hecho de que varios bienes inmuebles tenían embargos en su contra al momento de celebrarse la promesa de compraventa, los cuales nunca fueron levantados, y **ii.)** El día 17 de octubre de 2017 debía celebrarse la escritura pública de compraventa sobre los lotes identificados con el Folio de matrícula No. 321-40950 (Lote Dos), No. 321-40947 (Lote Dos), y No. 321-40948 (Lote Tres), sin embargo dicha escritura nunca se celebró.

Al respecto ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

*“[Corresponden a aquellas] dadas por uno de los contratantes al otro como liquidación anticipada de los perjuicios [...], en cuyo caso la estipulación tiene los caracteres de la cláusula penal, de la que sólo se diferencia en cuanto ésta no es como aquéllas prestación real y antelada» y adicionalmente explicó, que «son a la vez señal de quedar convenidos los contratantes y garantía para el resarcimiento de los perjuicios en caso de incumplimiento. Las partes no pueden apartarse del compromiso contractual. La parte que no tiene culpa en la inejecución del contrato puede elegir, como en la cláusula penal, entre exigir su cumplimiento, o apropiarse de las arras, caso de haberlas recibido, o exigir las dobladas, caso de haberlas desembolsado. La parte que dejó de cumplir el*

---

<sup>1</sup> Oviedo Galban, Jorge. EL PACTO DE ARRAS EN LOS CONTRATOS DE DERECHO PRIVADO. Via Inveniendi Et Iudicandi, vol. 5, núm. 2, julio-diciembre, 2010. P. 14.

*contrato no puede, como en las arras penitenciales, imponer a la otra uno u otro extremo” (sentencia CSJ 6 jun 1955, G.J.t LXXX, No. 2154, Pag. 413)*

Observese que la misma Corte Suprema de Justicia ha señalado que sólo podrá tener derecho a las arras la parte cumplida o que se hubiera allanado al cumplimiento, siendo la parte incumplida quien deba perderlas.

Teniendo en cuenta lo anterior, los promitentes vendedores no tienen derecho al cobro de las arras pretendidas, todo lo contrario, y tal y como consta en la demanda originalmente interpuesta, deberán devolverlas dobladas a favor de los promitentes compradores.

## **5. IMPROCEDENCIA DE LOS PERJUICIOS INMATERIALES SOLICITADOS – DAÑO MORAL Y DAÑO EN LA VIDA EN RELACION.**

Los demandantes en reconvención solicitan el pago de perjuicios inmateriales correspondientes a (i) afectación moral, y (ii) daño en la vida en relación:

Respecto al supuesto daño moral, señalan los demandantes en reconvención:

*“se han visto afectados en su estado anímico, al tener que soportar un alto grado de estrés y preocupación por tratar de asumir los pagos que estaban en cabeza de los promitentes compradores incumplidos. Esto ha generado un gran ofuscamiento íntimo, alteraciones en las horas de sueño, y por supuesto, ha causado problemas de depresión por la cantidad de dinero que han tenido que buscar con personas allegadas, para poder responder ante las entidades financieras. Este daño al buen nombre y a la capacidad adquisitiva de mis clientes frente a préstamos bancarios, también afectaron gravemente su liquidez.”*

Respecto del daño en la vida en relación solicitado, señalan los demandantes en reconvención:

*“Frente a la vida en relación de mis poderdantes, se ha visto GRAVEMENTE AFECTADA, por cuanto mis mandantes ostentaban un renombre ante las entidades financieras de excelencia en el comportamiento de pagos crediticios, lo cual fue completamente anulado con los incumplimientos de los demandados. Con todos los pocos pagos realizados extemporáneamente, y, sobre todo, de aquellos pagos a cuotas que NO SE EFECTUARON, se generaron daños a la vida crediticia de mis mandantes que fueron absolutos, y hasta este momento, irreparables.”*

Para iniciar el estudio de la improcedibilidad de los daños inmateriales pretendidos por los demandantes en reconvención, es importante tener en cuenta el concepto mismo y definición de los daños morales. Al respecto señala la Corte Suprema de Justicia:

*“(…) comporta el menoscabo a la dimensión afectiva, los sentimientos, el amor en la familia, la parte social, los atentados contra el honor, la reputación, las consideraciones sociales; por lo mismo, no puede establecerse a partir de métodos matemáticos como acontece con los perjuicios materiales.” (C.S.J. sentencia: SP6029-2017. M.P. Fernando Alberto Castro Caballero, 3 de mayo del 2017)*

En el mismo sentido se ha pronunciado el Consejo de estado, cuando determina que los daños morales son aquellos que:

*“El concepto se encuentra compuesto por el dolor, la aflicción y en general los sentimientos de desesperación, congoja, desasosiego, temor, zozobra, etc., que invaden a la víctima directa o indirecta de un daño antijurídico, individual o colectivo.” (C.E. Sala Tercera. Referentes para la reparación de perjuicios inmateriales. 28 de agosto de 2014)*

Teniendo esto en cuenta, no es posible determinar la relación que dan los demandantes en reconvención del caso que está siendo estudiado con los daños morales que buscan obtener. En primera medida, al expresarse sobre los perjuicios por afectación moral, los demandantes en reconvención determinan que se vieron afectados por la imposibilidad que tenían de pagar los créditos que tenían con las diversas entidades financieras, así mismo afirman que se generaron daños en la vida crediticia de los demandantes en reconvención.

Se debe expresar en este momento que, si bien se conocía de la existencia de los créditos, y estos mismos eran parte de los pagos que debían realizarse por los demandados en reconvención, como se ha expresado a lo largo de esta contestación, la relación contractual con el banco era directa con los demandantes en reconvención, no con los demandados en reconvención.

Así mismo, no se puede determinar la existencia de un incumplimiento contractual por parte de los demandados en reconvención. Añadido a esto, debe tenerse en cuenta que al tener una relación crediticia con las entidades financieras los demandantes en reconvención eran conscientes de las obligaciones que esta acarreaba. No es posible entonces determinar que los daños son imputables a los demandados en reconvención.

Al respecto, la Corte Suprema ha afirmado que un daño:

*“Para que sea ‘susceptible de reparación, debe ser ‘directo y cierto’ y no meramente ‘eventual o hipotético’, esto es, que se presente como consecuencia de la ‘culpa’ y que aparezca ‘real y efectivamente causado’” (CSJ, SC del 27 de marzo de 2003, Rad. 6879).*

Teniendo esto en cuenta no es posible afirmar que el daño que sufrieron los demandantes en reconvención es una consecuencia directa de las acciones de los demandados en reconvención. Al estudiar las razones presentadas por los demandantes en reconvención

es evidente que el daño es una consecuencia directa de su incumplimiento en otra relación contractual, no en la demandada.

De igual forma, en los perjuicios inmateriales por afectación moral, los demandantes en reconvencción afirman que parte de estos daños es la afectación grave a su liquidez, como ha sido mencionado, los daños morales son aquellos que no pueden ser estimables en dinero, además de esto, son los que afectan la dimensión afectiva y sentimental, lo cual no se ve reflejado en la afectación a la liquidez de los demandantes en reconvencción.

Ahora, procederemos al estudio de los perjuicios de la vida en relación. Sobre esta la Corte Suprema de Justicia ha determinado que:

*“el denominado daño a la vida de relación, que se traduce en afectaciones que inciden en forma negativa sobre [la] vida exterior, concretamente, alrededor de [la] ‘... actividad social no patrimonial ...’*

*Podría decirse que quien sufre un daño a la vida de relación se ve forzado a llevar una existencia en condiciones más complicadas o exigentes que los demás, como quiera que debe enfrentar circunstancias y barreras anormales, a causa de las cuales hasta lo más simple se puede tornar difícil. Por lo mismo, recalca la Corte, la calidad de vida se ve reducida, al paso que las posibilidades, opciones, proyectos y aspiraciones desaparecen definitivamente o su nivel de dificultad aumenta considerablemente.” (CSJ, SC del 13 de mayo de 2008, Rad. 1997-09327-01).*

En su escrito, los demandantes en reconvencción afirman que dichos perjuicios están siendo solicitados debido a que su vida en relación se vio gravemente afectada porque el incumplimiento en el pago de los créditos invalidó el renombre con el que antes contaban en las entidades financieras, lo cual causó daños a la vida crediticia de los demandantes en reconvencción.

Teniendo en cuenta el aparte citado de la Corte Suprema de Justicia, el daño a la vida en relación son aquellas afectaciones a la actividad NO patrimonial de los demandantes en reconvencción, es claro que lo que pretenden solicitar los demandantes en reconvencción como daño a la vida en relación claramente no puede ser considerado como tal. Así mismo, es evidente que

La misma Corte Suprema ha afirmado que el daño en la vida en relación es:

*“un menoscabo que se evidencia en los sufrimientos por la relación externa de la persona, debido a ‘disminución o deterioro de la calidad de vida de la víctima, en la pérdida o dificultad de establecer contacto o relacionarse con las personas y cosas, en orden a disfrutar de una existencia corriente, como también en la privación que padece el afectado para desplegar las más elementales conductas que en forma cotidiana o habitual marcan su realidad” (SC22036, 19 dic. 2017, rad. 2009-00114-01).*

La Corte recalca que:

*“Itérese, como una de sus características, su diferencia con el moral, «pues tiene carácter especial y con una entidad jurídica propia, porque no se refiere propiamente al dolor físico y moral que experimentan las personas por desmedros producidos en su salud, o por lesión o ausencia de los seres queridos, sino a la afectación emocional que, como consecuencia del daño sufrido en el cuerpo o en la salud, o en otros bienes intangibles de la personalidad o derechos fundamentales, causados la víctima directa o a terceras personas allegadas a la misma, genera la pérdida de acciones que hacen más agradable la existencia de los seres humanos, como las actividades placenteras, lúdicas, recreativas, deportivas, entre otras” (SC22036-2017).*

De estos apartes se puede determinar que parte de lo determinado como daño en la vida en relación requiere la afectación de la vida de las personas debido a una disminución en la calidad de vida de quien lo solicita al punto de hacer que existan condiciones más exigentes de los demás, y volver actividades muy simples, complejas. Así mismo, la Corte reitera que el daño debe ser sufrido en *“otros bienes intangibles de la personalidad”*. Se debe insistir que lo solicitado por los demandados no encaja en lo determinado como daño en la vida en relación.

En conclusión, nada de lo solicitado por los demandantes en reconvención como perjuicios inmateriales corresponden a la definición que existe de ellos y no hacen parte de esta categoría, razón por la cual, es improcedente la solicitud de estos por parte de los demandantes en reconvención.

## **6. IMPROCEDENCIA DE LOS PERJUICIOS MATERIALES E INMATERIALES SOLICITADOS – LIMITES A LA RESPONSABILIDAD CIVIL – DAÑO IMPREVISIBLE.**

Revisados los perjuicios pretendidos por parte del demandante en reconvención se encuentra que todos ellos son perjuicios y daños, que no cumplen con los requisitos mínimos de la responsabilidad civil, pero que además no pudieron ser previstos.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1616 del Código Civil, en el marco de la responsabilidad civil contractual, el deudor sólo será responsable por los perjuicios previsibles. Señala el artículo 1616 del código Civil:

*ARTICULO 1616. <RESPONSABILIDAD DEL DEUDOR EN LA CAUSACION DE PERJUICIOS>. Si no se puede imputar dolo al deudor, solo es responsable de los perjuicios que se previeron o pudieron preverse al tiempo del contrato; pero si hay dolo, es responsable de todos los perjuicios que fueron consecuencia inmediata o directa de no haberse cumplido la obligación o de haberse demorado su cumplimiento.*

Respecto de esta limitación de responsabilidad, ha señalado la Corte Suprema de Justicia:

*“El incumplimiento de un contrato hace o puede hacer responsable al contratante incumplido, en todo o en parte, de los perjuicios directos que aquel incumplimiento ocasione al otro contratante incumplido, y por estos deben entenderse los que constituyen una consecuencia natural o inmediata del incumplimiento, hasta el punto de mirárseles como un efecto necesario y lógico. Estos perjuicios directos se clasifican (...) en previstos e imprevistos, constituyendo los primeros aquellos que se previeron o que pudieron ser previstos al tiempo de celebrarse el contrato, y los segundos, aquellos que las partes no han previsto o no han podido prever en ese mismo momento. De los primeros solo es responsable el deudor cuando no se le puede imputar dolo en el incumplimiento de sus obligaciones y de (...) tanto los previstos como de los imprevistos, es responsable el deudor cuando hay dolo de su parte.” (C.S.J. G.J. t LIX. Pag.748.)*

En el mismo sentido se refirió la Corte Constitucional en sentencia C-1008/10:

*“Siguiendo la jurisprudencia especializada, la previsibilidad de un perjuicio se encuentra en la posibilidad que tiene un deudor diligente de haberlo contemplado anticipadamente el efecto del incumplimiento de lo pactado en el contrato; contrario sensu, si falta dicha característica se estará en presencia de un daño imprevisible.”*

Revisados los perjuicios que pretenden los demandantes, se encuentra que ninguno de estos es previsible, es decir los promitentes compradores no los pudieron hacer previsto o contemplado al momento de celebración de la respectiva promesa de compraventa.

Ciertamente, extraña al suscrito apoderado la solicitud de daños inmateriales, morales y de vida en la relación en una relación netamente económica, la cual no pudo haber generado afectación alguna a la humanidad o personalidad de los demandantes.

## **7. IMPROCEDENCIA DE LOS PERJUICIOS MATERIALES E INMATERIALES SOLICITADOS – FALTA DE CERTEZA DEL DAÑO.**

Tomando como base las pretensiones correspondientes a una presunta indemnización por daños materiales e inmateriales las cuales fueron citadas en apartados anteriores, es importante mencionar que adicional a los argumentos ya expuestos que afirman la no procedencia de dicha indemnización por distintos factores, se suma la falta de certeza del daño.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia en sentencia Rad. 1101310302620020035801 del 21 de enero de 2013 afirmó en cuanto a la certeza del daño que

*“... es una circunstancia que atañe a la materialidad de la lesión, puesto que es la real y efectiva conculcación del derecho, interés o valor protegido jurídicamente ...”*

Adicionalmente en la misma sentencia la sala resalta que el daño debe ser actual o potencial e inminente, pero no eventual. Se asegura que si el daño está fundado en la posibilidad de obtener un beneficio, en el caso que el daño no se hubiere producido, será hipotético.

Así mismo, en ese orden de ideas, el consejo de estado se ha pronunciado de manera reiterada, aclarando en que casos los perjuicios tanto materiales como inmateriales deben ser resarcidos de la siguiente manera:

*“...el perjuicio futuro cierto debe presentarse como “la prolongación cierta y directa de un estado de cosas actual, susceptible de estimación inmediata” (Consejo de Estado de Colombia, 1967, 28 de junio, p. 296). Concretamente, nos referimos a las consecuencias futuras del daño que razonablemente deban producirse después de la fecha de la sentencia.” (Consejo de Estado de Colombia. Sección Tercera, 2001, 10 de agosto).*

Como se puede observar, sin certeza del daño no hay lugar a la reparación de ningún perjuicio, lo anterior sumado a que no existe incumplimiento por parte de los promitentes compradores (demandados en reconvención), desvirtua la pretensión de los demandantes en reconvención en aras al resarcimiento de los perjuicios materiales e inmateriales.

Todo lo contrario, revisadas las cifras solicitadas por parte del demandante en reconvención, se observó que estas no tienen asidero o fundamento alguno.

## **8. IMPROCEDENCIA DEL DAÑO EMERGENTE CONSOLIDADO Y FUTURO.**

De acuerdo con las pretensiones expuestas en la demanda de reconvención, los promitentes vendedores (demandantes en reconvención) reclaman una suma de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS (\$500.000.000)** por concepto de daño emergente consolidado y futuro, sin embargo, dicha pretensión no es congruente con la estimación de la cuantía establecida por los demandantes en reconvención en el apartado V. de la respectiva demanda. Así se expresa dicha estimación:

<b>CONCEPTOS</b>	<b>VALOR</b>
DAÑO EMERGENTE Consolidado	\$ 250.000.000
DAÑO EMERGENTE Futuro	\$500.000.000
LUCRO CESANTE	\$510.000.000
<b>ESTIMACIÓN RAZONADA DE LA CUANTÍA</b>	<b>\$ 1.260.000.000</b>

Sin embargo, a pesar de la incongruencia planteada anteriormente, es importante analizar la figura de daño emergente consolidado y futuro para poder demostrar porque no es posible, para el caso concreto que se generen dichos perjuicios.

Según el artículo 1614 del código civil:

**Artículo 1614. Daño emergente y lucro cesante:** *Entiéndese por daño emergente el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante, la ganancia o provecho que deja de reportarse a consecuencia de no haberse cumplido la obligación, o cumplido imperfectamente, o retardado su cumplimiento.*

De igual forma, en lo que corresponde al **DAÑO EMERGENTE CONSOLIDADO** pretendido por los promitentes vendedores (demandantes en reconvención), los cuales estiman en la suma de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILONES DE PESOS** (\$250.000.000), obedecen al capital e intereses de los créditos que los promitentes vendedores tenían con sus respectivas entidades financieras, al respecto, se debe mencionar que los promitentes compradores (demandados en reconvención) no tenían ni tienen en la actualidad relación alguna con los bancos donde permanece la deuda, por lo tanto y reiterando que no hubo incumplimiento por parte de los demandados en reconvención, no hay cabida en el presente caso para el cobro de perjuicios materiales correspondientes a daño emergente consolidado.

Dicho de otra manera, los promitentes vendedores pretenden trasladar el cobro de unos supuestos daños o perjuicios de una relación contractual ajena a mis poderdantes, a la promesa de compraventa celebrada, a pesar de que se trata de daños indirectos o por rebote. Recordemos que, de conformidad con la normatividad colombiana, los daños deben ser ciertos, personales y directos; no siendo admisibles los daños indirectos o por rebote.

Por otro lado, haciendo referencia al **DAÑO EMERGENTE FUTURO**, el cual, según los demandantes en reconvención asciende a la suma de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS** (\$500.000.000), se debe afirmar que según reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia y del Consejo de Estado se ha afirmado que, aunque existe la posibilidad de reparar perjuicios a título de daño emergente futuro, debe existir un elemento de certeza, el cual es esencial para que se pueda llevar a cabo la debida reparación.

Así entonces, en palabras de la Corte suprema de justicia en Sentencia Radicación n° 47001-31-03-002-2002-00068-01 del 7 de diciembre de 2017 M.P. Margarita Cabello Blanco:

*“sólo se indemniza el daño debidamente probado; pues no es admisible condenar a una persona a la reparación de los perjuicios causados por el incumplimiento contractual, si los mismos no se encuentran acreditados en legal forma”.*

De esta forma, se puede determinar que al ser la fuente de la obligación que nos compete una fuente de naturaleza contractual, todos los perjuicios que pretendan ser reparados y

más si no son consolidados, deben estar acreditados de manera correcta y se debe probar su certeza, contrario sensu, no serán objeto de reparación alguna. Así lo confirmó la Corte Suprema de Justicia en la misma sentencia de la siguiente forma:

*“...Uno de los requisitos que debe reunir el daño es su certidumbre, es decir, que se demuestre su existencia misma; lo cual ocurre cuando no haya duda de su concreta realización. Además, es el requisito “más importante (...), al punto que, sin su ocurrencia y demostración, no hay lugar a reparación alguna” (CSJ, SC del 1º de noviembre de 2013, Rad. n.º 1994- 26630-01; CSJ, SC del 17 de noviembre de 2016, Rad. nº2000-00196-01).*

De los apartados citados anteriormente se observa entonces que según reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, no hay lugar a la reparación de los perjuicios que los demandantes en reconvención denominan como daño emergente futuro, toda vez que, no hay certeza del mismo.

En la respectiva demanda de reconvención, los promitentes vendedores (demandantes en reconvención) argumentan que parte de dichos perjuicios correspondientes a daño emergente, obedecen a unas mejoras que se le tienen que hacer al inmueble objeto de la promesa de compraventa, no obstante, es importante mencionar que dicho bien se encuentra en buen estado y que los promitentes compradores han realizado una serie de mejoras al inmueble lo que prueba que el mismo, no se encuentra en ningún estado de deterioro, tal como se puede observar en el cuadro de mejoras que se copia a continuación:

NOMBRE	VALOR	=	TOTAL
LUIS TRASLAVIÑA 2017	3.605.200	=	15.212.424
LUIS TRASLAVIÑA 2018	11.607.224		
OLIVERIO EDS CAMPIÑA 2017	2.118.700	=	4.231.700
OLIVERIO EDS CAMPIÑA 2018	2.113.000		
JORGE DUARTE 2018 - Carpintero	7.250.000	=	7.250.000
HORACIO SIZA 2018 - Maestro	21.670.000	=	21.670.000
RUBEN MARTINEZ 2018	1.900.430	=	1.900.430
CORONA 2017	795.200	=	795.200
ALFAGRES 2017	3.285.164	=	5.230.126
ALFAGRES 2018	1.944.962		
ARQUIGRES 2017	77.711	=	383.769
ARQUIGRES 2018	306.058		
VETERINARIA DE LA RED 2017	9.026.934	=	9.775.434
VETERINARIA DE LA RED 2018	748.500		
MOBILIARIO - COLCHONES, CAMAS, CLOSETS, MESAS	5.092.870	=	5.092.870
FERRETERÍA _ Materiales, cercas, etc.	4.038.900	=	4.038.900
MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN	8.378.500	=	8.378.500
ALMACEN AGROVETERINARIO 2018 - CAL	6.800.000	=	6.800.000
TRANSPORTE CAL SUAITA - SAN JORGE	600.000	=	600.000
Nominas 2017	28.535.000	=	157.866.000
Nominas 2018 Enero a Mayo	38.240.000		
Nóminas 2018 de Junio a Septiembre	30.890.000		
Nóminas 2018 de Octubre a Diciembre	24.988.000		
Nóminas 2019 de Enero a Mayo	35.213.000		
UNION AGRO 2018 Semillas	4.468.500	=	4.468.500
HENRY MATEUS 2018	500.000	=	500.000
BULLDOZER - 908 Horas a \$130.000	118.040.000	=	118.040.000
Puente, 7 kms Vías internas, 6 km Vía a San Jorge, 4 represas			
TUBERÍA PUENTE	2.000.000	=	2.000.000
PASCUAL - PIEDRA	4.800.000	=	4.800.000
PANELES SOLARES	950.000	=	950.000
COMITÉ GANADERO DE LA HOYA DEL RÍO SUÁREZ	1.192.000	=	1.192.000

**TOTAL INVERTIDO**

**379.983.853**

Teniendo en cuenta lo anterior, no es procedente la indemnización solicitada por concepto de daño emergente consolidado y futuro, no solamente por la falta de certeza de los daños reclamados, sino por el contrario, como se demuestra en la demanda originalmente interpuesta los promitentes compradores han hecho cuantiosas inversiones en los inmuebles prometidos en venta.

## 9. IMPROCEDENCIA LUCRO CESANTE RECLAMADO.

De acuerdo con la pretensión novena de la respectiva demanda de reconvención, los promitentes vendedores (demandantes en reconvención) reclaman una suma de **QUINIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS** (\$510.000.000) por concepto lucro cesante consolidado. Al respecto, la parte demandante argumenta que esta cifra corresponde a “la imposibilidad de usufructuar los predios desde la entrega de la posesión a los promitentes compradores el 15 de septiembre de 2017, hasta el presente, siendo aproximadamente treinta meses de pérdidas económicas.”

Dicho lo anterior, es importante aclarar varios aspectos:

En primer lugar, se hace mención que los promitentes compradores (demandados en reconvención) han tenido, durante el tiempo estipulado por la parte demandante, la tenencia legítima del bien inmueble objeto de la promesa de compraventa, razón por la cual se confirma que los demandados en reconvención no han incumplido en ningún sentido con lo pactado.

De igual forma, tal como se explicó en el acápite anterior, para que un perjuicio pueda ser indemnizado debe ser cierto, así lo reitera nuevamente la Corte Suprema de Justicia de la siguiente manera: Para que sea “susceptible de reparación, **debe ser ‘directo y cierto’ y no meramente ‘eventual o hipotético’**, esto es, que se presente como consecuencia de la ‘culpa’ y que aparezca ‘real y efectivamente causado’” (CSJ, SC del 27 de marzo de 2003, Rad. 6879). Así mismo, la doctrina también expone la importancia de la certeza del daño a la hora de indemnizar perjuicios:

*“El daño futuro es indemnizable a condición de que en el momento presente resulte cierto que se realizará. Es inadmisibile conceder reparación por pérdidas puramente futuras. Cualquier base que se fije será necesariamente producción de la fantasía. Que el sujeto lesionado hará en el futuro esto o aquello, que obtendrá ganancias en actividades y en formas determinadas, es una incógnita que nadie tiene el poder de adivinar. De consiguiente para que el perjuicio futuro sea avaluable requiere que aparezca como la prolongación cierta y directa de un estado de cosas actual susceptible de estimación inmediata”* (G.J. T. LVII, págs. 234 a 242; se subraya).

---

<sup>2</sup> Subrayas y negrillas por fuera del original.

Una vez explicado lo anterior, se puede determinar que la pretensión correspondiente al reclamo de un supuesto lucro cesante no es procedente, toda vez que, el daño que alegan los demandantes en reconvención no es un daño cierto, en virtud de que no hay manera de comprobar que los promitentes vendedores (demandantes en reconvención) hubieran obtenido monto alguno por usufructuar el bien objeto de discusión, lo que hace imposible determinar la certeza del perjuicio y, por ende, no puede ser reparado un daño incierto.

## **10. FALTA DE JURAMENTO ESTIMATORIO.**

Frente a los perjuicios pretendidos, valga la pena señalar que, revisada la demanda presentada por el demandante en reconvención, la misma carece de un juramento estimatorio. Dicho de otra manera, el demandante se limita a estimar la cuantía de la demanda, sin cumplir con el requisito de estimar bajo la gravedad de juramento los perjuicios que pretende cobrar mediante la demanda en reconvención incoada.

Al respecto señala el artículo 206 del Código General del Proceso:

*“ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*

*Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.*

*Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.*

*<Inciso modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.*

*El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho*

*todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.*

*El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.*

*PARÁGRAFO. <Parágrafo modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.*

*La aplicación de la sanción prevista en el presente parágrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte.”*

Como se observa, en NINGUN aparte de la demanda en reconvencción se estima bajo la gravedad de juramento los perjuicios reclamados, razón por la cual la simple estimación de la cuantía de las pretensiones no puede suplir el requisito exigido en el artículo 206 del CGP.

En consecuencia, solicito respetuosamente que, en caso de obtenerse una sentencia favorable a favor del demandante en reconvencción, no le sea reconocido perjuicios alguno por la falta del juramento estimatorio.

## **11. SUBSIDIARIA - MUTUO DISENSO TACITO.**

Como ha sido mencionado a lo largo de la presente contestación los demandantes en reconvencción no asistieron a la escrituración del día 17 de octubre del 2017, razón por la cual, eventualmente, los demandados en reconvencción (promitentes compradores) dejaron de realizar los pagos a los cuales se habían comprometido, derivado del incumplimiento de los demandantes en reconvencción (promitentes vendedores).

El artículo 1602 del Código Civil determina que: *“Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”* De este artículo se puede determinar que los contratos para ser invalidados deben contar con el consentimiento mutuo de las partes o con una causa legal.

Teniendo esto en cuenta se puede afirmar que los contratos se pueden terminar por acuerdo entre las partes, lo cual implica la existencia de un mutuo disenso, este puede

suceder expresamente, cuando existe un documento que así lo determina o tácito, cuando no existe un documento.

La Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado sobre el desistimiento tácito así:

*“Ahora bien, cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito, temática en relación con la cual basta aquí con refrendar toda la elaboración jurisprudencial desarrollada por la Corte a través de los años”. SC1662-2019 de 5 de julio de 2019, rad. 1991-05099-01*

Se evidencia entonces que para solicitar judicialmente la disolución de un contrato por un incumplimiento de ambas partes, donde se puede evidenciar claramente la voluntad de querer abandonar el contrato. De un estudio entre el presente caso se puede determinar que cabría la aplicación del mutuo disenso en el presente caso, ya que existen incumplimientos por ambas partes.

La Corte Suprema también ha determinado que:

*“Esta última manera de disolverse el contrato se da ante la recíproca y simultánea inejecución o incumplimiento de las partes en sus obligaciones contractuales, pues la conducta reiterada de los contratantes de alejarse del cumplimiento oportuno de sus obligaciones, solo puede considerarse y, por ende, traducirse, como una manifestación clara de anotar el vínculo contractual. Por todo lo dicho, el mutuo disenso mantiene toda su vigencia como mecanismo para disolver un contrato que se ha incumplido por ambas partes y ante la inocultable posición de no permanecer atado al negocio; la intervención, pues, del juez se impone para declarar lo que las partes en una u otra forma han reflejado: desatar el vínculo para volver las cosas al estado que existía al momento de su celebración” (CSJ SC de 15 de jul. de 1985).*

Sobre los efectos del mutuo disenso tácito, la Corte Suprema ha determinado que:

*“En la hipótesis del incumplimiento recíproco de dichas convenciones, por ser esa una situación no regulada expresamente por la ley, se impone hacer aplicación analógica del referido precepto y de los demás que se ocupan de los casos de incumplimiento contractual, para, con tal base, deducir, que está al alcance de cualquiera de los contratantes, solicitar la resolución o el cumplimiento forzado del respectivo acuerdo de voluntades, pero sin que haya lugar a reclamar y, mucho menos, a reconocer, indemnización de perjuicios” (Corte Suprema de Justicia, SC1662-2019, M.P. Alvaro Fernando García Restrepo, 5 de julio de 2019)*

En vista de lo especificado por la Corte Suprema se debe determinar entonces que en el presente caso se podría exigir la resolución del contrato demandado sin ninguna condena por perjuicios a las partes.

Debe dejarse claro al despacho que si bien, el mutuo disenso tácito no es el argumento principal de defensa de esta contestación debe ser tenido en cuenta como una posibilidad existente en el presente caso.

## **12. PRESCRIPCIÓN Y CADUCIDAD.**

En caso de que este despacho lo encuentre probado, solicito respetuosamente sea decretada la prescripción o caducidad de la acción.

## **13. GENÉRICA.**

Finalmente, solicito a este despacho decrete cualquier otra excepción que encuentre probada en el presente proceso judicial.

## **V. OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO.**

### **1. FALTA DE JURAMENTO ESTIMATORIO.**

En primera medida, valga la pena señalar que, revisada la demanda presentada por el demandante en reconvención, la misma carece de un juramento estimatorio. Dicho de otra manera, el demandante se limita a estimar la cuantía de la demanda, sin cumplir con el requisito de estimar bajo la gravedad de juramento los perjuicios que pretende cobrar mediante la demanda en reconvención incoada.

Al respecto señala el artículo 206 del Código General del Proceso:

*“ARTÍCULO 206. JURAMENTO ESTIMATORIO. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*

*Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.*

*Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra*

*situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.*

*<Inciso modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.*

*El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.*

*El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.*

*PARÁGRAFO. <Parágrafo modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.*

*La aplicación de la sanción prevista en el presente parágrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte.”*

Como se observa, en NINGUN aparte de la demanda en reconvencción se estima bajo la gravedad de juramento los perjuicios reclamados, razón por la cual la simple estimación de la cuantía de las pretensiones no puede suplir el requisito exigido en el artículo 206 del CGP.

En consecuencia, solicito respetuosamente que, en caso de obtenerse una sentencia favorable a favor del demandante en reconvencción, no le sea reconocido perjuicios alguno por la falta del juramento estimatorio.

Nos permitimos objetar el juramento estimatorio presentado por las partes debido a que los diferentes perjuicios solicitados carecen de fundamento jurídico, facto alguno, adicionalmente su estimación no tiene asidero alguno.

## 2. OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO – FALTA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL DAÑO INDEMNIZABLE.

En caso de que este despacho acepte la estimación de cuantía como juramento estimatorio, se observa que desde el punto de vista del fundamento jurídico y factico de los perjuicios pretendidos no cumplen con los requisitos mínimos necesarios para que el daño sea indemnizable.

Frente a todos estos requisitos ya nos hemos referido en las excepciones, sin embargo, se hará un breve recuento al respecto.

Como es de conocimiento de este despacho, para que un daño sea indemnizable, se requiere que cumpla con las siguientes características:

- 2.1. Certeza:** Para que el daño sea cierto, debe existir evidencia de una afectación patrimonial. Como se ha reiterado hasta el cansancio, el demandante en reconvencción se limita a solicitar unas cifras sin manifestar cuál es su fundamento, ni existir certeza, fundamento o soporte documental alguno de las cifras solicitadas.

Inclusive, de las mismas pruebas solicitadas por parte del demandante en reconvencción, se observa que no tiene claro los perjuicios sufridos, y que pretende la práctica de una prueba pericial dentro del marco del presente proceso judicial con el fin de determinar los supuestos perjuicios sufridos.

Recordemos que de conformidad con el artículo 206 del CGP el demandante tiene la carga procesal de estimar razonadamente y bajo la gravedad de juramento los perjuicios sufridos, no pudiendo pretender que dicho requisito se supla mediante una prueba pericial dentro del proceso pericial.

En lo que respecta a los perjuicios inmateriales solicitados, la estimación carece de asidero alguno, y no tiene fundamento alguno.

- 2.2. Directo:** Para que el daño sea directo, debe existir una afectación directa en el patrimonio de quien está reclamando.

Como ya se señaló, en el presente caso se observa que el demandante en reconvencción pretende hacer valer como perjuicios sus compromisos contractuales con las diferentes entidades de crédito.

Estos compromisos contractuales no son como tal un perjuicio, sino el pago del capital e intereses propios de unos contratos de mutuo. Pero además los demandados en reconvencción no tienen conexión o incidencia alguna con esta relación contractual.

**2.3. Personal:** En el presente caso no se genera un daño personal, sino un daño indirecto o por rebote, como se ha reiterado en múltiples ocasiones.

**2.4. Imputable al demandado:** En el presente caso se evidencia que las sumas de dinero que los demandantes en reconvención pretenden cobrar no son imputables a una acción u omisión por parte de mis poderdantes, sino que se trata del cumplimiento de sus obligaciones contractuales con entidades de crédito.

Igualmente, se observa que pretenden el pago de unos supuestos daños inmateriales, los cuales no tienen asidero alguno, pero que además no tienen relación alguna con la actividad o inactividad por parte de mis poderdantes.

Finalmente, no existen daños como tal a los bienes inmuebles prometidos en venta, todo lo contrario, como se demuestra en la demanda originalmente incoada, mis poderdantes han realizado cuantiosas inversiones en dichos predios.

**3.5. Incumplimiento contractual:** Finalmente, y como se ha señalado de manera reiterada a lo largo del presente escrito de contestación, en el presente caso no se puede predicar un incumplimiento contractual por parte de los promitentes compradores, razón por la cual no podrían los demandantes en reconvención solicitar una indemnización de perjuicios.

#### **4. OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO – SOLICITUD DE LAS PRUEBAS PERTINENTES.**

De conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del numeral 206 del CGP, y teniendo en cuenta que las cifras solicitadas por los demandantes en reconvención no tienen sustento alguno, solicito respetuosamente al señor juez para que en un término de cinco (5) días solicite al demandante en reconvención para que aporte las pruebas pertinentes, que den algún fundamento a los perjuicios solicitados.

### **VI. SOBRE LAS PRUEBAS SOLICITADAS.**

Me permito referirme a las pruebas aportadas y/o solicitadas por parte de los demandantes en reconvención:

#### **1. PRUEBAS TESTIMONIALES:**

**1.1. MAURICIO SIZA GARNICA:** Me permito solicitar al despacho que rechace la prueba testimonial solicitada por considerarla, inútil, impertinente e inconducente.

Por medio del testimonio del señor **MAURICIO SIZA GARNICA**, pretende el demandante en reconvención probar “*estado en el que se entregaron los predios a*

*los promitentes compradores, el estado actual de deterioro de los predios, el costo de inversión que requieren los predios para su mejoramiento necesario. Además rendirá declaración sobre la rentabilidad del arriendo de la finca, o del valor aproximado mensual que generan los predios de esta extensión, en alquiler para ganado.”*

Como se observa, por medio de este testimonio los promitentes vendedores pretenden probar los perjuicios sufridos y reclamados en la presente demanda, y su cuantía, todos los cuales se trata de hechos TECNICOS Y FINANCIEROS.

Teniendo en cuenta lo que se pretende probar por medio de este testimonio, se observa claramente que el medio idóneo de prueba NO ES EL TESTIMIO, sino que lo es el juramento estimatorio y el dictamen pericial.

Respecto del juramento estimatorio, teniendo en cuenta que por medio de este testimonio el demandante en reconvencción pretende probar los perjuicios sufridos, el demandante debió estimar estos perjuicios pajo la gravedad de juramento, cosa que no se observa en el cuerpo de la demanda presentada.

Igualmente, se observa que el testimonio que se solicita pretende testificar sobre tomas netamente TECNICOS. Teniendo en cuenta lo anterior el medio de prueba idóneo no es el testimonio, sino el dictamen pericial.

Al respecto señala los artículos 226 y 227 del CGP:

*ARTÍCULO 226. PROCEDENCIA. La prueba pericial es procedente para verificar hechos que interesen al proceso y requieran especiales conocimientos científicos, técnicos o artísticos.*

*(...)*

*ARTÍCULO 227. DICTAMEN APORTADO POR UNA DE LAS PARTES. La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días. En este evento el juez hará los requerimientos pertinentes a las partes y terceros que deban colaborar con la práctica de la prueba.*

Teniendo en cuenta lo anterior, sí el demandante en reconvencción pretende hacer valer en el presente proceso el concepto técnico del señor **MAURICIO SIZA GARNICA**, debió hacerlo aportando el respectivo dictamen pericial con todos los requisitos establecidos en el CGP, y no mediante una simple solicitud de testimonio.

Siendo así, solicito respetuosamente se rechace el testimonio solicitado del señor **MAURICIO SIZA GARNICA**.

- 1.2. BENILDO SIZA GARNICA:** Me permito solicitar al despacho que rechace la prueba testimonial solicitada por considerarla, inútil, impertinente e inconducente.

Al igual que el testimonio del señor **MAURICIO SIZA GARNICA**, el demandante en reconvención pretende vía testimonio probar una serie de hechos técnicos que son propios del dictamen pericial.

Igualmente, se observa que los hechos que se pretenden probar no tienen relación alguna con el objeto del presente litigio. En el presente litigio en ningún momento se discute la entrega y/o estado de salud de los búfalos entregados.

Finalmente, me permito recordar que al momento de haber hecho entrega de los semovientes, mi poderdante transmitió el riesgo a los promitentes vendedores, razón por la cual que sí alguno de estos pereció, pereció para los demandantes en reconvención.

Siendo así, solicito respetuosamente se rechace el testimonio solicitado del señor **BENILDO SIZA GARNICA**.

- 1.3. SANDRA MARCELA CALA MURILLO:** Me permito solicitar al despacho que rechace la prueba testimonial solicitada por considerarla, inútil, impertinente e inconducente.

Como se ha sostenido hasta el cansancio, mis poderdantes no continuaron haciendo pagos a los promitentes vendedores teniendo en cuenta el embargo de los bienes inmuebles y el incumplimiento en la fecha de escrituración. Es decir, nada tiene que ver con su capacidad de pago.

- 1.4. JORGE EDUARDO SÁNCHEZ SIERRA:** Me permito solicitar al despacho que rechace la prueba testimonial solicitada por considerarla, inútil, impertinente e inconducente.

Revisados los hechos de la demanda en reconvención, se observa que en ninguno de los hechos se hace referencia al señor JORGE EDUARDO SÁNCHEZ SIERRA, ni mucho menos a un acuerdo con la señora NANCY JANETH ACUÑA CRUZ. Me permito recordar al señor juez que los medios de prueba pretenden probar los hechos de la demanda, razón por la cual acá no habría hecho alguno a probar.

En todo caso, de existir o no un acuerdo entre al señor JORGE EDUARDO SÁNCHEZ SIERRA y la señora NANCY JANETH ACUÑA CRUZ para levantar el embargo sobre el predio San Jorge, dicho acuerdo es ajeno a mis poderdantes y no tiene relación alguna con la relación contractual celebrada por las partes del presente proceso.

## **2. DICTAMEN PERICIAL:**

Finalmente, solicita el demandante en reconvención la práctica de un dictamen pericial con el fin de tasar “*los perjuicios ocasionados por los demandantes a los demandados, por el aprovechamiento de la totalidad de las hectáreas que fueron prometidas en venta y entregada la posesión, sin que se haya cancelado el valor del contrato, sobre las cuales los prometientes compradores han venido usufructuando desde el momento de la entrega.*”

Sea lo primero señalar que el demandante debió estimar bajo la gravedad de juramento estos perjuicios, cosa que no hizo en el cuerpo de la demanda de reconvención interpuesta.

Igualmente, se observa que el demandante en reconvención hizo caso omiso a la regla estipulada en el artículo 227 del CGP, el cual señala:

*ARTÍCULO 227. DICTAMEN APORTADO POR UNA DE LAS PARTES. La parte que pretenda valerse de un dictamen pericial deberá aportarlo en la respectiva oportunidad para pedir pruebas. Cuando el término previsto sea insuficiente para aportar el dictamen, la parte interesada podrá anunciarlo en el escrito respectivo y deberá aportarlo dentro del término que el juez conceda, que en ningún caso podrá ser inferior a diez (10) días. En este evento el juez hará los requerimientos pertinentes a las partes y terceros que deban colaborar con la práctica de la prueba.*

Teniendo en cuenta lo anterior, sí el demandante en reconvención pretende hacer valer en el presente proceso un dictamen pericial, debió hacerlo aportando el respectivo dictamen pericial con todos los requisitos establecidos en el CGP.

Como consecuencia de lo anterior, solicito respetuosamente se rechace la prueba de dictamen pericial solicitada por el demandante en reconvención.

## **VII. PRUEBAS.**

Nos permitimos hacer valer como pruebas en el proceso, además de las ya aportadas por la parte demandante, las siguientes:

### **INTERROGATORIO DE PARTE:**

Me permito solicitar sea citado el representante legal de la entidad demandante, para que rinda interrogatorio de parte sobre los hechos en que se fundan las diferentes excepciones.

**DOCUMENTALES:**

Solicito respetuosamente al juez en este punto que haga valer las pruebas aportadas en la demanda original como pruebas de esta contestación.

**VIII. NOTIFICACIONES.**

**LOS DEMANDANTES EN RECONVENCIÓN Y SU APODERADO** recibirán notificaciones en la Calle 35 No. 19 – 65 Piso 12, Edificio Banco Popular de la ciudad de Bucaramanga. Teléfono 3162932389. Correo electrónico [guvimota@gmail.com](mailto:guvimota@gmail.com)

**LOS DEMANDADOS EN RECONVENCIÓN Y SU APOERADO:** recibiremos notificaciones en la ciudad de Bogotá, en la Calle 93b # 17 - 49, oficina 202, al celular: +57 3156365396, o al correo electrónico [jgomez@gomezmezaasociados.com](mailto:jgomez@gomezmezaasociados.com).

Del señor juez,



---

**JUAN FELIPE CRISTÓBAL GÓMEZ ANGARITA**

C.C. 1.018.423.197

T.P. 223.559 del C.S. de la J.