

EXCEPCIONES DE MERITO

RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

Teniendo en cuenta lo estipulado en el contrato de compraventa suscrito el diez y nueve (19) de enero de dos mil diez y ocho (2018), en la cláusula cuarta que reza "... que el prometiente comprador pagara al prometiente vendedor así. b) la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS (\$30.000. 000.00) MONEDA LEGAL COLOMBIANA. que serán cancelados el día 18 de marzo de 2018." Sic, y en vista que a la fecha han pasado dos (2) años y tres (3) meses sin que el demandante haya cancelado el dinero antes mencionado, al igual que mis poderdantes no son las personas que firmaron la escritura, ya que le otorgaron poder al señor **ANDRES MAURICIO MORALES RESTREPO**, quien fue quien suscribió esta escritura, pasando por encima de lo pactado en el contrato de compraventa clausula sexta en lo relacionado a la fecha de otorgamiento de escritura ya que la fecha pactada era el día diez y nueve (19) de junio de dos mil diez y ocho (2018) a las catorce horas (14:00) en la notaria 44 del circulo de Bogotá DC y dicho acto se efectuó a los dos (2) meses y doce (12) días después de lo pactado, más exactamente el día 31 de agosto de 2018; y teniéndose en cuenta como regla general y en tratándose de compromisos que deben ejecutar las partes Simultáneamente, es menester Para el buen suceso del reclamo del demandante que este haya asumido una conducta obediente de sus obligaciones, porque de lo contrario no podrá incoar la acción de un cumplimiento ante un incumplimiento.

Tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil y artículo 374 del Código general del Proceso consagra la condición resolutoria que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedirla resolución o el cumplimiento del pacto, en uno y otro caso con indemnización de perjuicio, frente al extremo contrario del negocio que no respeto las Obligaciones que adquirió.

Ahora en el evento en que las obligaciones asumidas Por ambos extremos no sean de forma simultánea, quien Primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación porque esta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no honesta.

Así las cosas, ante el incumplimiento por parte del demandante de conformidad con el contrato de compraventa elaborado entre las partes y los artículos 1937 y 1944 del Código Civil, la cláusula quinta del contrato de compraventa "*Clausula Penal: las partes convienen una clausula penal por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas de este contrato por la suma de (\$10'000.000.00) DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE, a título pena que será exigible sin necesidad de requerimiento alguno y sin perjuicio de demás derechos que tengan los contratantes, las arras de retracto tienen vigencia hasta la fecha de la firma de la escritura publica de compraventa que perfeccione este negocio jurídico, respecto delas cuales registrarán los artículos 1859 del Código Civil y 866 y siguiente del Código de Comercio, para el caso de que alguna de las partes contratantes se retracte del presente contrato y de las aplicaciones provenientes de esta promesas de compraventa.*" sic . y amparados en el artículo 1937 que reza "*Si se estipula que, por no pagarse el precio al tiempo convenido, se resuelva ipso facto el contrato de venta,*" sic. solicitamos la resolución del contrato por incumplimiento del demandante.

Por lo anterior, ante estos hechos, el demandante debía pagar los diez millones de pesos de la fianza penal, las arras del negocio entregadas el día 19 de enero del 2018, y la rendición de cuentas por el arriendo del primer piso, así como los daños o perjuicios que se hubiesen ocasionado como consecuencia de la entrega del mismo.

EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN PASIVA O ACTIVA

Se puede deducir claramente a través del contrato de compraventa de fecha diez y nueve (19) de enero de dos mil dieciséis (2016), que mis defendidos los señores **MARIA DEL PILAR RODRIGUEZ MARTINEZ** y **FRANCISCO VARON CASTAÑEDA**, no han realizado ninguna clase de negociación sobre el bien inmueble ubicado en la Carrera 128 Nro. 142D-25 en la ciudad de Bogotá Dc, con la Señorita **VALENTINA ALFONSO CASTAÑEDA**, demostrando con esto no tener legitimación en la causa, la cual es entendida como la calidad que tiene una persona para formular demanda; ya que para poder predicar esta calidad es necesario la existencia de dicha relación y en el caso que nos ocupa la señorita **VALENTINA ALFONSO CASTAÑEDA** no ha tenido ninguna clase de trato y mucho menos tiene como probar relación alguna con mis defendidos, para que se atreva a demandarlos, entorpeciendo su imagen y buen nombre.

Aclaraciones suficientes para solicitarle a su señoría tener en cuenta la presentes excepción merito a favor de mis prohijados

Del señor juez



MARIA HELENA RODRIGUEZ LOPEZ

CC. Nro. 51'921.975 de Bogota DC

TP. 175.325 del C.S. de la judicatura.

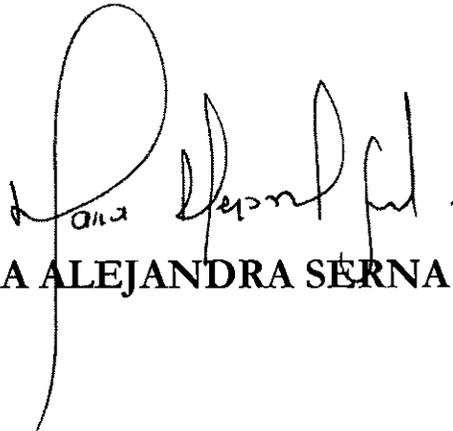
marodriguez_01@hotmail.com

**JUZGADO CUARENTA Y NUEVE CIVIL MUNICIPAL DE
BOGOTÁ.**

Bogotá D. C., Veinticinco (25) de Agosto de Dos Mil Veintiuno (2021)

En la fecha y a la hora de las 8:00 A.M., se fija en lista No. 16 el presente proceso, por el término legal de cinco (5) días de conformidad con lo establecido en el artículo 370 del Estatuto de Procedimiento General, en concordancia con lo previsto en el artículo 110 *ibidem*, para los efectos del traslado del anterior ESCRITO DE EXCEPCIONES, que empieza a correr el día **26 DE AGOSTO DE 2021** y vence el **01 DE SEPTIEMBRE DE 2021**, a la hora de las 5:00 P.M. (Folios 61 C-1)

La Secretaria,



MARIA ALEJANDRA SERNA ULLOA