

Bucaramanga, julio de 2020.

Señor

**JUEZ DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E. S. D.**

REF.: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

PROCESO: DECLARATIVO DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
DEMANDANTES: OSWALDO SANABRIA CARRASQUILLA Y OTROS
DEMANDADOS: GUILLERMO ACUÑA CRUZ Y OTROS
RADICADO: 680013103010-2019-00361-00

GUSTAVO VILLAMIZAR MOTTA, abogado identificado con cédula de ciudadanía No. 91.230.739 y con T.P. No. 78.309 del C.S.J. en calidad de apoderado del señor GUILLERMO ACUÑA CRUZ, identificado con la C.C. 19.265.268, la señora NANCY JANETH ACUÑA CRUZ identificada con la C.C. 28.428.249, el señor JAIRO RIAÑO GARCÍA identificado con la C.C. 19.311.213, el señor GUILLERMO ANDRÉS ACUÑA ESTEBAN identificado con la C.C. 1.095.797.867 y la señora ADRIANA DEL PILAR ACUÑA ESTEBAN identificada con la C.C. 1.098.696.965, de conformidad con el poder que adjunto a este escrito, me permito **CONTESTAR** la demanda de la referencia, no sin antes anunciar al Despacho que junto al presente allegamos **DEMANDA DE RECONVENCIÓN** de conformidad con el Art. 371 del CGP. Contestamos la demanda dentro del término del traslado, teniendo en cuenta la suspensión de términos judiciales decretada por el Consejo Superior de la Judicatura desde el 16 de marzo hasta el 30 de junio de esta anualidad, en atención a la emergencia sanitaria causada por la pandemia del COVID-19. En consecuencia, nos permitimos pronunciarnos en los siguientes términos:

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

Señor Juez, indudablemente nos oponemos a todas las pretensiones de la demanda, por cuanto se encuentran fundadas en hechos que no corresponden a la realidad, tergiversando a conveniencia de los actores la situación fáctica y jurídica suscitada. A lo largo del desarrollo de este escrito probaremos que mis poderdantes, en calidad de promitentes vendedores, CUMPLIERON lo prometido, y por el contrario, demostraremos al Honorable Despacho que los demandantes incurrieron en incumplimiento desde la primera fecha estipulada para efectuar los pagos. De conformidad con lo dicho, los actores NO están legitimados para impulsar la resolución de la promesa de compraventa, por ser ellos quienes INCUMPLIERON, y lo hicieron desde el 12 de septiembre de 2017. Por lo anterior, solicitamos al señor Juez que desestime todas las pretensiones incoadas por los demandantes, y en su lugar, declare probada la excepción de contrato NO cumplido, desarrollada en este escrito.

SOBRE LAS MEDIDAS CAUTELARES SOLICITADAS

Señor Juez nuestra oposición a que se decrete la medida cautelar solicitada, obedece a un sentido elemental de impedir que el demandante continúe con la pretensión de apoderarse de unos predios sobre los cuales se entregó ya la

posesión, PERO DEL CUAL SOLAMENTE HAN CANCELADO \$ 627.677.000= DE UN VALOR TOTAL DE VENTA DE \$ 3.700 MILLONES. Es decir solamente cancelaron el 17 % del bien, y ahora quieren apoderarse de la propiedad, teniendo ya la posesión que de buena fe les fue entregada. .

Nos oponemos rotundamente a que sean decretadas las medidas cautelares a los predios de propiedad de mis poderdantes, por cuanto los incumplimientos que alegan los demandantes SON INEXISTENTES, y, en consecuencia, se crearían mayores perjuicios para mis clientes.

Por el contrario, consideramos que NO deben decretarse estas medidas, pues hemos detallado y probado con las pruebas anexas a esta contestación, los incumplimientos presentados en la ejecución del contrato de promesa de compraventa, obedecen únicamente a los promitentes compradores. En conclusión, solicitamos que no se decreten estas medidas, y, conforme a esta desestimación, se niegue la inscripción de la presente demanda en los folios de matrícula de los inmuebles.

EXCEPCIONES

- **EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO:**

Solicitamos al Honorable Despacho que decrete la presente excepción de contrato no cumplido, teniendo en cuenta que los demandantes, como promitentes compradores, no pueden alegar el satisfactorio cumplimiento de sus obligaciones en virtud de lo establecido en la promesa de compraventa. Lo anterior, teniendo en cuenta que en el desarrollo de esta contestación se enumeran los CONTINUOS incumplimientos de los demandantes en la realización de los pagos acordados en el contrato de promesa.

Señor Juez, tenga en cuenta todos los hechos y las pruebas que se relacionan con este escrito contestatorio, así como las siguientes consideraciones:

Dentro del Código Civil en su artículo 1608, se dispone el incumplimiento del deudor, que, para este caso serían los promitentes compradores, es decir, los demandantes, veamos:

ARTICULO 1608. <MORA DEL DEUDOR>. El deudor está en mora:

1o.) **Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado;** salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora. [...] (Subraya y negrilla fuera del texto original)

En el caso que nos ocupa, los demandantes ostentan la calidad de promitentes compradores dentro del contrato de promesa de compraventa suscrita el 23 de agosto de 2017. De conformidad con ello, los demandantes se obligaron a realizar el pago de \$3.700.000.000 en las oportunidades y las condiciones dispuestas en la Cláusula Tercera del contrato de promesa. En atención al hecho tercero y cuarto de la demanda, y de lo contenido en esta contestación, los demandantes aceptan su propio incumplimiento en las fechas estipuladas de pago y en los valores acordados. Así pues, también logramos probar dentro de este escrito y con los documentos adjuntos, que son los demandantes los INCUMPLIDOS en la ejecución de sus obligaciones. Veamos lo que dispone el Código Civil frente a la mora en los contratos bilaterales:

“ARTICULO 1609. <MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES>. 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.” (Subraya y negrilla fuera del texto original)

Los demandantes NO dieron cumplimiento a las obligaciones que les correspondían en su calidad de promitentes compradores, así como tampoco demuestran probatoriamente, su allanamiento a cumplirlas. Al respecto, citaremos a la Sala Civil de la Honorable Corte Suprema de Justicia que en Sentencia STC7636 – del 1 de julio de 2017 con ponencia del Magistrado Wilson Quirós, que sobre el particular manifiesta lo siguiente:

*“En los contratos bilaterales en que las recíprocas obligaciones deben efectuarse sucesivamente, esto es, primero las de uno de los contratantes y luego las del otro, el que no recibe el pago que debía hacersele previamente sólo puede demandar el cumplimiento dentro del contrato si él cumplió o se allanó a cumplir conforme a lo pactado, pero puede demandar la resolución si no ha cumplido ni se allana a hacerlo **con fundamento en que la otra parte incumplió con anterioridad**”. Sin embargo, si las obligaciones son simultáneas, “el contratante cumplido o que se allana a cumplir con las suyas, queda en libertad de ejercer, o la acción de cumplimiento o la acción resolutoria si fuere el caso.”* (Subraya y negrilla fuera del texto original)

De lo citado, podemos asegurar que los demandantes NO cumplieron las obligaciones a su cargo, según lo explicado fácticamente en este escrito, así como por las aceptaciones de incumplimiento que reposan en la demanda (Hecho 4). De conformidad con ello, los demandantes NO pueden exigir el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa por no haber cumplido con sus obligaciones, y tampoco haberse allanado a hacerlo. Así pues, tampoco pueden exigir los demandantes la resolución del contrato de promesa, en virtud de que quien incumplió primero fueron los promitentes compradores en la extemporaneidad del pago suscrito para el día 12 de septiembre de 2017, el pago parcial de las arras confirmatorias, y demás que son explicadas detalladamente en este escrito. Veamos al respecto lo que manifiesta la Corte en la sentencia precitada:

*«Si las obligaciones recíprocas son sucesivas, atendido este orden cronológico el contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, **por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante**.”* (Subraya y negrilla fuera del texto original)

Ahora, en sentencia RI 7786 del 16 de junio de 2006 con ponencia del Magistrado Cesar Julio Valencia, se explica lo siguiente:

*«En este orden de ideas, para el buen suceso de las súplicas demandadas por (...) ninguna eficacia tenía el hecho de que la demandada no hubiera concurrido en aquella oportunidad a la notaría escogida a otorgar la respectiva escritura de compraventa, si de otro lado aquélla no demostró, como le correspondía, que las obligaciones que simultáneamente al otorgamiento de ese acto tenía que cumplir, **efectivamente las satisfizo o por lo menos que estuvo dispuesta a hacerlo**, siendo que, como atrás se dejó visto, dentro de los presupuestos de la acción resolutoria derivada del mandato legal señalado también se encuentra el que es objeto de análisis.”* (Subraya y negrilla fuera de texto original)

En este sentido, la Corte nos indica que podrá exigirse la resolución del contrato de promesa de compraventa, sólo cuando se haya demostrado el cumplimiento de las obligaciones, el allanamiento a cumplirlas, o que quien haya incumplido primero sea la otra parte. Para mayor claridad, nos permitimos incluir el siguiente extracto de la anterior sentencia referida:

*“Conforme quedó ampliamente analizado al despachar el cargo único propuesto por la demandada, es claro que al no haber acreditado la demandante, en su condición de promitente compradora, que había cancelado el saldo del precio de la venta o que estuvo plenamente dispuesta a hacerlo cuando debía otorgarse el contrato prometido o en fecha posterior pero en todo caso anterior a la presentación del libelo de este proceso, ella carece de legitimación para demandar con éxito la resolución de que trata el artículo 1546 del Código Civil, pues, como allí quedó suficientemente argumentado, **la procedencia de dicha acción pende, entre otros presupuestos, de que se acredite a cabalidad el mencionado requisito.** Y, aparte de ello, quedó plasmada la consideración consistente en que, en todo caso, no fue el comportamiento de la demandada el que impidió, por lo menos de su lado, la satisfacción de la respectiva obligación de hacer sino un hecho externo sobreviviente, el cual dio lugar a que el último eslabón de la cadena no se cumpliera.”* (Subraya y negrilla fuera del texto original)

Para el caso que nos atañe, los demandantes no dieron efectivo cumplimiento a los compromisos adquiridos en la promesa de compraventa, así como tampoco prueban su allanamiento a cumplirlas. En concordancia con la jurisprudencia precitada y la normativa del Código Civil, nos permitimos solicitar al honorable Despacho que proceda a desestimar las pretensiones de resolución del contrato de promesa de compraventa, en atención a que los demandantes NO se encuentran legitimados a solicitarlo, ya que fueron la parte contractual INCUMPLIDA, incurriendo en mora desde el 12 de septiembre de 2017.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

HECHO PRIMERO. ES CIERTO.

HECHO SEGUNDO. ES CIERTO. El objeto de la promesa de compraventa suscrita, radica en la transferencia a título de venta a favor de los promitentes compradores los derechos de dominio, propiedad y posesión sobre los inmuebles relacionados a continuación. Tengamos en cuenta los siguientes porcentajes de titularidad de mis poderdantes sobre los predios, así:

PROPIETARIO	FINCA SAN JORGE Folio No. 321-2903	FINCA MARGARITAS Folio No. 321-16183	FINCA CATATUMBO Folio No. 321-8560
NANCY ACUÑA	25,45%	25,45%	25,45%
JAIRO RIAÑO	10,80%	10,80%	10,80%
GUILLERMO ACUÑA	63,75%	63,75%	63,75%

PROPIETARIO	LOTE 2 Folio No. 321-40950	LOTE 3 Folio No. 321-40948	LOTE 2 Folio No. 321-40947
GUILLERMO ANDRÉS ACUÑA	50,00%	50,00 %	50,00 %
ADRIANA ACUÑA	50,00%	50,00 %	50,00 %

HECHO TERCERO. ES CIERTO. Sin embargo, los demandantes NO acataron lo acordado en la promesa de compraventa, incurriendo en incumplimiento desde la primera fecha fijada para el pago de las ARRAS CONFIRMATORIAS, e inclusive, sobre las cuotas que debían asumir los demandantes ante las Entidades Bancarias, obligando a mis poderdantes a asumir los pagos. Dicho incumplimiento llevó a la afectación de la vida crediticia de mis prohijados, así como también, se vieron obligados a asumir nuevamente los compromisos que recaían sobre los promitentes compradores para pagar altas sumas de intereses bancarios, con el fin de saldar las deudas que se habían acordado en la promesa de compraventa. Esto lo revisaremos a detalle en el acápite de fundamentos fácticos y jurídicos.

HECHO CUARTO. PARCIALMENTE CIERTO. Los demandantes realizaron sólo los siguientes pagos en fechas posteriores a las pactadas, incurriendo en incumplimiento desde la primera fecha suscrita en la promesa de compraventa, incluso no efectuaron pago total de las arras confirmatorias. Veamos lo siguiente:

FECHAS DE PAGO SUSCRITAS EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA	FECHAS EN QUE SUPUESTAMENTE PAGÓ (Cuadro demanda - hecho 4)	PAGOS EFECTIVAMENTE REALIZADOS
<p><u>Septiembre 12 de 2017</u></p> <p>- ARRAS \$350.000.000:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Búfalos \$200.000.000 Arras • Efectivo \$150.000.00 – inicial San Jorge Arras <p>- Crédito Davivienda \$23.000.000 Aprox.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Septiembre 14 de 2017</u> Tarjeta crédito davivienda \$23.350.000 (Incumplió y tuvo que pagar intereses) • <u>Octubre 10, 13, 22 de 2017</u> Entrega de Búfalos \$200.000.000. Arras (4 búfalos muertos que falta reponer) • <u>Septiembre 14 de 2017</u> Inicial San Jorge \$150.000.000 Arras <p>SUPUESTAMENTE PAGADO \$373.350.000</p>	<ul style="list-style-type: none"> • <u>Septiembre 14 de 2017</u> crédito davivienda \$23.350.000 (Incumplió fecha de pago) • <u>Octubre 10, 13, 22 y 27 de 2017</u> Entrega de Búfalos \$200.000.000. Arras (4 búfalos muertos que falta reponer. Incumplió fecha de pago y cantidad de semovientes) • <u>Septiembre 14 de 2017</u> 2 pagos de Inicial San Jorge \$150.000.000 Arras (Incumplió fecha de pago) <p>PAGADO \$373.350.000 FALTANTE 4 BÚFALOS</p>
<p><u>Noviembre 10 de 2017</u> Créditos Bancolombia \$200.000.000</p>	<p><u>Diciembre 12 de 2017</u> abonos Bancolombia 2 créditos Cheque Luis Sierra \$50.000.000 (A Guillermo Acuña)</p> <p><u>Diciembre 13 de 2017</u> transferencia préstamo Jose Sanabria \$10.000.000 (A Guillermo Acuña)</p> <p><u>Diciembre 13 de 2017</u> Consignación Préstamo Jose Sanabria \$80.000.000 (A Jairo Riaño)</p> <p>SUPUESTAMENTE PAGADO \$140.000.000</p>	<p><u>Diciembre 12 de 2017</u> abonos Bancolombia 2 créditos Cheque Luis Sierra \$50.000.000 (A Guillermo Acuña)</p> <p><u>Diciembre 13 de 2017</u> transferencia préstamo Jose Sanabria \$10.000.000 (A Guillermo Acuña)</p> <p><u>Enero 31 de 2018</u> Crédito trimestral Jairo Riaño \$19.000.000</p> <p>PAGADO \$79.000.000 FALTANTE \$121.000.000</p>
<p>Deudas Bancolombia, Davivienda, Corpbanca, en los términos de los bancos \$1.670.000.000</p>	<p><u>Septiembre 14 de 2017</u> Cuota Corpbanca agosto 2017 \$3.500.000</p> <p><u>Septiembre 26 de 2017</u> Cuota Corpbanca septiembre 2017 \$3.300.000</p> <p><u>Noviembre 14 de 2017</u> Cuota Corpbanca octubre 2017 \$3.300.000</p>	<p><u>Marzo 21 de 2018</u> Cheque crédito Davivienda \$44.651.000</p> <p><u>Septiembre 14 de 2017</u> Cuota Corpbanca agosto 2017 \$3.500.000</p>

	<p>Diciembre 13 de 2017 Consignación préstamo_Jose Sanabria \$80.000.000</p> <p>Enero 31 de 2018 cuota Corpbanca nov – dic 2017 – ene 2018 \$10.000.000</p> <p>Enero 31 de 2018 Crédito trimestral Jairo Riaño \$19.000.000</p> <p>Marzo 21 de 2018 Cheque crédito Davivienda \$44.651.000</p> <p>Marzo 21 de 2018 Cheque crédito Corpbanca \$4.913.000</p> <p>Marzo 26 de 2018 Cheque Davivienda – Corpbanca \$12.363.000.</p> <p>Mayo 22 de 2018 i% Corpbanca \$3.300.000</p> <p>Junio 8 de 2018 Crédito cheque agrario \$5.000.000</p> <p>Junio 8 de 2018 Pago en Efectivo \$5.000.000</p> <p>SUPUESTAMENTE PAGADO \$194.327.000</p>	<p>Septiembre 26 de 2017 Cuota Corpbanca septiembre 2017 \$3.300.000</p> <p>Noviembre 14 de 2017 Cuota Corpbanca octubre 2017 \$3.300.000</p> <p>Enero 31 de 2018 cuota Corpbanca nov – dic 2017 – ene 2018 \$10.000.000</p> <p>Marzo 21 de 2018 Cheque crédito Corpbanca \$4.913.000</p> <p>Mayo 22 de 2018 i% Corpbanca \$3.300.000</p> <p>EFFECTIVAMENTE PAGADO \$ 72.964.000=</p> <p>FALTANTE \$ 121.363.000=</p>
	<p>OTROS PAGOS:</p> <p>Septiembre 29 de 2017 Insumos Veterinaria la Red \$1.212.000</p> <p>Marzo 1 de 2018 Saldo Veterinaria la Red \$132.700</p> <p>Abril 10 de 2018 Palmiste 2 Toneladas \$640.000</p> <p>SUPUESTAMENTE PAGADO \$1.984.700</p>	<p>NO SON MEJORAS NECESARIAS, SON MEJORAS VOLUNTRIAS (COMPRAS CAPRICIOSAS) DE LOS PROMITENTES QUE NO INCIDEN EN EL MANTENIMIENTO URGENTE DE UN PREDIO Y NO FUERON AUTORIZADAS POR LOS PROMITENTES VENDEDORES NI SE INFORMÓ SU REALIZACIÓN. ACTUALMENTE LOS PREDIOS ESTÁN EN COMPLETO DETERIORO Y ABANDONO.</p>
Septiembre 17 de 2018 entrega apto 1502 Edf. Tintoretto de Bucaramanga	<p>NO LO RELACIONAN Y NUNCA LO ENTREGARON</p>	<p>NO SE TRASPASÓ</p> <p>Tenía al momento de la suscripción de la promesa un embargo de Bancolombia, gravamen por valorización del Municipio de Bucaramanga y cobro coactivo de la DIAN, y los promitentes compradores NO INFORMARON a los promitentes vendedores de las limitaciones del dominio.</p>
Septiembre 17 de 2019 – Se debía cancelar el saldo que dependía de los valores liquidados por los bancos que estaban obligados a cancelar hasta llegar al valor total de la venta.		<p>Diciembre 13 de 2017 Consignación "Préstamo Jose Sanabria" \$80.000.000 (A Jairo Riaño)</p> <p>Marzo 26 de 2018 Cheque Davivienda – Corpbanca \$12.363.000.</p> <p>Junio 8 de 2018 Crédito cheque agrario \$5.000.000</p> <p>Junio 8 de 2018 Pago en Efectivo \$5.000.000</p>
VALOR PROMESA	ÚNICO VALOR QUE ADMITEN HABER CANCELADO:	

\$ 3.700.000.000=	\$ 629.661.700	VALOR CANCELADO EFECTIVAMENTE Y DE MANERA EXTEMPORÁNEA \$ 627.677.000=
Valor dejado de cancelar		\$ 3.072.323.000=

Lo que nos refleja el cuadro anterior y lo aceptan los demandantes porque es el HECHO 4 de la demanda, es que hicieron un negocio por 3.700 millones de pesos y se quieren quedar con la propiedad, cancelando solamente la suma de 627 millones de pesos.

Como podemos observar en el cuadro anterior, los demandantes incurrieron en incumplimiento desde el primer pago pactado en la promesa de compraventa, el cual se acordó para el 12 de septiembre de 2017 y lo realizaron **PARCIALMENTE** el 14 del mismo mes y año y **POSTERIORMENTE EN EL MES DE OCTUBRE COMO SE HA RELACIONADO, ENTREGARON** incompletos los búfalos. Esto sin mencionar que los pagos que debían realizarse directamente con las entidades bancarias en las fechas que que fijaran, también fueron incumplidas, como se evidencia con el crédito de Corpbanca explicado anteriormente. Esta situación causó un **GRAVE e IRREPARABLE** daño en la vida crediticia de mis mandantes, principalmente del señor Guillermo Acuña Cruz.

Frente a los pagos relacionados por los actores en este hecho, debemos precisar que no sabemos, ni entendemos, por qué los demandantes alegan el pago de \$1.212.000 de la veterinaria red de insumos del 29 de septiembre de 2017, de \$132.700 de la veterinaria red del 1 de marzo de 2018 y el pago de palmiste del 10 de abril de 2018 por \$640.000, ya que estos supuestos gastos **NUNCA** estuvieron incuídos en la promesa de compraventa, y ninguna relación tienen con lo que aquí se discute. En consecuencia, desconocemos del origen de estos gastos, pero sí sabemos que **NO** es responsabilidad de mis poderdantes hacer dicho pago, ya que **NUNCA** fue acordado entre las partes. Además, no reposa prueba alguna que dé soporte jurídico y contable de los supuestos gastos.

HECHO QUINTO. NO NOS CONSTA. Debemos puntualizar que los gastos reelacionados por los demandantes en este acápite no son **MEJORAS NECESARIAS**, pues como podemos evidenciar en la lista de los supuestos gastos, se incluye la compra de camas, colchones, closets, mesas, páneles solares, y demás, que **NO** constituyen gastos **URGENTES** para el mantenimiento de un predio. Nada tienen que ver estos supuestos gastos y compras caprichosas de los demandantes, con la relación de gastos requeridos para *“evitar el deterioro del inmueble”*.

Además, los gastos relacionados **NO FUERON AUTORIZADOS** por mis poderdantes. Tengamos en cuenta que los predios fueron entregados de buena fe el 15 de septiembre de 2017, sin haber suscrito contrato de compraventa y permitiendo la posesión del mismo por los promitentes compradores. Dicha entrega material del bien inmueble fue acordado voluntariamente por las partes y no podrán ahora los demandantes solicitar el pago de mejoras voluntarias y caprichosas en las que decidieron incurrieron, sin haber consultado con mis mandantes previamente.

Debemos informar al Honorable Despacho, que actualmente los predios se encuentran en total DETERIORO y ABANDONO por culpa de los demandantes, de lo que podemos concluir que los actores NO han invertido en el mantenimiento y conservación de los predios. Este deterioro se confirma con el Testimonio del señor MAURICIO SIZA, quien ha sido el mayordomo encargado del cuidado de las fincas desde hace más de ocho (8) años, quien da fe de la ausencia de cuidados y mantenimientos requeridos en extensiones de tierra como las aquí relacionadas y que han sido omitidos por los demandantes. Este testigo también nos expondrá su concepto sobre el costo, los cuidados y el tipo de inversiones deben hacerse en este tipo de fincas “ganaderas”, con base en su amplia experiencia en estos asuntos.

Debemos resaltar que en los anexos de la demanda no reposa prueba alguna que soporte, jurídica y contablemente, los supuestos gastos alegados. En consecuencia, solicitamos se desestimen completamente los valores relacionados en este hecho.

HECHO SEXTO. ES CIERTO, ya que es una transcripción parcial de la promesa de compraventa suscrita.

HECHO SÉPTIMO. ES PARCIALMENTE CIERTO, lo relacionado consta en los folios de matrícula de los predios en mención.

Cabe resaltar, que el demandante no menciona que toda la información aquí relacionada fue suministrada ANTES de suscribir la promesa de compraventa. Esto lo podemos constatar con la fecha de impresión de los folios de matrícula que registran del día **22 de agosto de 2017**. Esta fecha es del día ANTERIOR a la suscripción de la promesa de compraventa, y como es bien sabido, el promitente vendedor tiene la obligación de suministrar los folios de matrícula antes de suscribir el contrato de promesa, sobretodo teniendo en cuenta la cuantía del negocio jurídico a realizarse por valor de \$3.700.000.000.

Es por esto que para la fecha de la suscripción de la promesa de compraventa TODOS LOS DEMANDANTES conocían de antemano los gravámenes, medidas cautelares, y/o servidumbres que recaían en aquel momento sobre los predios en cuestión, por cuanto precisamente el día anterior se pidieron los folios de matrícula debidamente actualizados que les fueron entregados el día de la suscripción de la promesa. Posterior a la revisión de la situación jurídica de los predios en los folios de matrícula respectivos, los demandantes ACEPTAN dicha información y proceden a suscribir el contrato de promesa de compraventa CON PLENO CONOCIMIENTO, y demostrando su VOLUNTAD de continuar con el negocio jurídico. Tan cierto es el conocimiento del estado de los predios por parte de los demandantes, que en la promesa de compraventa se suscriben obligaciones a cargo de los promitentes compradores, que los compromete a pagar CUOTAS ante los bancos que inscribieron las medidas en los folios de matrícula. Así como también hacen el recibimiento A SATISFACCIÓN de todos los predios el 15 de septiembre de 2017.

Como podemos observar en el caso de los créditos Bancolombia, mis poderdantes venían realizando los pagos conforme el banco estaba exigiendo. Una vez se suscribió el contrato de promesa de compraventa, dicha obligación pasó a ser responsabilidad de los promitentes compradores. Es cierto que Bancolombia adelanta el proceso No. 2017-00038-00 ante el Juzgado 5 Civil del Circuito de Bucaramanga, pero podemos observar en la página de consulta de la Rama Judicial que el día **11 de octubre de 2017 Bancolombia solicitó la suspensión del**

proceso ante el Juez, para lo cual se profirió **AUTO DE SUSPENSIÓN** el **día 24 de octubre de 2017**.

Ahora, una vez suscrita la promesa de compraventa, en la cláusula tercera literal b) se acordó el pago de \$200.000.000 para la deuda con Bancolombia, para el día 10 de noviembre de 2017, pago que estaría a cargo de los promitentes compradores. No obstante, los aquí demandantes incumplieron este compromiso con el Banco, razón por la cual se **LEVANTÓ LA SUSPENSIÓN** en el proceso ejecutivo el **día 14 de diciembre de 2017**. Posteriormente, debido al continuo incumplimiento de los promitentes compradores, Bancolombia impulsó el proceso ejecutivo ante el Juez 5 Civil del Circuito de Bucaramanga, el cual profirió Auto que ordena seguir adelante con la ejecución el **8 de febrero de 2018**.

En consecuencia, se evidencia que los incumplimientos de los demandantes, han agravado el estado jurídico de los predios objeto de este proceso. Tengamos en cuenta que las responsabilidades bancarias radican en titularidad del señor Guillermo Acuña, el señor Jairo Riaño o de la señora Nancy Acuña, pero la obligación de pago se encuentra en cabeza de los promitentes compradores, en virtud de la promesa de compraventa. Teniendo en cuenta la violación a los acuerdos de la promesa, por parte de los aquí demandantes, se ha arruinado la excelente vida crediticia de mis clientes, afectando de manera GRAVE la liquidez de los mismos, y su renombre entra las entidades financieras, por culpa de los demandantes. Mis clientes SÍ HAN SUFRIDO perjuicios evidenciables por cuenta de los promitentes compradores, de los cuales haremos mención en el desarrollo de este escrito.

Por todo lo anterior, es que el demandante OMITE suministrar esta información al Honorable despacho, con el fin de favorecer sus pretensiones, a pesar de FALTAR A LA REALIDAD fáctica y jurídica. Para demostrar lo dicho en este hecho, anexamos a esta contestación los folios de matrícula respectivos con fecha de impresión del 22 de agosto de 2017, y copia de la consulta de la página de la Rama Judicial sobre el proceso No. 2017-00038-00 adelantado por el Juez 5 Civil del Circuito de Bucaramanga.

Además, puntualizaremos lo siguiente:

- **7.1. Frente al predio San Jorge**, es cierto que para el momento de la suscripción de la promesa de compraventa (23 de agosto de 2017) ya existía el embargo sobre el porcentaje de titularidad de la señora Nancy Acuña sobre este predio. No obstante, como hemos precisado, el 22 de agosto de 2017 se realizaron las impresiones de los folios de matrícula actualizados, que fueron efectivamente entregados y revisados por los promitentes compradores ANTES de firmar la promesa. Anexamos folio con fecha del 22 de agosto de 2017.

Sin embargo, debemos precisar que la señora Nancy Acuña es propietaria de este inmueble sólo en un 25,455 % del predio, y por tanto, la medida recae exclusivamente sobre dicha porción de la Finca. Teniendo esto en cuenta, la medida a la que refieren los demandantes, recae exclusivamente sobre 49,12 Hectáreas de la finca San Jorge. Realizando un análisis del negocio en su totalidad, la suma de las áreas de los predios, equivalen al total de 330 Hectáreas, por lo que la medida que recae sobre el predio San Jorge en la

titularidad de la señora Nancy Acuña, equivale a **sólo el 14,887%** del total del negocio jurídico.

En consecuencia, es insignificante la porción de terreno afectada con la medida de embargo en el proceso ejecutivo impulsado por el señor Jorge Sanchez contra la señora Nancy Acuña, respecto del total del negocio prometido. Además, los demandantes ya conocían plenamente esta situación, al igual que antes de firmar la promesa, la señora Nancy Acuña les informó a los promitentes compradores, que contaba con la autorización del acreedor Jorge Eduardo Sanchez Sierra, para realizar el pago total de la deuda una vez los promitentes pagaran el precio del inmueble, y así se procedería librar del embargo el porcentaje respectivo de la finca San Jorge.

Mediante declaración extrajudicial, el señor Jorge Eduardo Sánchez, da constancia, bajo gravedad de juramento, que para aquél momento se había acordado el pago y cancelación del embargo, una vez cumplieran con el pago los promitentes compradores, este documento lo anexamos a la presente. Los demandantes tenían claro en su momento la situación del predio, y por ello, recibieron a satisfacción el inmueble el 15 de septiembre de 2017.

- **7.2. Frente al Lote Número Tres**, es cierto que existe la servidumbre de tránsito pasiva sobre este predio a favor del señor Serafín Pardo Ojeda, que data del 11 de noviembre de 2011. No obstante, los demandantes ya tenían conocimiento de esto pues revisaron el folio de matrícula con fecha de impresión del 22 de agosto de 2017, ANTES de suscribir la promesa de compraventa y allí se evidencia la constitución de la servidumbre que data del año 2011. Los demandantes tenían claro en su momento la situación del predio, y por ello, recibieron a satisfacción el inmueble el 15 de septiembre de 2017. Anexamos el folio para constatar lo dicho.
- **7.3. Frente al predio Catatumbo**, los demandantes conocían perfectamente la situación jurídica de este predio. Incluso, dentro de la promesa de compraventa, se incluye en la cláusula 5 en el inciso final, se establece lo siguiente:

*“En cuanto a 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**, ya que esta respalda los créditos que **LOS PROMITENTES COMPRADORES**, se comprometen a pagar en su totalidad, en los plazos establecidos por el Banco.”*

Del anterior extracto, podemos evidenciar que los demandantes YA SABÍAN del gravamen que pesa sobre la Finca Catatumbo, pues asumieron los pagos del crédito con la entidad Bancaria Bancolombia, que impone la hipoteca en el predio. Además, suscribir la promesa de compraventa es un claro acto de aceptación libre y voluntaria del contenido que allí se incluía. Los demandantes tenían claro en su momento la situación del predio, y por ello, recibieron a satisfacción el inmueble el 15 de septiembre de 2017.

- **Frente al predio las Margaritas**, los demandantes conocían perfectamente la situación jurídica de este predio. Incluso, dentro de la promesa de compraventa, se incluye en la cláusula 5 en el inciso final, se establece lo

citado en el anterior inciso, el cual da certeza del conocimiento de los demandantes sobre la Hipoteca que Bancolombia tiene sobre este predio. Del extracto, podemos evidenciar que los demandantes YA SABÍAN del gravamen que pesa sobre la Finca las Margaritas, pues asumieron los pagos del crédito con la entidad Bancaria Bancolombia, que impone la hipoteca en el predio. Además, también tenían conocimiento del proceso ejecutivo adelantado por esa entidad financiera, ya que como mencionamos anteriormente, el proceso estaba suspendido, y dicha suspensión fue levantada como consecuencia de los incumplimientos de los promitentes compradores. Tengamos en cuenta que suscribir la promesa de compraventa es un claro acto de aceptación libre y voluntaria del contenido que allí se incluya. Los demandantes tenían claro en su momento la situación del predio, y por ello, recibieron a satisfacción el inmueble el 15 de septiembre de 2017.

HECHO OCTAVO. NO ES CIERTO. En la cláusula octava de la citada promesa de compraventa, explícitamente se fijó como fecha para el levantamiento de la escritura pública de los lotes DOS (02) y el lote TRES (01), para el día 17 de octubre de 2017 a las 3 de la tarde en la Notaría Novena del Círculo de Bucaramanga. Por supuesto que esta suscripción no se llevó a cabo, pues el incumplimiento de los demandantes en la realización de los pagos inicialmente pactados es indiscutible, y mis poderdantes a pesar de haber dado cumplimiento a sus obligaciones haciendo entrega material del bien el 15 de septiembre de 2017, no iniciaron las acciones legales pertinentes, con el fin de dar cabida a los demandantes para que respondieran por los compromisos económicos adquiridos.

HECHO NOVENO. PARCIALMENTE CIERTO. Efectivamente no se realizó la suscripción de la escritura pública de compraventa del predio San Jorge. No obstante, dicha situación obedeció ÚNICAMENTE al incumplimiento en los pagos de los promitentes compradores. **NO ES CIERTO** que la escritura no se haya elevado en razón del embargo que recae sobre el predio en favor de Jorge Sanchez, pues los demandantes conocían de dicha medida. Además, la señora Nancy Acuña, contaba en ese momento con la autorización del acreedor Jorge Sanchez, en la cual se acordó esperar a la consumación de la compraventa con los aquí demandantes, y con el pago del predio, se efectuaría el pago total de la deuda con el señor Sánchez. De esta manera, se levantaría el embargo sobre la cuota parte de la señora Nancy Acuña en el predio San Jorge.

Ahora bien, tengamos en cuenta que el registro del gravamen data del 7 de julio de 2017 y los folios de matrícula entregados a los promitentes compradores fueron impresos con fecha del 22 de agosto de 2017, un día antes de la suscripción de la promesa de compraventa. Es evidente que los aquí demandantes revisaron y aprobaron las condiciones del negocio bajo la realidad jurídica que aquejaba los predios, y conforme a ello, se pactaron pagos destinados directamente a las Entidades Bancarias con las que se tenían compromisos financieros. Indiscutiblemente los promitentes compradores aceptaron las condiciones pactadas en la promesa de compraventa y por ello suscribieron dicho documento de manera libre y voluntaria. Sin embargo, debemos resaltar que la mayoría de los compromisos, por no decir casi todos, fueron incumplidos, y mis clientes debieron asumir la cancelación de estos dineros e incluso del pago de intereses por mora.

HECHO DÉCIMO. PARCIALMENTE CIERTO. Los demandantes conocían de la existencia del proceso por la revisión de los folios de matrícula entregados por mis mandantes a los actores, con fecha de impresión del 22 de agosto de 2017. Además

de ello, en la promesa de compraventa se estipuló en la cláusula tercera literal C que:

[...] 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 término pactado con los Bancos.” [...]

Así como también se hizo mención en la cláusula quinta, en la cual se hace la salvedad de:

[...] “En cuanto a hipoteca, existe una sobre los predios Catatumbo y las Margaritas, constituida a favor del Banco Colombia, la cual será asumida por LOS PROMITENTES COMPRADORES, ya que esta respalda los créditos que los PROMITENTES COMPRADORES, se comprometen a pagar en su totalidad, en los plazos establecidos por el Banco.” [...]

De lo anterior no cabe duda que **los promitentes compradores serían los responsables de efectuar los pagos a los bancos en los términos y fechas que estos estipularan.** Con el debido conocimiento de las acciones que se estaban adelantando ante el Juzgado Quinto Civil del Circuito de Bucaramanga, **los demandantes aceptaron y asumieron los pagos que debían efectuar.** No obstante, los promitentes compradores incumplieron lo pactado frente a las fechas y montos de pago establecidas en la promesa, en la que se obligaban a realizar el pago directamente al Banco Bancolombia, por lo que el Juzgado profirió Auto que ordena seguir adelante con la ejecución el 8 de febrero de 2018. Mis poderdantes al notar dicho incumplimiento, tuvieron que asumir los pagos para evitar el secuestro y remate del inmueble. Es precisamente con este predio afectado, que podemos observar el INCUMPLIMIENTO y la evidente VIOLACIÓN al acuerdo establecido en la promesa de compraventa por parte de los promitentes compradores.

FUNDAMENTOS FÁCTICOS Y JURÍDICOS DE DEFENSA

Con la intención de dar mayor claridad al Honorable Despacho sobre los incumplimientos en los cuales incurrieron los demandantes, procederemos a realizar una explicación detallada de lo sucedido, de la siguiente manera:

1. El 22 de agosto de 2017 atendiendo la solicitud de los promitentes compradores de entregar folios de matrícula actualizados, se obtuvieron los certificados de libertad y tradición de los siguientes inmuebles:
 - Folio de matrícula No. 321-40950 Lote Dos.
 - Folio de matrícula No. 321-40947 Lote Dos.
 - Folio de matrícula No. 321-40948 Lote Tres.
 - Folio de matrícula No. 321-2903 predio San Jorge.
 - Folio de matrícula No. 321-8560 predio Catatumbo.
 - Folio de matrícula No. 321-16183 predio las Margaritas.

2. El día 23 de agosto de 2017 mis poderdantes en calidad de promitentes vendedores de los inmuebles relacionados, comparecieron ante la Notaría Novena del Círculo de Bucaramanga con el fin de suscribir el correspondiente documento de promesa de compraventa y dieron a conocer la situación jurídica de los inmuebles objeto del negocio. También entregaron a los compradores atendiendo la solicitud realizada, los correspondientes folios de matrícula expedidos el día anterior.
3. Luego de la confrontación de la realidad de las medidas cautelares, la servidumbre, de las demás obligaciones jurídicas y financieras que recaen en los predios, se procedió a suscribir la promesa de compraventa con los aquí demandantes de forma libre, voluntaria y bajo el principio de buena fe, el mismo día señalado en el numeral anterior. Esto con el fin de acordar el monto a pagar, las formas de pago, las fechas establecidas para realizarlo, así como también la fecha de entrega material de los inmuebles en favor de los promitentes compradores.
4. Dentro de la promesa de compraventa se convino realizar un pago total por valor de **TRES MIL SETECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$3.700.000.000)**, que serían pagaderos en la siguiente forma:
 - El **12 de septiembre de 2017** por concepto de **ARRAS CONFORMATARIAS** el valor de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$350.000.000), que se conformaría por la entrega de:
 - DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000) en 100 semovientes hembras preñadas. (Búfalas)
 - CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000) en efectivo.
 - Según las fechas estipuladas por las entidades bancarias se realizarían los siguientes pagos:
 - El día **1 y 5 del mes de septiembre de 2017** del crédito con el Banco Davivienda por valor de VEINTITRÉS MILLONES DE PESOS (\$23.000.000)
 - El día **10 de noviembre de 2017** del crédito con el Banco Bancolombia por valor de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000)
 - Deudas adquiridas con los Bancos Bancolombia, Davivienda, Corpbanca, **en las fechas establecidas por los bancos** por la suma de MIL SEISCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS (\$1.670.000.000)

- El día **17 de septiembre de 2018** se realizaría el traslado de dominio y entrega material del inmueble ubicado en el apartamento 1502 del Edificio Tintoretto en la ciudad de Bucaramanga.
- El día **17 de septiembre de 2019** se debía efectuar el pago del saldo resultante para completar el pago total de los \$3.700.000.000 pactados.

5. De lo anterior, los demandantes efectivamente realizaron los siguientes pagos:

5.1. De las arras confirmatorias por \$350.000.000 se incumplió por parte de los promitentes compradores, en cuanto NO han realizado la entrega de los búfalos en la fecha estipulada en la promesa del 12 de septiembre de 2017, sino que hicieron entrega de los semovientes los días 10, 13, 20, 22 y 27 de octubre de 2017, como consta en las guías de movilización adjuntas a la demanda. Además, no cumplieron con la cantidad de búfalos acordados (100 Hembras preñadas), pues a la fecha actual de esta contestación NO han realizado el reemplazo de CUATRO búfalos que fallecieron al poco tiempo de la entrega por encontrarse enfermos, para así dar cumplimiento a la cuota de \$200.000.000 en semovientes;

Frente al saldo de \$150.000.000 fue entregado a mis clientes, pero NO fue pagado en la fecha establecida en la promesa el 12 de septiembre de 2017, sino el 14 de septiembre de 2017, incumplimiento que aceptan los demandantes en el cuadro relacionado en el hecho 4 de la demanda.

5.2. Se efectuó el pago de los \$23.350.000 al crédito Davivienda, pero no fue realizado en la fecha establecida en la promesa de compraventa que era el 12 de septiembre de 2017, sino que fue cancelado el 14 de septiembre de 2017, incumplimiento que aceptan los demandantes en el cuadro relacionado en el hecho 4 de la demanda.

5.3. De los \$200.000.000 para Bancolombia acordados para pagar el 10 de noviembre de 2017 según la promesa de compraventa, los demandantes sólo efectuaron el pago total de \$ 79.000.000 los días 12 y 13 de diciembre de 2017 por \$50.000.000 y \$10.000.000 respectivamente; y el día 31 de enero de 2018 por \$19.000.000. Estos incumplimientos son aceptados por los demandantes en el cuadro relacionado en el hecho 4 de la demanda.

5.4. Del pago de \$1.670.000.000 en créditos con los bancos Davivienda, Bancolombia y Corpbanca (Ahora ITAÚ) debieron hacerse en las fechas y valores dispuestos por estas entidades financieras. No obstante, los demandantes NO realizaron los pagos ante los bancos, haciendo incurrir todos los créditos en mora, y afectando gravemente la vida crediticia de mis poderdantes. De los pocos pagos que se realizaron, no se efectuaron en las fechas señaladas por las entidades Bancarias. Frente a esto, los demandantes aceptan el incumplimiento a este compromiso de la promesa de compraventa pues en el hecho 4 de la demanda, se relacionan muy pocos pagos y en fechas que no corresponden a las asignadas por los bancos.

Veamos los créditos que desde el 23 de agosto de 2017 debían asumir los demandantes como compromisos adquiridos en la cláusula tercera, literal c) de la promesa de compraventa para pago total y directo con las entidades bancarias:

- **Guillermo Acuña Cruz:** Crédito en Davivienda por \$244.118.815,21 No. 6304046200291980 saldo a la fecha del 22 de agosto de 2017.
- **Guillermo Acuña Cruz:** Crédito en Davivienda por \$77.535.354,39 No. 6304046200291667 saldo a la fecha del 22 de agosto de 2017.

Frente a estos dos créditos de Guillermo Acuña en Davivienda, los demandantes pagaron a estas dos deudas sólo la suma de \$44.651.000 el 21 de marzo de 2018. Tengamos en cuenta que el valor relacionado en el numeral 3.1.2. de la demanda y de esta contestación, también fue pagado con cargo a estas dos deudas, pero el compromiso difiere en la fecha de pago, ya que esta corresponde a la cancelación el día 12 de septiembre de 2017, y los demás pagos relacionados en este ítem se suman al compromiso de pago de \$1.670.000.000 en las fechas que dispongan las entidades financieras.

- **Guillermo Acuña Cruz:** Crédito en Corpbanca (Ahora ITAÚ) por \$124.937.309,30 No. 60487820000239418 saldo a la fecha del 30 de agosto de 2017.

Frente al crédito con Corpbanca, los demandantes ÚNICAMENTE realizaron los siguientes pagos al banco, aceptando su incumplimiento según el cuadro relacionado en el hecho 4 de la demanda, sobre las fechas dispuestas por la entidad financiera. Además mis poderdantes tuvieron que asumir esta deuda a partir del mes de mayo de 2018, pues los promitentes compradores NO volvieron a hacer los pagos correspondientes. Veamos:

- Cuota de agosto fijada para pago el 30 de agosto de 2017: Los demandantes pagaron la suma de \$3.500.000 el 14 de septiembre de 2017. Se evidencia la aceptación del incumplimiento de los demandantes en cuanto a la fecha de pago por lo relacionado en el cuadro del hecho 4 de la demanda.
- Cuota de septiembre fijada para pago el 2 de octubre de 2017: Los demandantes pagaron la suma de \$3.300.000 el 26 de septiembre de 2017.
- Cuota de octubre fijada para pago el 30 de octubre de 2017: Los demandantes pagaron la suma de \$3.300.000 el 14 de noviembre de 2017. Se evidencia la aceptación del incumplimiento de los demandantes en cuanto a la fecha de pago por lo relacionado en el cuadro del hecho 4 de la demanda.

- Cuota de noviembre fijada para pago el 30 de noviembre de 2017: Los demandantes pagaron la suma de \$3.333.333,33 en un pago único de \$10.000.000 por los meses de noviembre, diciembre 2017 y enero 2018, el 31 de enero de 2018. Se evidencia la aceptación del incumplimiento de los demandantes en cuanto a la fecha de pago por lo relacionado en el cuadro del hecho 4 de la demanda.
- Cuota de diciembre fijada para pago el 2 de enero de 2018: Los demandantes pagaron la suma de \$3.333.333,33 en un pago único de \$10.000.000 por los meses de noviembre, diciembre 2017 y enero 2018, el 31 de enero de 2018. Se evidencia la aceptación del incumplimiento de los demandantes en cuanto a la fecha de pago por lo relacionado en el cuadro del hecho 4 de la demanda.
- Cuota de enero fijada para pago el 30 de enero de 2018: Los demandantes pagaron la suma de \$3.333.333,33 en un pago único de \$10.000.000 por los meses de noviembre, diciembre 2017 y enero 2018, el 31 de enero de 2018. Se evidencia la aceptación del incumplimiento de los demandantes en cuanto a la fecha de pago por lo relacionado en el cuadro del hecho 4 de la demanda.
- Cuota de febrero fijada para pago el 28 de febrero de 2018: Los demandantes pagaron la suma de \$4.913.000 el 21 de marzo de 2018. Se evidencia la aceptación del incumplimiento de los demandantes en cuanto a la fecha de pago por lo relacionado en el cuadro del hecho 4 de la demanda.
- Cuota de marzo fijada para pago el 2 de abril de 2018: Los demandantes pagaron la suma de \$3.300.000 el 22 de mayo de 2018. Se evidencia la aceptación del incumplimiento de los demandantes en cuanto a la fecha de pago por lo relacionado en el cuadro del hecho 4 de la demanda.

Por concepto del crédito del señor Guillermo Acuña ante el Banco Corpbanca, los demandantes ÚNICAMENTE realizaron el pago total de \$28.313.000.

- **Guillermo Acuña Cruz**: Crédito en Bancolombia por \$341.269.987 No. 5180081576 saldo a la fecha del 22 de agosto de 2017.
- **Guillermo Acuña Cruz**: Crédito en Bancolombia por \$119.418.447 No. 5180081577 saldo a la fecha del 22 de agosto de 2017.

Frente a los dos créditos de Bancolombia del señor Guillermo Acuña, los demandantes ÚNICAMENTE realizaron los pagos discriminados en el punto 3.2. de esta contestación, por la suma de \$60.000.000 los días 12 y 13 de diciembre de 2017 que corresponde a otra cláusula de la promesa de compraventa, luego de ese pago, NO se volvieron a hacer abonos. Se evidencia la aceptación del

incumplimiento de los demandantes en cuanto a la fecha y valor de pago por lo relacionado en el cuadro del hecho 4 de la demanda.

- **Jairo Riaño García:** Crédito en Bancolombia por \$309.431.188 saldo a la fecha del 31 de diciembre de 2017.

Frente al crédito de Bancolombia del señor Jairo Riaño García, los demandantes ÚNICAMENTE realizaron el pago discriminado en el punto 3.2. de esta contestación, por la suma de \$19.000.000 el 31 de enero de 2018. Se evidencia la aceptación del incumplimiento de los demandantes en cuanto a la fecha y valor de pago por lo relacionado en el cuadro del hecho 4 de la demanda, pues este pago debía hacerse trimestral, lo cual evidentemente incumplieron.

Según la suma de los créditos anteriores, los promitentes compradores debieron haber asumido el pago total por un valor de \$1.216.711.100,9 aproximadamente, y el monto restante debió ser asignado para completar los \$1.670.000.000, los que serían aplicados al crédito de la señora Nancy Acuña por un valor de \$453.288.899,1. No obstante, esta no fue la realidad, los demandantes sólo pagaron el total de \$91.964.000 de los \$1.216.711.100,9. Frente al saldo, veamos lo siguiente:

- **Nancy Janeth Acuña Cruz:** Crédito en Bancolombia por \$619.516.458 saldo a la fecha del 31 de diciembre de 2017. Los demandantes debieron realizar pago parcial por la suma de \$453.288.899,1, pero los demandantes NO abonaron saldo alguno a esta deuda. Se evidencia la aceptación del incumplimiento de los demandantes en cuanto al no pago por lo relacionado en el cuadro del hecho 4 de la demanda.

5.5. De la entrega del apartamento 1502 del Edificio Tintoretto ubicado en la Carrera 39 No. 46 – 132 de la ciudad de Bucaramanga, se acordó en la promesa de compraventa la escrituración y entrega para el día 17 de septiembre de 2018, en favor de mis poderdantes. Sin embargo, los demandantes incumplieron esta obligación, pues a la fecha actual de este escrito NO HAN HECHO ENTREGA DEL BIEN, ni mucho menos se ha levantado la respectiva ESCRITURA. Además, al momento de la suscripción de la promesa de compraventa (23 de agosto de 2017), los demandantes NO dieron a conocer a mis poderdantes sobre las siguientes limitaciones al dominio, que impiden el traspaso del bien. Esto teniendo en cuenta que no fueron dados a conocer por los demandantes a mis clientes, causando un indudable INCUMPLIMIENTO. Veamos:

- HIPOTECA ABIERTA SIN LÍMITE DE CUANTÍA, impuesta por el Banco Bancolombia el 11 de agosto de 2015, mediante escritura No. 4419 del 6 de agosto de 2015 ante la Notaría Séptima de Bucaramanga. Anotación 13 del Folio de Matrícula.
- GRAVAMEN DE VALORIZACIÓN impuesto por el Municipio de Bucaramanga desde el 3 de mayo de 2016 mediante Resolución No. 674 del 10 de octubre de 2013. Anotación 14 del Folio de Matrícula.

- MEDIDA CAUTELAR DE EMBARGO impuesta por la Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales – Seccional Bucaramanga, mediante jurisdicción coactiva, decidido en Resolución No. 20180205000259 del 13 de julio de 2018. Anotación 15 del Folio de Matrícula.

También debemos manifestarle al Despacho, que los aquí demandantes OCULTARON información sobre la hipoteca, el embargo y el gravamen por valorización antes reseñadas, lo que nos permite establecer el INCUMPLIMIENTO de las obligaciones del promitente comprador. Por supuesto, el incumplimiento de los demandantes radica, no solo en la ocultación de información, sino también en la NO entrega de la posesión inmueble, NI la suscripción de la escritura pública.

5.6. Del saldo al que refiere la promesa de compraventa en la cláusula tercera literal e) para el 17 de septiembre de 2019, fueron pagados por los demandantes, únicamente, la suma de \$102.363.000, discriminado en los siguientes valores:

- El 13 de diciembre de 2017 por la suma de \$80.000.000.
- El 26 de marzo de 2018 por la suma de \$12.363.000.
- El 8 de junio de 2018 por la suma de \$5.000.000.
- El 8 de junio de 2018 por la suma de \$5.000.000.

5.7. La entrega de las ARRAS CONFIRMATORIAS no se efectuó ni en las fechas estipuladas en la promesa de compraventa, ni se realizó de manera completa. A la fecha actual de la contestación, los demandantes aún adeudan por este concepto, ya explicado en el punto 3.1.1 de este documento, correspondiente a 4 búfalos hembra preñadas.

Por todo esto, los demandantes no pueden alegar incumplimiento de mis prohijados, cuando ellos fueron quienes desde el inicio del negocio jurídico, incumplieron la promesa, efectuando el primer pago extemporáneamente el 14 de septiembre de 2017, cuando se había suscrito para el 12 de ese mismo mes y año. A pesar de ello, mis poderdantes de buena fe, dando cumplimiento a las obligaciones que como promitentes vendedores ostentan, entregaron la posesión material de los predios el 15 de septiembre de 2017, lo que ha permitido a los demandantes USUFRUCTUAR los inmuebles. Por esta razón, alegamos la excepción de contrato no cumplido, pues no puede exigirse el cumplimiento a los demandados que SÍ cumplieron sus obligaciones, cuando los que VIOLARON lo acordado en la promesa de compraventa fueron los aquí demandantes.

6. Los demandantes incumplieron desde el primer compromiso acordado en la promesa de compraventa, y mis poderdantes, dieron pleno cumplimiento a todas las obligaciones que como promitentes vendedores les correspondía. La verdadera razón del incumplimiento de los demandantes, radica en la FALTA DE CAPACIDAD ECONÓMICA, para hacer frente a las obligaciones de dinero a las que se habían suscrito en la promesa de compraventa. Esta realidad la constatamos con el testimonio de los testigos que llamamos a declarar y que relacionamos en el acápite de pruebas.

No obstante lo anterior, es claro que no se levantaron las escrituras públicas, pues mis mandantes al advertir el grado de incumplimiento de los promitentes compradores. Según lo pactado en la promesa de compraventa, las escrituras debían suscribirse en las siguientes fechas:

- 6.1. Lote 2, Lote 2, Lote Número 3:** El día 17 de octubre de 2017 a las 3:00 PM en la Notaría Novena del Círculo de Bucaramanga. Hasta este día, los promitentes compradores habían incumplido con el pago de las ARRAS para el 12 de septiembre de 2017, incluso no se habían terminado de entregar los búfalos (Guías de transporte de fechas 10, 13, 20, 22 y 27 de octubre de 2017), el pago por fuera de las fechas establecidas del banco Davivienda por \$23.000.000 (para el 12 de septiembre) y se había incumplido la fecha de pago del mes de agosto de 2017 en el Crédito de Corpbanca.

Debido al incumplimiento de los demandantes NO se pudo levantar la escritura pública. Hasta este momento, los demandantes NO han dado cumplimiento a sus obligaciones.

- 6.2. Finca San Jorge:** El día 17 de septiembre de 2018 a las 3:00 PM en la Notaría Novena del Círculo de Bucaramanga. Hasta esta fecha, los promitentes compradores se encontraban en pleno incumplimiento con las fechas establecidas para pago por Corpbanca; NO habían realizado el pago completo de las ARRAS (Frente a la reposición de 4 búfalos muertos); no cumplieron totalmente el compromiso del 10 de noviembre de 2017 de un pago único por \$200.000.000 dirigido al Banco Bancolombia. Tampoco cumplieron con el traspaso del Apartamento 1502 del Edificio Tintoretto, como dispone la cláusula tercera literal d) de la promesa de compraventa. Como podemos observar, el incumplimiento de los promitentes compradores fue la razón por la que no se pudo levantar la escritura de este predio.

- 6.3. Fincas Catatumbo y Margaritas:** En la promesa de compraventa se dispuso en la cláusula octava, numeral 3, que "*Los predios CATATUMBO Y LAS MARGARITAS, a la cancelación total de los crédito bancarios. Estas fechas podrán modificarse de común acuerdo por las partes.*" Aquí evidenciamos, que NO se logró hacer el levantamiento de estas escrituras, por el incumplimiento de los promitentes compradores.

7. FRENTE A LOS EMBARGOS

Los demandantes alegan que los promitentes vendedores faltaron a sus obligaciones por ocultar los embargos que pesan sobre los predios San Jorge, Catatumbo y las Margaritas. Esto no puede estar más alejado de la realidad, pues como se evidencia en la cláusula quinta de la promesa de compraventa, los inmuebles Catatumbo y las Margaritas estaban sujetos al pago total de las obligaciones bancarias a cargo de los promitentes compradores, para su posterior escrituración.

Frente a esto, confirmamos, una vez más, que la insatisfacción de los demandantes, obedece únicamente a su propio incumplimiento. Ahora, ante el predio de San Jorge, los demandantes conocieron el embargo que el señor Jorge Eduardo Sánchez tiene sobre el porcentaje de propiedad de la señora Nancy Acuña. Esta situación sería saneada por los promitentes vendedores, una vez se cumplieran los pagos de la venta del predio, ya que la señora Nancy Acuña, tenía un acuerdo de pago con el titular de la medida de embargo, para levantarlo con el pago de la venta del inmueble.

Para probar este hecho solicitaremos en el acápite de pruebas, la comparecencia del señor Sánchez, Para que bajo la gravedad de juramento, confirme que conocía la negociación y tenían el compromiso de cancelación de la pequeña suma de dinero adeudada por la señora Nancy Acuña con los dineros de la compraventa de su porcentaje de propiedad sobre la finca San Jorge, y el señor acreedor, a su vez, cancelaría el embargo del 25% del predio en propiedad de Nancy Acuña. De esta manera quedaría SANEADO y libre de todo gravamen el predio de San Jorge, como obliga la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa y previamente a la suscripción de la escritura.

En conclusión, de lo narrado y probado, podemos determinar que todo incumplimiento en la ejecución del contrato de promesa de compraventa, fue por parte de los promitentes compradores, aquí demandantes.

8. FRENTE A LAS MEJORAS

De las supuestas mejoras necesarias realizadas en los predios, nos permitimos aclarar que las camas, closets, colchones, paneles solares, y todos los demás discriminados, no corresponden a mejoras necesarias. Por esto, haremos uso del símil con las disposiciones contenidas en el Código Civil sobre el contrato de arrendamiento.

En primer lugar, debemos precisar que los bienes deben ser entregados a su propietario en las mismas condiciones en que este fue “arrendado”, o en el presente caso, en el que se otorgó la posesión en virtud del contrato de promesa de compraventa. Ahora, las obligaciones que recaen sobre el “arrendador” radican en realizar las reparaciones necesarias, exceptuándose las locativas. Veamos lo siguiente:

“ARTÍCULO 1985. <RESPONSABILIDAD DEL MANTENIMIENTO DE LA COSA ARRENDADA>. La obligación de mantener la cosa arrendada en buen estado consiste en hacer, durante el arriendo, todas las reparaciones necesarias, a excepción de las locativas, las cuales corresponden generalmente al arrendatario.” [...] (Subrayas y negrilla fuera del texto original)

Ahora bien, si tenemos en cuenta todos los supuestos gastos discriminados, ninguno corresponde a una reparación necesaria de los inmuebles. Tengamos en cuenta la Ley 820 de 2003, en la cual sólo se contempla la posibilidad de que el arrendador reembolse al arrendatario las reparaciones no locativas, más no las locativas, pues estas últimas le competen al arrendatario.

Los demandantes NO allegan prueba alguna que sustente lo dicho por concepto de mejoras necesarias o útiles. Adicional a esto, veamos lo contenido el Código Civil sobre el reembolso de las mejoras necesarias, teniendo en cuenta el símil de esta situación con los contratos de arrendamiento, así:

“ARTÍCULO 1993. <REEMBOLSO DE LAS MEJORAS NECESARIAS NO LOCATIVAS>. *El arrendador es obligado a reembolsar al arrendatario el costo de las reparaciones indispensables no locativas, que el arrendatario hiciera en la cosa arrendada, siempre que el arrendatario no las haya hecho necesarias por su culpa, y que haya dado noticia al arrendador lo más pronto, para que las hiciese por su cuenta. Si la noticia no pudo darse en tiempo, o si el arrendador no trató de hacer oportunamente las reparaciones, se abonará al arrendatario su costo razonable, probada la necesidad.”* (Subraya y negrilla por fuera del texto original)

De lo anterior, podemos concluir que los promitentes vendedores tendrían la obligación de asumir cualquier reembolso de mejoras necesarias SIEMPRE Y CUANDO, los promitentes compradores NO HAYAN causado los daños por su cuenta. Además, sólo podrán ser pagadas, si los promitentes compradores hubieren dado aviso de las mejoras requeridas a mis poderdantes, para que éstos últimos realizaran las adecuaciones correspondientes. Además, no nos consta si las supuestas mejoras realizadas no obedecen al mismo deterioro o daño que hayan causado los demandantes.

Así como podemos afirmar, bajo la gravedad de juramento, que los promitentes compradores NO AVISARON a NINGUNO de mis poderdantes sobre la necesidad de realizar cualquier intervención urgente a los inmuebles. Ahora, veamos lo concerniente a las mejoras útiles, también echaremos mano de lo dispuesto en el Código Civil, en relación con los contratos de arrendamiento, así:

“ARTÍCULO 1994. <MEJORAS ÚTILES>. *El arrendador no es obligado a reembolsar el costo de las mejoras útiles, en que no ha consentido con la expresa condición de abonarlas; pero el arrendatario podrá separar y llevarse los materiales sin detrimento de la cosa arrendada; a menos que el arrendador esté dispuesto a abonarle lo que valdrían los materiales, considerándolos separados.”* (Subraya y negrilla por fuera del texto original)

En conclusión, NINGUNA de las condiciones dispuestas en el Código Civil, fue acatada por los promitentes compradores, pues nunca dieron aviso a mis clientes sobre la necesidad de realizar cualquier tipo de mejora o adecuación en los predios. Mis poderdantes no pudieron dar autorización de las supuestas mejoras, pues los promitentes compradores, NO dieron aviso de ello, considerando que los propietarios de los predios siguen siendo mis clientes. Adicional a esto, los ítems relacionados en el hecho cinco de la demanda, NO tienen sustento probatorio, jurídico o financiero, ya que no hay documento que acredite lo dicho, nos permitimos solicitar que se desestimen completamente estos cobros.

9. FRENTE A LA SUPUESTA SOLIDARIDAD

No entendemos el análisis y la relación jurídica que discriminan los demandantes en el escrito de la demanda, ya que por una parte cita correctamente el Artículo 1568 del Código Civil, en el cual se establece que los DEUDORES responde sólo por su parte o cuota en la deuda, y los ACREEDORES sólo tienen derecho a demandar su parte o cuota en el crédito. Frente a esta argumentación, estamos completamente de acuerdo, pues los demandados son propietarios porcentualmente de los predios objeto de este proceso.

Sin embargo, frente al contraste del análisis jurídico de derecho civil, los demandantes acuden al Artículo 825 del Código de Comercio, como si se tratase el presente asunto de un negocio mercantil. Argumentan los demandantes que mis

clientes se dedican a proyectos de vivienda, lo cual es FALSO, además de que no NO reposa prueba alguna que sustente la supuesta calidad de comerciantes.

Este disparate jurídico pretende llevar a incurrir en error al Honorable Despacho, pues NINGUNA de las partes de esta controversia, es sujeto mercantil. En consecuencia, ninguno de los sujetos procesales debe asumir el cumplimiento de normas comerciales, pues la Litis versa sobre relaciones civiles entre particulares sin calidad de comerciantes. Mucho menos deberá condenarse de manera solidaria por cualquiera de los cargos que llegasen a prosperar.

10. DE LOS SUPUESTOS PERJUICIOS CAUSADOS

Nos oponemos rotundamente a los argumentos expuestos por lo demandantes frente a los supuestos perjuicios causados por mis clientes. Los demandantes faltan a la verdad en el texto de la demanda, al tratar de endilgar las culpas de incumplimiento contractual a mis poderdantes. No hay pruebas adjuntas a la demanda que demuestren estos supuestos perjuicios, por el contrario, las pruebas que se allegan junto a esta contestación dan sustento jurídico y financiero, sobre el irrespetuoso incumplimiento de los demandantes, que incluso ha causado graves consecuencias Bancarias para mis clientes. Solicitamos al señor Juez que deniegue toda pretensión de cobro por perjuicios solicitados por la parte demandante.

Además de los planteamientos anteriores, solicitamos al honorable Despacho que tenga en cuenta los siguientes fundamentos jurídicos:

CORTE CONSTITUCIONAL, SENTENCIA C-865/04 DEL 7 DE SEPTIEMBRE DE 2004, M.P.: RODRIGO ESCOBAR GIL

“El artículo 83 de la Constitución Política reconoce el principio de buena fe en las actuaciones de los particulares. Dicha disposición de raigambre Superior tiene desarrollo legislativo concreto, en materia contractual, en los artículos 1603 del Código Civil y 871 del Código de Comercio.

Según el principio de buena fe contractual, las partes obligadas por un acto jurídico actúan bajo los parámetros de la recta disposición de la razón dirigida al cumplimiento fiel de las obligaciones derivadas del acto. Se trata de reconocer que al momento de aceptar la realización de una determinada prestación, se procederá con honestidad, lealtad y moralidad”.

CORTE CONSTITUCIONAL, T-075 DEL 7 DE FEBRERO DE 2002. M.P.: EDUARDO MONTEALEGRE LYNETT

*“La buena fe es considerada por el ordenamiento jurídico con una pluralidad de matices y de consecuencias. Sin pretender hacer una enumeración exhaustiva de las mismas, se pueden destacar las siguientes:
a- La buena fe es una causa o creación de especiales deberes de conducta exigibles en cada caso, de acuerdo con la naturaleza de la relación jurídica y con la finalidad perseguida por las partes a través de ella. (...)*

b- La buena fe es una causa de limitación del ejercicio de un derecho subjetivo o de cualquier otro poder jurídico.

c- La buena fe se considera como una causa de exclusión de la culpabilidad en un

acto formalmente ilícito y por consiguiente como una causa de exoneración de la sanción o por lo menos de atenuación de la misma.

(...)

La buena fe como principio general del derecho, informa la totalidad del ordenamiento jurídico. Las complejas características de la vida moderna, exigen que este principio no sea simplemente un criterio de interpretación y una limitante en el ejercicio de los derechos. Así pues, el querer del Constituyente fue consagrarlo en el artículo 83 de la Constitución como una verdadera garantía”.

SENTENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA, SALA DE CASACIÓN CIVIL, DEL 17 DE MARZO DE 2003, DR. JORGE ANTONIO CASTILLO RUGELES, REF. 6688

“ (...) el demandante no presentó ante el Notario los comprobantes fiscales que la ley le exigía a efectos de ejecutar debidamente la prestación de suscribir la escritura prometida, incumplió dicha obligación, motivo por el cual no podía demandar la resolución del contrato; y, de otra parte que, como lo dedujo del examen de diversas pruebas, la hora a la que, a la postre, debía otorgarse el instrumento de venta no era la de las 9 a.m., señalada en la promesa, sino la de las 3 de la tarde, lo que el accionante en definitiva pretendía era aprovecharse malintencionadamente de esa situación, contrariando con ello los postulados de la buena fe contractual”.

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 19 de septiembre de 2001, M.P.: Silvio Fernando Trejos Bueno, Ref. 6913

“1. La más elemental noción de acto jurídico, postula que su rasgo esencial reside en la manifestación de voluntad individual que expresa, encaminada a producir ciertos efectos en el ámbito personal o patrimonial. Su regulación, de vieja data, incluye un rasgo que busca proteger la autonomía y la seguridad de las transacciones privadas: la prevalencia de la intención sobre la apariencia. La disparidad entre el elemento psicológico y el signo externo de una manifestación de voluntad es admitida por el ordenamiento jurídico, a tal extremo que el elemento interno, la voluntad real de los sujetos, es la guía exclusiva de interpretación del acto mismo.

De manera complementaria, si como es sabido, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 1602 del C.C., el contrato es ley para las partes en tanto que su celebración cumpla ciertos requisitos básicos de validez, es coherente que en un régimen de libertad contractual los pactos secretos sean eficaces y que en caso de conflicto sea definitiva, para la resolución judicial correspondiente, la demostración de la voluntad privada, destinada a prevalecer”.

Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, sentencia del 18 de diciembre de 2009, M.P.: Arturo Solarte Rodríguez, Ref.: 41001-3103-004-1996-09616-01

“En el contexto que se ha precisado anteriormente, la doctrina y la jurisprudencia han considerado que en esta materia resulta pertinente distinguir, entonces, si la obligación insatisfecha es una obligación principal o simplemente accesoría, o también si el incumplimiento es definitivo o apenas parcial o transitorio, y, en todo caso, analizar la trascendencia, importancia o gravedad del incumplimiento, determinadas tales circunstancias, entre otros criterios, por lo que las partes hayan convenido, por la afectación que se haya presentado en el interés del acreedor en el mantenimiento de la relación, por la frustración del fin práctico perseguido con el contrato –en la que se incluye la inobservancia de un término esencial-, o, en fin, por el impacto que se haya podido generar en la economía del contrato.

6.2. La jurisprudencia nacional no ha sido ajena a considerar la gravedad del incumplimiento como elemento que se debe tener en cuenta para definir la

prosperidad de la pretensión resolutoria. Así, por ejemplo, en sentencia del 11 de septiembre de 1984, la Corte señaló que “[e]n rigor jurídico es verdad que en los procesos en que se pide la resolución de un contrato bilateral por incumplimiento del demandado, es deber inexcusable del juez, para que su fallo resulte equitativo, detenerse sobre el requisito de la importancia que la ley requiere para que el incumplimiento invocado de asidero a la pretensión deducida; en justicia el contrato no se podrá resolver si el incumplimiento de una de las partes contratantes tiene muy escasa importancia en atención al interés de la otra” (...). Y en esa misma providencia se señaló que la gravedad del incumplimiento debe ser analizada de manera específica según el asunto particular objeto de estudio, para lo cual “[s]e impone el examen de todas las circunstancias de hecho aplicables al caso: la cuantía del incumplimiento parcial; la renuencia del acreedor a recibir el saldo; el propósito serio de pagar lo que el deudor mantuvo

siempre; la aceptación del acreedor a recibir pagos parciales por fuera de los plazos estipulados y su exigencia de interés por esa mora que él consintió, etc.”. Posteriormente, la Sala, en sentencia de 7 de marzo de 1997 señaló que “[r]azones de orden jurídico, pero también económico, permiten afirmar que la alternativa que ofrece el art. 1546 del C. C., encuentra un límite en eventos como el descrito, donde, según se vio, el contrato ha sido parcialmente cumplido y el demandado muestra su voluntad de satisfacer el interés del demandante, y no a raíz de la demanda. Estas circunstancias excluye[n] de por sí el aniquilamiento de la relación material, de un lado por quedar eliminada la idea de desistimiento, y de otro, en consideración a la irrelevancia del incumplimiento, frente al interés económico del contrato. Respecto a lo primero, el cumplimiento parcial de una misma obligación o de varias escindibles, sumada a la intención de llevar a cabo las prestaciones aún pendientes, trasluce, a no dudarlo, una manifestación inequívoca de perseverar en todo lo pactado. En torno a lo segundo, no sobra repetir que el contrato fue cumplido en importante porcentaje de las prestaciones (...).”

6.3. En relación con el cumplimiento tardío como supuesto habilitante para ejercer la facultad resolutoria, la doctrina especializada que se ha ocupado del tema estima que, en atención a las circunstancias particulares, el cumplimiento con retraso puede eclipsar la posibilidad de impetrar la acción resolutoria, y para el efecto razona de la siguiente manera: “[e]l vínculo contractual no debe resolverse en los supuestos de cumplimiento inexacto, siempre claro está, que no asuma caracteres de gravedad, y entre ellos hay que situar el del cumplimiento tardío o extemporáneo, cuando la demora no supere ciertos límites (...)”, pues “dado el carácter radical y extraordinario que tiene el remedio resolutorio, el mismo debe reservarse para aquellos supuestos en que se haya quebrantado el programa jurídico-económico querido y plasmado en el contrato, por lo que ante la hipótesis de un sencillo retraso en el cumplimiento de la obligación, que no frustra ni torna indeseables los objetivos perseguidos por el negocio contractual, parece necesario concluir que lo que procede es el mantenimiento del vínculo y no su extinción. A ello coadyuvan, ciertamente, los principios de conservación del negocio (favor negotii), el de buena fe que preside la vida de todos los contratos y el que impone odiosa sunt restringenda que debe predicarse respecto a todo recurso sancionador, como lo es el resolutorio”.

La Corte, por su parte, en sentencia de casación del 26 de enero de 1994, señaló, de manera general, que cualquier forma de incumplimiento –incluyendo el cumplimiento tardío– puede dar lugar al ejercicio de la acción resolutoria. Al respecto, esta Corporación indicó que “... independientemente de la fuente legal o convencional que tenga, la resolución no puede ser declarada en sede judicial sino en la medida en que sea rendida prueba concluyente de esa situación de hecho antijurídica que es el incumplimiento el que, por principio, se produce ante cualquier desajuste entre la prestación debida y la conducta desplegada por el obligado, desajuste que a su vez puede darse bajo una cualquiera de las tres modalidades que con el propósito de definir las causas posibles que dan lugar al resarcimiento

de perjuicios en el ámbito contractual, describe el artículo 1613 del Código Civil, refiriéndose al incumplimiento propio o absoluto, al cumplimiento imperfecto que también suele denominarse 'incumplimiento impropio' y en fin, al cumplimiento tardío o realizado por fuera de la época oportuna".

Posteriormente, la Sala, en sentencia de 21 de septiembre de 1998, luego de reiterar el pronunciamiento anteriormente transcrito, señaló que "atendiendo autorizados criterios

que conjugan acertadamente el efecto particularmente vinculante de los contratos con el interés que en ellos depositan los contratantes, debe inferirse que el cumplimiento tardío de la prestación no ataja la acción resolutoria cuando el plazo pactado es esencial al negocio, o su incumplimiento apareja la frustración del fin práctico perseguido por ellos, o, en general, cuando surja para el afectado un interés justificado en su aniquilación, pues de no ser así se propiciarían enojosas injusticias y se proharía el abuso del derecho de los contratantes morosos" y que "si se admitiesen, pues, como ciertas todas estas circunstancias que permitirían pensar que mientras no se ejercite la acción judicial, para unos, o mientras no se profiera sentencia que declare la resolución, para otros, es posible el cumplimiento de la prestación debida, pagando, de todas formas, los perjuicios moratorios causados, lo cierto es que imperativos de justicia y de repulsión al abuso del derecho, llevarían de cualquier modo a considerar que cuando el plazo pactado es esencial al negocio, o cuando su infracción acarrea la decadencia del fin práctico perseguido por las partes, o, en general, cuando surja para el afectado un razonable interés en la resolución del mismo, el cumplimiento retardado no puede enervar la acción resolutoria, a menos claro está, que éste lo hubiese consentido o tolerado".

Dada la necesidad de analizar las circunstancias del caso particular para determinar si, de manera ciertamente excepcional, la acción resolutoria es improcedente en presencia del cumplimiento tardío del contratante demandado, en la providencia antes citada la Sala señaló que "es preciso examinar en cada caso los efectos del retardo en la prestación y la actitud de los contratantes, particularmente la del deudor, a quien de ningún modo se le puede patrocinar que pague tardíamente para obtener provecho censurable, como acontece, por ejemplo, cuando pretende prevalerse de la depreciación de la moneda o las fluctuaciones de la economía" (CCLV, 653, 654).

6.4. Como se puede observar, la jurisprudencia vigente de la Corporación considera que el cumplimiento tardío o extemporáneo de la obligación no impide que el contratante cumplido pueda ejercer la acción resolutoria del contrato, particularmente cuando el plazo pactado –y desatendido– se pueda considerar esencial, esto es, en aquellos casos en los que la ejecución de la prestación con posterioridad a una cierta oportunidad sea ya inútil al acreedor en cuanto que su interés en el derecho de crédito ha sido definitivamente lesionado, o cuando el incumplimiento genera una frustración del fin práctico perseguido por las partes en el negocio, o, por último, cuando se pueda observar un razonable interés en la resolución del contrato. Contrario sensu, si las circunstancias del caso concreto permiten concluir que la ejecución retardada de las obligaciones del contratante demandado no presenta características como las anteriormente mencionadas, en cuyo caso, se precisa, se puede considerar que el incumplimiento no tiene la gravedad o la entidad como para ser considerado un incumplimiento resolutorio, criterios como la equidad o la prevención del abuso del derecho, y la aplicación del principio de conservación de los contratos, hacen aconsejable que no se deba estimar la pretensión resolutoria en esas condiciones puesta a consideración de la administración de justicia.

Bien podemos observar que la Corte a lo largo de sus pronunciamientos hace énfasis en la legitimación de quien solicita la resolución contractual, potestad que reposa exclusivamente en la parte contractual que haya cumplido cabalmente con las obligaciones suscritas. Contrario a ello, el extremo contractual incumplido, deberá someterse al pago de los perjuicios materiales e inmateriales que se hayan causado con ocasión a su incumplimiento. Por estos fundamentos jurídicos y fácticos es que, nuevamente, elevamos al Despacho que declare la excepción de CONTRATO NO CUMPLIDO, ya que quien está legitimado para impulsar la resolución del contrato de promesa de compraventa son mis poderdantes, al ser la parte contractual cumplida en sus obligaciones.

PRUEBAS Y ANEXOS

Señor Juez, sírvase de tener y hacer valer como pruebas las siguientes:

PRUEBAS DOCUMENTALES:

Los siguientes folios de matrícula fueron los obtenidos a solicitud de los demandantes, el 22 de agosto de 2017, un día antes de la suscripción de la promesa, los cuales les fueron entregados para conocimiento actualizado de la situación jurídica de los mismos.

- Folio de matrícula No. 321-40950 Lote Dos, expedido el 22 de agosto de 2017.
- Folio de matrícula No. 321-40947 Lote Dos, expedido el 22 de agosto de 2017.
- Folio de matrícula No. 321-40948 Lote Tres, expedido el 22 de agosto de 2017.
- Folio de matrícula No. 321-2903 predio San Jorge, expedido el 22 de agosto de 2017.
- Folio de matrícula No. 321-8560 predio Catatumbo, expedido el 22 de agosto de 2017.
- Folio de matrícula No. 321-16183 predio las Margaritas, expedido el 22 de agosto de 2017.

Anexamos también:

- Folio de matrícula No. 300-326714 con fecha de expedición del 11 de marzo de 2020, del apartamento 1502 del Edificio Tintoretto Condominio P.H. ubicado en la Carrera 39 No. 46 – 132. Este bien que debía ser entregado como parte de pago, se encontraba hipotecado sin límite de cuantía a Bancolombia desde el 11 de agosto de 2015 y adicionalmente registrado gravamen de valorización del Municipio de Bucaramanga, lo cual nunca fue advertido por los compradores. Justamente por estas razones nunca cumplieron con la transferencia de la propiedad.
- Consulta de la página de la Rama Judicial sobre el proceso No. 2017-00038-00 adelantado por el Juez 5 Civil del Circuito de Bucaramanga. Nos refleja este

documento, que atendiendo solicitud de parte, se suspendió el proceso el 11 de octubre de 2017 por llegar a un acuerdo de pago que asumieron los compradores. Como incumplieron con los pagos pactados, el proceso se reanuda el 14 de diciembre de 2017.

- Consulta de la página de la Rama Judicial sobre el proceso No. 2017-00038-01 del Juzgado 1 de ejecución civil del circuito, en donde precisamente por el incumplimiento del inciso anterior, se da pasó a la liquidación y ejecución del cobro.
- Plan de pagos crédito Corpbanca (Ahora ITAÚ), de fecha 22 de agosto de 2017, en donde se puede apreciar cual había sido la financiación del crédito inicialmente concedido y el saldo que se comprometieron a cancelar los compradores de acuerdo a la fecha que hicieran el pago.
- Certificado de paz y salvo de Corpbanca (Ahora ITAÚ), por pago total de la deuda por los demandados, ante el incumplimiento de los demandantes. La certificación es de fecha 10 de marzo de 2020.
- Certificado estado de crédito Davivienda No. 6304046200291667 con fecha de expedición del 22 de agosto de 2017. La misma fecha de expedición de los certificados de matrícula que les fueron entregados a los compradores.
- Certificado estado de crédito Davivienda No. 6304046200291980 con fecha de expedición del 22 de agosto de 2017. La misma fecha de expedición de los certificados de matrícula que les fueron entregados a los compradores.
- Certificado de estado de créditos Bancolombia a nombre de Guillermo Acuña Cruz No. 5180081576 y No. 5180081577 con fecha de expedición del 22 de agosto de 2017. La misma fecha de expedición de los certificados de matrícula que les fueron entregados a los compradores.
- Certificado anual de retención en la fuente expedido por Bancolombia el 15 de marzo de 2018, con corte al 31 de diciembre de 2017 a nombre de la señora Nancy Janeth Acuña Cruz.
- Certificado anual de retención en la fuente expedido por Bancolombia el 15 de marzo de 2018, con corte al 31 de diciembre de 2017 a nombre del señor Jairo Riaño García.
- Registro fotográfico del perfecto estado de los predios con fecha del mes de junio de 2017.

PRUEBAS TESTIMONIALES:

- Señor **MAURICIO SIZA GARNICA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 13.761.461 expedida en Suaita, el cual rendirá su declaración frente al 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. Este

testigo podrá ser localizado y citado para su comparecencia a la diligencia correspondiente, mediante el suscrito apoderado, para lo cual solicito sean librados los oficios que retiraré en la secretaría del Despacho.

- El señor **BENILDO SIZA GARNICA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.110.791 expedida en el Socorro, el cual rendirá su declaración frente al estado de salud de los Búfalos hembra preñadas que entregaron, parcialmente, los demandantes a mis poderdantes. También declarará sobre la cantidad de semovientes entregados y las fechas de la entrega. Este testigo podrá ser localizado y citado para su comparecencia a la diligencia correspondiente, mediante el suscrito apoderado, para lo cual solicito sean librados los oficios que retiraré en la secretaría del Despacho. .
- La señora **SANDRA MARCELA CALA MURILLO**, quien rendirá su declaración en calidad de Directora de Conciliación y Cobranza del Banco Bancolombia, carrera 33 No. 45 – 52 piso 10 Bucaramanga. mail [scala@bancolombia.com.co.](mailto:scala@bancolombia.com.co), pues fue quien conoció sobre la ausencia de capacidad de pago por parte de los demandantes, ya que éstos acudieron a dicha entidad financiera, y fueron atendidos por la Testigo, con el fin de solicitar un crédito. Finalmente la Testigo relata que la negativa de otorgar el préstamo a los actores, radica en la falta de capacidad de pago de los demandantes.
- El señor **JORGE EDUARDO SÁNCHEZ SIERRA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 5.786.384, quien rendirá su declaración sobre el acuerdo y autorización otorgada a la señora Nancy Janeth Acuña Cruz, para el pago de la deuda por la cual se registró embargo de su porcentaje en el predio San Jorge. También deberá bajo la gravedad de juramento, manifestar al Despacho, cuál era su compromiso sobre el levantamiento de la medida cautelar una vez suscrita la promesa de compraventa.

Al presente escrito, anexamos los siguientes documentos:

- Poder debidamente otorgado por los demandados al suscrito.
- Demanda de RECONVENCIÓN y su correspondiente traslado.

NOTIFICACIONES

EL SUSCRITO APODERADO y los demandados para las notificaciones relacionadas con este proceso, recibe 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

Atentamente,



GUSTAVO VILLAMIZAR MOTTA
T.P. 78.309 del C.S.J.
C.C. 91.230.739