



REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 002 CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
TRASLADO Art. 110 del CGP

TRASLADO No. 007

Fecha: 11/04/2024

Página: 1

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
68001 31 03 002 2023 00302 00	Verbal	EDGAR GERARDO DUARTE RUIZ	SONIA YAMILE ARCINIEGAS PEREZ	Traslado Excepciones de Mérito (Art. 370 CGP)	12/04/2024	18/04/2024

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CODIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY 11/04/2024 (dd/mm/aaaa) Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.

ERIKA LILIANA PADILLA ARIZA

SECRETARIO

PROCESO 2023-00302

Doris Patricia Buitrago Gualteros <pati.buitrago@hotmail.com>

Mié 13/03/2024 3:51 PM

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j02ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (433 KB)

CONTESTACION DEMANDA 2023-00302.pdf;

Señor

JUEZ SEGUNDO (2º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso Declarativo de EDGAR GERARDO DUARTE RUIZ contra SONIA YAMILE ARCINIEGAS PEREZ.

ASUNTO: Contestación de la Demanda, Proposición de excepciones de fondo o mérito.

RADICADO: 68001-31-03-002-2023-00302-00

DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.223.108 expedida en Bogotá, abogada en ejercicio con T. P. No. 106.722 del C S de la J., actuando en mi condición de Apoderada de la Demandada **SONIA YAMILE ARCINIEGAS PEREZ** estando dentro del término legal, allego contestación de la demanda.

Atentamente,

DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Enviado desde [Outlook](#)



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

Señor

JUEZ SEGUNDO (2º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso Declarativo de EDGAR GERARDO DUARTE RUIZ contra SONIA YAMILE ARCINIEGAS PEREZ.

ASUNTO: Contestación de la Demanda, Proposición de excepciones de fondo o mérito.

RADICADO: 68001-31-03-002-2023-00302-00

DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS, mayor de edad, plenamente capaz, vecina, residente y domiciliado en Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.223.108 expedida en Bogotá, abogada en ejercicio con T. P. No. 106.722 del C S de la J., actuando en mi condición de Apoderada al Señor Juez en tiempo por medio del presente escrito me permito de acuerdo al Poder conferido por la Demandada **SONIA YAMILE ARCINIEGAS PEREZ** ejercer para ella la Defensa y representación de sus derechos en la Demanda y Acción injustas en su contra propuestas por el Demandante en los términos y semánticas injustas, contradictorias y antitécnicas en que ha sido concebidas y postuladas, a fin de que en su momento se profiera sentencia absolutoria reconociendo a la demandada sus derechos y absolviéndola de todo cargo y reconociendo sus excepciones y defensa en tiempo incoadas aquí en los siguientes términos:

En cuanto a las,

PRETENSIONES

Me opongo a todas ellas, porque son contrarias a sus posibilidades y derechos como actor incumplido y no puede quien tiene la culpa alegarla, para ser oído. Que es exactamente el caso presente, veamos:

1.- A LA PRIMERA PRETENSION DECLARATIVA que cito y que aparece en el Acápite que titula el Libelo demandatorio como I. PRETENSIONES, 1. PRINCIPALES. ACCION DE RESOLUCION DE CONTRATO 1.1 DECLARATIVAS:



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

“1.1.1. Declárese la existencia y validez del contrato de compraventa celebrado el día 22 de noviembre del 2013, entre EDGAR GERARDO DUARTE RUIZ , en calidad de promitente vendedor y SONIA YAMILE ARCINIEGAS, en calidad de promitente compradora cuyo objeto fue la promesa de celebrar un contrato de compraventa sobre el bien inmueble rural denominado VILLA LUCIA, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No.314-0026125 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta y Código catastral No. 00-01-0001-820-000, ubicado en la Vereda MESA DE JERIDAS del municipio de Los Santos (Santander). (en adelante: EL INMUEBLE)”.

Este texto, no habla de otrosí, además, Este texto de la demanda que acabo de citar en su parte esencial sobre el Objeto (aquella que describe o cuenta cual es el objeto del contrato de promesa de compraventa) no lo comparto como defensa, porque primeramente el Objeto de la Promesa que aquí se trata, no es celebrar un contrato de compraventa, es realmente que El Promitente Vendedor se obliga a Vender a la Promitente Compradora quien a su vez se obliga a comprar el bien inmueble que se describe como pedio rural villa lucia con matrícula inmobiliaria nuero 314 – 26125.

Este comentario no es superficial ni repetitivo sino más exactamente definitorio del Objeto del contrato de **Promesa de Compraventa** que aporta el demandante, claramente comprometido a VENDER a mi representada el inmueble con matrícula Inmobiliaria 314- 26125 que es objeto preciso. Este contrato de promesa lo firmaron las partes el 22 noviembre del año 2013 y le colocaron el primer otrosí que aporta el Demandante en la demanda, firmado el día tres (3) de Diciembre del 2013. Paradójicamente a los tres (3) días de firmar el primer otrosí, se registró en la Anotación número 003 del folio de matrícula 314 – 26125 (correspondiente al predio que aquí nos ocupa, prometido en venta a mi cliente y aquí demandada) el Embargo en proceso de divorcio.

Así, esta pretensión rogada por el libelista, ataca la realidad *tecnicojuridica* del Objeto de la promesa de compraventa y sus derechos reales principales y accesorios o a lo menos es inexacta en la Genesis definitoria del objeto del contrato de promesa de compraventa que es muy claro y no impreciso respecto de las obligaciones de vender y comprar el inmueble rural con matrícula 314 - 26125.

2.- A LA SEGUNDA PRETENSION DECLARATIVA PRINCIPAL *(precisada metodológicamente por el libelista como número 1. 1. 2.).* Me opongo porque es contraria a derecho e insólita desde su Genesis al concebirla. Y mi cliente no acepta señalamientos direccionados de incumplimiento contra ella, asomados y confesados por el actor incumplido, como que nunca después de 6 de diciembre del 2013 puede el actor hacerle escrituras a mi cliente pues desde esa época esta embargado, es decir a los tres días de haberle prometido en venta a mi cliente el inmueble con matrícula 314-26125 ya no podía



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

mutárselo por medida cautelar de anotación 003 del folio en cita proveniente la medida cautelar de demanda de divorcio en su contra. Es verdaderamente insólito lo pedido. Y NO HABER SALIDO AL SANEAMIENTO.

3.- A LA TERCERA PRETENSION DECLARATIVA PRINCIPAL *(precisada metodológicamente por el libelista como número 1. 1. 3.).* Me opongo porque es contraria a derecho y derivada de la anterior que no acepto de ninguna manera.

A las condenas referidas en el numeral titulado **1.2. DE CONDENAS**, Me Opongo desde luego porque no he aceptado las declarativas concomitantes que preceden a las condenas y no se le puede restituir la posesión porque carece de debido proceso hacerlo sin precedentes declarativos. Y sobre todo porque es injusto que por el incumplimiento evidente e impostura jurídica del Demandante pretenda despojar a la demandada de su posesión pacífica e ininterrumpida y derechos.

Me opongo así:

A la condena del numeral 1.2.1 y 1.2.2. Carecen de declaración sustentadora que las preceda para existir jurídicamente.

Me opongo también A LAS PRETENSIONES PRIMERAS SUBSIDIARIAS: ACCION DE RESCILIACION POR MUTUO DISENSO y a sus peticiones DECLARATIVAS (2.1 subdivididas en numerales 2.1.1. y 2.1.2.; y a las de CONDENAS *(numeradas metodológicamente como 2.2. y 2.2.1.)* dado que ese mutuo disenso y resciliación no son clausula del contrato de promesa de compraventa ni se pactó la amigable proposición que plantean estas pretensiones contestatarias y de mutuo disenso al tiempo amistoso inexistente o provocado que no es posible. No existe tal convenio.

De otra parte, el sentido de esta acción subsidiaria es contrario al contencioso de las pretensiones de resolución de contrato y en si misma es contradictoria.

Finalmente me Opongo a las pretensiones del numeral 3 del acápite de pretensiones titulado SEGUNDAS SUBSIDIARIAS: ACCION REIVINDICATORIA – 3.1 DECLARATIVAS 3.3.1, por cuanto esta acción resulta infundada y procede la posesión de mi cliente sobre el predio con matrícula 314- 26125 del promitente vendedor en forma legal pacífica y jurídica pero obra en el folio antes nombrado la anotación 003 de Embargo en Proceso de Divorcio que le impide cumplir hasta la fecha hacer escrituras a favor de la aquí demandada.

Mi cliente es poseedora de Buena fe y dichas demostrativas no son del entorno del proceso de resolución de contrato, ni de su teleología y fines ni de su génesis tampoco. Ha entrado en posesión mi cliente del inmueble VILLA LUCIA con matrícula 314-26125 mediante el contrato de promesa de



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

compraventa de manos de su propietario desde el día tres (3) del Mes de diciembre del año 2013. Por lo que posee con derecho limpio en los términos del artículo 951 del C Civil y concordantes y de otra parte la pretensión de reivindicar se salta el incumplimiento del actor quien no muta la propiedad por sus inconvenientes posteriores a la promesa de compraventa, que son de su resorte exclusivo y no de mi representada y aquí demandada.

Así, resulta que el Actor incumplido no tiene derecho a resolver el contrato contra la contratante cumplida, en este caso mi cliente y aquí demandada. Y menos a proponer reivindicar subsidiariamente a través de una resolución de contrato de promesa de compraventa de un predio inmueble Rural con matrícula 314 – 26125 haciendo caso omiso de su declaración de voluntad de prometer vender y de su incumplimiento evidente y cristalino y de la conducta de cumplimiento de la promitente compradora quien protege el predio contra todo y todos como el caso de la gestión de demostrar ser poseedora regular del predio Villa lucia con matrícula 314 - 26125. Adjunto prueba.

Inaceptable el pedimento declarativo entonces numerados en el texto del libelo como 3.1 DECLARATIVAS 3.1.1. Y DE CONDENA del numeral 3.1.2.- Finalmente también me opongo a la petición globalizante indebida y que obra numerada como **4. (titulada) DE CONDENA COMUN A TODAS LAS ACCIONES, 4.1.** pues carece de causa y de sustento jurídico plantear el libelo que la defensa que ejerza SONIA YAMILE ARCINIEGAS de sus Derechos ciertos o su oposición frente a las indebidas acumulaciones de la demandada y a los pedimentos y condenas deprecadas dentro del contexto del actor incumplido, resulten siquiera posibles o acumulables contra la poseedora y promitente compradora de buena fe, pues el saldo de precio ha dicho la Doctrina de la Corte Suprema de Justicia es asunto que el actor puede lograr cumpliendo o ejecutando. No es elemento esencial.

Dejo final constancia de las Pretensiones que han sido objeto de subsanación y corrección por el actor.

La acumulación de pretensiones así concebida por el actor es indebida desde todo punto de vista técnico, teleológico y lógico.

A los hechos me refiero así:

II. HECHOS

1.- NO ME CONSTA que se PRUEBE, que sea el 22 de noviembre del 2013 y no en otra fecha; fecha que es ley para las partes cuando a través de un otrosí, el número uno de fecha 03 de diciembre del año 2013 que aporta el actor, es claro que la cláusula cuarta de dicho otrosí tiene como fecha de



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

perfeccionamiento del contrato de promesa de compraventa el día de la firma del otro si, es decir el día 03 diciembre del 2013. No saltar de contexto es parte de la lógica imputativa. Este hecho muestra que escoge dentro de sus propias pruebas el demandante, aquella que le permita la apariencia de cumplido. Dentro del contexto modal del Promitente Vendedor implica para esta acción de resolución de contrato, considerar por parte del Estado Fallador y del operador judicial y partes que atendemos de esta acción injusta e indebidamente acumulada, tener como prueba de mala fe, el retener el registro por años desde mayo de 1998 hasta 02 de diciembre del 2013, **Es decir 24 horas antes de prometerlas en venta y entregarle la posesión del inmueble a mi cliente.** La sorpresiva diligencia de secuestro de la DIAN del 19 noviembre de 2018 contra el aquí demandante del predio VILLA LUCIA con matrícula 314 - 26125, **a la cual se opuso efectivamente la aquí demandada demostrando ser poseedora de buena fe, dentro del incidente de secuestro ya nombrado en defensa de sus intereses.**

Es así como esta defensa hace ver al Despacho la trascendencia del comportamiento irregular del demandante al prometer en venta **ad puertas** de problemas legales varios Que encierra el postulado direccionado del hecho número uno por fuera del contexto que sus propios documentos y folio de matrícula muestran contrariamente.

2. ES CIERTO, según el contenido de la cláusula SÉPTIMA de la promesa de compraventa del inmueble señala **“Otorgamiento la escritura pública que deberá otorgarse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera, se otorgará en la notaria OCTAVA de circulo de Bucaramanga, el día 15 de Abril de 2014 a las 3:00 PM”**, dicha escritura no se realizó en atención al incumplimiento de la Cláusula TERCERA del mismo contrato, donde advierte:

“**TERCERA. Otras obligaciones. - EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato, libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación de dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMETIENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo de pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago en los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble”.

3. ES CIERTO, de acuerdo a lo que dice la cláusula NOVENA del contrato de la promesa de compraventa del inmueble señala **“Entrega. - EL PROMETIENTE VENDEDOR** hará la entrega del inmueble en (MERA TENENCIA) a LA PROMETIENTE COMPRADORA, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres el día 15 de Diciembre de 2013”.

4.- LO NIEGO por su direccionada redacción y semántica jurídica suavizante de la obligación contundente que tiene el Promitente Vendedor y aquí actor a transferir a la demandada cumplida el dominio libre de Hipotecas, demandas, embargos, es decir de saneamiento para poder transferir como explícitamente lo precisa la cláusula tercera de la promesa



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

de marras y su texto y semántica indudables y que cito así: **“TERCERA. Otras obligaciones. - EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato, libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación de dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMETIENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo de pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago en los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble...”.

5. PARCIALMENTE CIERTO, ya que el valor del contrato prometido se señala en la cláusula cuarta así: **“CUARTA. Precio. El precio del inmueble prometido en venta es de SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$650.000.000)”**.

6. ES CIERTO.

7. NO ES CIERTO, ya que se firmaron más de nueve (9) otros sí, por el incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR de la cláusula TERCERA que señala: **“...Otras Obligaciones. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMITENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo del pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble...”**, que se puede advertir de los diferentes hechos señalados en la demanda y el certificado de libertad y tradición del bien objeto de la promesa de compraventa.

8. ES CIERTO, siendo firmado en constancia el día 03 del mes de Diciembre del año 2013.

9. ES CIERTO.

10. ES CIERTO, por el incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR de la cláusula TERCERA que señala: **“Otras Obligaciones. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMITENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo del pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble.”**.

11. ES CIERTO, por el incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR de la cláusula TERCERA que señala: **“...Otras Obligaciones. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMITENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo del pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble...”**.

12. ES CIERTO, por el incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR de la cláusula TERCERA que señala: **“...Otras Obligaciones. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio objeto del presente contrato libre de**



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMITENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo del pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble...”.

13. ES CIERTO, por el incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR de la cláusula TERCERA que señala: “Otras Obligaciones. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMITENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo del pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble.”.

14. ES CIERTO, a sabiendas de que se había vencido la prórroga anterior, por el incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR de la cláusula TERCERA que señala: “Otras Obligaciones. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMITENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo del pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble.”.

15. ES CIERTO, por el incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR de la cláusula TERCERA que señala: “Otras Obligaciones. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMITENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo del pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble.”.

16. ES CIERTO, a sabiendas de que se había vencido la prórroga anterior, por el incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR de la cláusula TERCERA que señala: “Otras Obligaciones. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMITENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo del pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble.”.

17. ES CIERTO, por el incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR de la cláusula TERCERA que señala: “Otras Obligaciones. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMITENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo del pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble.”.



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

18.- Lo Niego, porque las fechas y horas pactadas 9 veces son suficiente prueba de aplazamientos que denotan que el demandado no cumple con sus obligaciones de sanear de embargos lo que prometió vender sin embargos. Es entonces **TOTALMENTE FALSO**, ya que firmó el demandante 2 prorrogas el 21 de junio de 2017 y el 20 de diciembre de 2017; para el día 20 de junio del 2018 y no se suscribió la respectiva escritura por el incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR de la cláusula TERCERA que señala la cláusula de las obligaciones del promitente vendedor ya citada que no ha dinamizado para sanear cancelando los embargos, pero no lo hace

19. TOTALMENTE FALSO, desconoce el demandante la totalidad de las prórrogas celebradas (OTRO SI) y a la fecha el demandante ha incumplido la cláusula TERCERA del mencionado contrato de promesa de compraventa "**Otras Obligaciones. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMITENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo del pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble.**".

20. TOTALMENTE FALSO, ya que el mencionado inmueble como se desprende del OTRO SI quedo supeditado el saldo de **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000)** con el registro de la escritura de venta del inmueble; que al día de hoy se encuentra embargado como se expresa del numeral 21 de la presente demanda, por el incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR de la cláusula TERCERA que señala: "**Otras Obligaciones. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMITENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo del pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble.**".

21. ES CIERTO, donde se expresa claramente por parte del demandante su incumplimiento, reafirmado en los hechos 21 y 22, en cuanto a la cláusula TERCERA que señala: "**Otras Obligaciones. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMITENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo del pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble.**".



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

22. ES CIERTO, hecho demostrativo del incumplimiento de la cláusula TERCERA que señala: "Otras Obligaciones. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMITENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo del pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble."

23. ES CIERTO, donde se demuestra el incumplimiento del demandante, según la cláusula TERCERA que señala: "Otras Obligaciones. - EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censos, anticresis y, en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la Ley. También se obliga EL PROMITENTE VENDEDOR a entregar a paz y salvo del pago de impuestos, tasas, contribuciones causadas hasta la fecha de la entrega del inmueble y a paz y salvo con el pago de los servicios públicos hasta la fecha de entrega del inmueble."

24. ES PARCIALMENTE CIERTO, pues si bien es cierto es una prueba más que emerge del incumplimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR, también es cierto que como lo señala el demandante en el hecho número 25, si existió oposición al secuestro del inmueble objeto de la medida cautelar.

25. ES CIERTO, de acuerdo a la prueba aportada.

26. ES CIERTO, de acuerdo a la prueba aportada.

27. ES CIERTO, de acuerdo a la prueba aportada.

28. ES CIERTO.

29. ES TOTALMENTE FALSO, en atención a que a la fecha se encuentran inscritas las anotaciones de los hechos 21, 22 y 30 de la presente demanda, **SONIA YAMILE ARCINIEGAS** ha pagado la totalidad del precio a esperas del cumplimiento de la cláusula TERCERA, en cuanto al paz y salvo para el pago del saldo del precio del contrato prometido.

30. ES CIERTO, con este hecho está ACEPTANDO la absoluta responsabilidad e incumplimiento por parte del demandante.

III. PRUEBAS

Me opongo al pedimento de exhibición de documentos de los otrosí por cuanto como dice el accionante fueron aportados al trámite de oposición al secuestro practicado por la DIAN en el año 2018 cuya copia se adjunta.



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

PETICION ESPECIAL DE PRUEBA

DECLARACION DE PARTE

Solicito a su Señoría que conforme a lo consagrado en el artículo 198 del C.G.P. reciba la declaración de parte de la señora **SONIA YAMILE ARCINIEGAS PEREZ**, con el objeto de poner de presente las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que ocurrieron los hechos materia de este proceso y específicamente, respecto a las prórrogas y el incumplimiento por parte del aquí demandante, aunado al hecho de señalar todas y cada una de las mejoras desde que recibió la posesión del inmueble de manera contractual.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito a su Señoría que conforme a lo consagrado en el artículo 198 del C.G.P. decrete el interrogatorio de parte del señor **EDGAR DUARTE RUIZ**, demandante dentro del presente proceso, para que absuelva el cuestionario que le formularé de forma verbal o mediante escrito presentado en sobre cerrado a su Despacho con las previsiones de Ley.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. Nadie puede alegar en su favor su propia culpa.

El contrato de Promesa de Compraventa lo firmaron las partes el 22 noviembre del año 2013 y le colocaron el primer otrosí que aporta el Demandante en la demanda, firmado el día tres (3) de Diciembre del 2013. Paradójicamente, a los tres (3) días de firmar el primer otrosí en el que el Señor actor EDGAR GERARDO DUARTE RUIZ le entrega la posesión quieta y pacíficamente a mi poderdante SONIA YAMILE ARCINIEGAS se registró en la Anotación número 003 del folio de matrícula 314 – 26125 (*correspondiente al predio que aquí nos ocupa, prometido en venta a mi cliente y aquí demandada*) el Embargo en proceso de divorcio.

Así, esta realidad jurídica de la medida de embargo en proceso de divorcio precisada anteriormente es elemento que desde un comienzo conocía el promitente. Además, aplazo muchas veces la escrituración como puede apreciar el Despacho de Conocimiento dándose tiempo efectivamente a sí mismo, para sortear las medidas de embargo (en proceso de divorcio y la de la anotación 004 del folio 314 – 26125 coactiva) mediante aplazamientos sucesivos por su conveniencia. Además, mi cliente SONIA YAMILE ARCINIEGAS conoció de esta situación del proceso de la DIAN solo hasta el año 2018 por la diligencia de secuestro.



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

Mi cliente conoció de la medida y enfrento exitosamente la demostrativa incidental de poseedora de buena fe, oponiéndose mediante apoderada y siendo reconocida por el ente estatal como poseedora de buena Fe a esa época, del año 2018 lo posee como ahora quieta y pacíficamente el inmueble, En el 2018 entonces tenía ya un tiempo de poseedora por 5 años es decir desde diciembre del 2013. Así, continua mi cliente en defensa de su bien hasta cumplir en diciembre 3 de 2023 los 10 años de posesión quieta pacífica e ininterrumpida. El actor de esta demanda Señor Edgar Gerardo Duarte Ruíz, presenta y preconiza al Despacho a la Promitente Compradora SONIA YAMILE ARCINIEGAS como incumplida por no acudir a otros dos aplazamientos, después de 9, es decir aplazamientos 10 y 11 firmados solo por el interesado en aplazar y no aceptados por mi cliente de ninguna forma.

Así, el actor ha demostrado fehacientemente desde el punto de vista técnico jurídico que acciona sin ser el promitente vendedor cumplido, es decir que acciona la resolución del contrato de promesa de compraventa como promitente vendedor incumplido y así lo dice en su accionar y pretensión primera principal y demás al deprecar la resolución presentándose como incumplido lo que le impide el derecho a resolver el contrato, pues el único que incumplió fue el Aquí actor de la demanda Señor EDGAR GERARDO DUARTE RUIZ.

Esta demostrativa de la excepción es de mero de derecho, la prueba obra en el expediente con sentido contrario a la realidad y contexto de *incumplido evidente* condición innegable detentada por el demandante neciamente, hasta la porfía de pretensiones imposibles y contrarias y sin tener las condiciones legales del artículo 1546 del C. Civil para ninguna de ellas acciones, pues no puede demandar con éxito la resolución del contrato el **incumplido**, es garantía del cumplido o de quien se allanó a cumplir, no a aplazar indefinidamente su obligación de transferir el dominio, de vender lo prometido y pagado dando cumplimiento a la cláusula tercera de la promesa de compraventa (Cláusula Tercera. Otras Obligaciones. – “El promitente vendedor se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato, libre de Hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censo, anticresis y, en general de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley...”) tantas veces aquí nombrada. Obra la prueba registral de la imposibilidad y cronicidad de la misma desde 6 diciembre del 2013. Obra la propia dición del demandante en la que además de precisar su incumplimiento intenta arrastrar o comunicar la característica realidad y condición de incumplido a mi cliente y aquí demandada, Confesión y dición del demandante contra mi cliente pues esta defensa no acepta ingresar en este trámite a un sitio jurídico de confesiones para mi cliente mentirosas, pues la demandada siempre ha cumplido sus obligaciones de promitente compradora en forma legal, satisfactoria y universal forma de tal manera que al revisar encontrará la prosperidad de esta excepción.

De acuerdo a la Anotación 003 del folio de matrícula 314 – 26125, su radicado por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Piedecuesta es del día Seis (06) de Diciembre (12) del año 2013, es decir, exactamente a los tres días de haberle entregado el aquí demandante EDGAR GERARDO DUARTE RUIZ la posesión a mi cliente SONIA YAMILE ARCINIEGAS adquirente de buena fe. En estas condiciones



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

cronológicas demostradas en la prueba obrante al proceso (folio de matrícula inmobiliaria 314 – 26125) es que el actor incumple desde un comienzo está colocado en imposibilidad de transferir por escritura pública, el inmueble prometido en venta a mi cliente, es decir, desde antes de la fecha pactada para hacer escrituras por primera vez y en sus posteriores otrosí. Y en imposibilidad por tanto el actor de accionar LA RESOLUCION DEL CONTRATO BILATERAL DE PROMESA DE COMPRAVENTA pues es el incumplido.

2.- Falta de legitimación por activa para deprecar la Resolución del contrato de promesa de compraventa.

El actor Promitente Vendedor incumplido, no puede según las voces del 1546 empelar la condición resolutoria implícita o envuelta en el contrato bilateral de promesa de compraventa por lo que no está en condiciones posturales jurídicas y conceptuales de accionar por este camino pues contradice el texto de la norma en cita por carecer el PROMITENTE VENDEDOR de las circunstancias modales del contratante cumplido o que se allano a cumplir.

3.- EXCEPCION DE INCUMPLIMIENTO DEL ACTOR. - El actor incumple con la cláusula Tercera o de Otras Obligaciones de la Promesa de venta.

Por cuenta de las anotaciones 003 de Medida Cautelar de Embargo en proceso de divorcio RAD 2013 - 00604 y Anotación 004 de Embargo por Jurisdicción Coactiva registrada en 2017 y obrantes en el folio de matrícula inmobiliaria 314 – 26125, debidamente registradas.

La promesa de compraventa de inmueble que es el contrato que pide resolver el demandante tiene vigente la **Cláusula Tercera. Otras Obligaciones. -**

Esta Cláusula obliga al Promitente Vendedor a transferir a la aquí demandada cumplida el dominio del inmueble objeto del presente contrato, libre de Hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleitos pendientes, censo, anticresis y, en general de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley, en este caso saneamiento por evicción.

Este contenido de la cláusula tercera en cita, de las obligaciones allí precisadas consciente y técnicamente por las partes, milita directamente contra el Actor de esta demanda porque justamente esta obligación esencial es la que no ha cumplido nunca el Promitente Vendedor que es el único obligado a transferir y mutar la propiedad mediante escritura pública a favor de mi representada y aquí demandada SONIA YAMILE ARCINIEGAS, pero brilla no el cumplimiento de estas obligaciones de sanear y transferir, sino la realidad de la conducta del promitente vendedor descuidada desde el 2013 consistente en No sanear los embargos, saneables, en no cumplir transfiriendo por escritura pública a mi aquí representada SONIA YAMILE ARCINIEGAS la propiedad del inmueble con matrícula 314 – 26125 Villa



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

Lucia a la fecha absolutamente mejorado por mi representada en todo sentido como promitente compradora.

Se encuentra entonces el Estado frente a un incumplimiento del PROMITENTE VENDEDOR, Incumplimiento repetitivo, calificado por el conocimiento previo que tiene el actor de ser el incumplido, por saberse embargado dos veces y es así como afecta a mi cliente el incumplimiento Ejemplar en el que incurre el actor que es definitivo en el presente asunto, pues la razón de no firmar la escritura a favor de mi representada y aquí única demandada es su colosal aplazamiento en once oportunidades ultimas dos no aceptadas por mi cliente pues continua embargado y esa cadena sin fin no es carga que deba soportar mi representada ni ningún colombiano y mucho menos citada direccionadamente como demandada incumplida, estando probado que quien incumplió en precedencia desde el año 2013 diciembre 6, es el actor EDGAR GERARDO DUARTE RUIZ su obligación principal de transferir mediante escritura pública en día cierto hora y notaria a mi representada. El saldo se pacto a la firma de la escritura publica que aplaza el actor demandante hace 10 años.

4.- Excepción Consistente en No Demostrar ni acreditar el Demandante el Incumplimiento de las Obligaciones de la Demandada contraviniendo el principio – norma - ley de Carga de la Prueba esto es, el presupuesto axiológico de lo pretendido en la demanda.

La Demanda de Resolución de Contrato por incumplimiento establece los siguientes requisitos:

1. La existencia de una promesa de contrato bilateral valida
2. El incumplimiento por parte del demandado
3. El cumplimiento por parte del demandante o el allanamiento a cumplir

Es decir, si no se prueba el incumplimiento de las obligaciones por el Demandado con eso se deberá denegar la pretensión del incumplimiento como pretensión principal y entrar a establecer el eventual cumplimiento del demandante que en este caso que nos ocupa tampoco se da.

Para efectos de establecer si la demandada incumplió o no nos circunscribimos a las obligaciones emanadas de la promesa de compraventa que para el caso que nos ocupa de acuerdo al acontecer histórico y modal narrado por el demandante se demuestra es el incumplimiento del mismo demandante quien esta asi alegando su propia culpa de incumplimiento. (Sentencia SC – 4801-2020 de 7 diciembre de 2020).

Así, la falta de demostración del incumplimiento de las obligaciones preconizado por el demandante contra la aquí demandada, No cumple con la preceptiva legal del principio norma ley de Carga de la Prueba de



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

incumplimiento de la demandada y se deja ver con claridad este fenómeno porque el actor solo anuncia que incumplió la demandada en razón expresa, a que no fue según el libelo demandatorio en el hecho 18, ninguno de los dos promitentes a presentarse a la Notaría Octava de Bucaramanga a otro aplazamiento propuesto por el demandante en los últimos 10 años, siguiendo embargado y sin sanear dicha situación, jugando con los derechos de la promitente compradora. Esta muy probado este actuar en el demandante.

5.- Excepción de contradicción entre la pretensión de RESOLUCION DE CONTRATO y EL MUTUO DISCENSO.- Pues la resolución del contrato contenciosa de entrada requiere cumplimiento de parte del Demandante de sus obligaciones que en este caso se demuestran incumplidas especialmente la de prometer vender a la demandada y transferirle la propiedad mediante escritura pública cuyo aplazamiento por más de 10 años y oportunidades ya es prueba mas que suficiente de su incumplimiento de una promesa de compraventa causada en razón a no sanear los embargos, eliminando o cancelando dichos embargos que pesan sobre el inmueble prometido en venta a mi defendida quien ha pagado todo precio y ha hecho mejoras al predio, y cumplido todas sus obligaciones. En espera de que le cumpla el demandante firmando escrituras no aplazándolas. De otra parte, la pretensión del Mutuo discenso como bien lo dice la enunciación, es clausulado el mutuo discenso, que en este caso no existe la cláusula de Mutuo discenso que es contractual y no tácito. En nuestro caso se pacto el cumplimiento de la promesa de compraventa sin mutuo discenso o resciliación. De suerte que ese convenio *no existe y no es aplicable sin la mutualidad de las partes en acabar el contrato amigablemente*, que no existió, no existe ni existirá por el claro incumplimiento del demandante, tal momento de voluntades acordadas en acabar un pleito por mutuo discenso.

Son pues posturas contradictorias de una parte resolver contrato bilateral de promesa de compraventa contenciosamente por incumplimiento y resciliar el mismo contrato amigablemente o mutuamente sin clausula pactada, por incumplimiento. No existe en nuestro caso para mi cliente obligación alguna de resciliar forzosamente o conciliadamente.

6.- Excepción de mérito de acumulación de pretensiones contraria al debido proceso en el caso de las pretensiones 1 de Resolución de Contrato y 3 de Reivindicación. -

Esta acción reivindicatoria resulta infundada y procede la posesión de mi cliente sobre el predio con matrícula 314- 26125 del promitente vendedor en forma legal pacífica y jurídica e ininterrumpida.

Mi cliente es poseedora de Buena fe y dichas demostrativas no son del entorno del proceso de resolución de contrato, ni de su teleología y fines ni de su génesis tampoco. Ha entrado en posesión mi cliente del inmueble



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

VILLA LUCIA con matrícula 314- 26125 mediante el contrato de promesa de compraventa de manos de su propietario desde el día tres (3) del Mes de diciembre del año 2013. Por lo que posee con derecho limpio en los términos del artículo 951 del C Civil y concordantes y de otra parte la pretensión de reivindicar se salta el incumplimiento del actor, quien no muta la propiedad por sus inconvenientes posteriores a la promesa de compraventa, que son de su resorte exclusivo y no de mi representada y aquí demandada.

Así, resulta que el Actor incumplido no tiene derecho a resolver el contrato contra la contratante cumplida, en este caso mi cliente y aquí demandada. Y menos a proponer reivindicar subsidiariamente a través de una resolución de contrato de promesa de compraventa de un predio inmueble Rural con matrícula 314 - 26125 haciendo caso omiso de su declaración de voluntad de prometer vender y de su incumplimiento evidente y cristalino y de la conducta de cumplimiento de la promitente compradora quien protege el predio contra todo y todos como el caso de la gestión de demostrar ser poseedora regular del predio Villa lucia con matrícula 314 - 26125. Adjunto prueba.

Son entonces acumulaciones impropias e infundadas pues sus fines o teleología son diferentes y para nada se concilian o son afines sino indebidamente acumuladas y unirlas es violatorio del debido proceso como que si la resolución del contrato planteada por el promitente vendedor incumplido lo fuera por un promitente vendedor demandante cumplido tiene el merito de obtener la resolución del contrato apta para recuperar el predio prometido en venta contra la parte incumplida, pero este no es el caso presente, aquí el demandante es el incumplido y su acción no debe prosperar dado el cumplimiento evidente de mi cliente de sus obligaciones como promitente compradora del predio villa lucia. Solo en 10 años acciona el demandante la resolución del contrato de promesa de compraventa en forma bien descontextualizada y siendo el contratante incumplido como claramente lo sostiene en el libelo demandatorio el mismo demandado.

7.- Excepción de mérito de acumulación de pretensiones 1, 2, 3 y 4 teleológicamente contrarias entre si hasta violar el debido proceso.

He explicado al oponerme a las pretensiones erradamente acumuladas, que ellas están acumuladas en violación al debido proceso ya porque los fines de las cuatro posibilidades o pedimentos o acciones que plantea el demandante son diferentes, resolver un contrato pidiéndolo el incumplido contra la promitente compradora cumplida, es decir invirtiendo la norma y su sentido, pues la condición resolutoria envuelta en el contrato bilateral lo es, para el cumplido promitente accionar contra la incumplida parte y no contra quien ha cumplido; de otra parte la resciliación del contrato por mutuo disenso es un acuerdo no pactado ni formalmente ni tácitamente, no obra como clausula y es un acuerdo de voluntades el mutuo disenso como la enunciación de su título lo precisa clara y definitivamente y no una



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

forzada petición descontextualizada que contiene el libelo muy seguramente por dar salida y apoyo a la situación del incumplido demandante quien actúa acumulando indebida o erradamente como en una torre de babel, en muchas lenguas ininteligibles para los hechos de su incumplimiento enfático y confesado. Esto es un verdadero error y despropósito jurídico, existiría la acción multívoca que no existe. Este defecto será, tema de una excepción previa.

8.- Excepción de cumplimiento de parte de mi cliente.

Salta a la vista al analizar el libelo demandatorio, que la demandada SONIA YAMILE ARCINIEGAS es la promitente compradora cumplida y que los aplazamientos repetitivos para firmar escrituras por parte del promitente vendedor son incumplimiento rampante de sus obligaciones contractuales adquiridas al prometer en venta la finca Villa Lucia a la aquí demandada cumplida. Por esta causa y porque el demandante confiesa su incumplimiento procesalmente en forma incontestable, y no obstante demanda la resolución del contrato como si fuera la parte cumplida sin serlo contra la compradora cumplidora de sus obligaciones y poseedora del predio pacífica, pública e ininterrumpidamente. Es claro que el demandante no puede traditar el predio a la aquí demandada, hasta que no sanee como es su obligación, tales embargos y asuntos pendientes de la cuerda exclusiva del promitente vendedor incumplido indudablemente.

No hay en 10 años quejas de incumplimiento del promitente vendedor contra la promitente compradora, pero ante el paso del tiempo decide porfiadamente inducir en el error al Estado haciéndole creer que es un promitente vendedor cumplido cuando NO LO ES. Solo para atacar infundadamente a la demandada generándole a la demandada más perjuicios con su incumplimiento extravagante y con su acción multívoca imposible y de teleologías contradictorias entre si todas.

9.- Excepción de ser adquirente de buena fe la promitente compradora, pues prometió comprar el bien rural inmueble, lo pagó hasta donde es pactado y el saldo del 15% se paga como dice la promesa el día de la firma de las escrituras, día aplazado por el aquí actor en más de 10 oportunidades. Mi cliente tiene el corpus y el animus, tiene la posesión adquirida en la promesa de manos del promitente vendedor, ha cumplido sus obligaciones como promitente compradora y actúa con su pleno derecho exigiendo lo acordado legal y moralmente limpio. Por parte alguna denota el actuar de la demandada descuido o abandono de sus derechos o incumplimiento para con el promitente vendedor ubicado en un contexto jurídico legal que le obliga a sanear los embargos para poder cumplirle a la aquí demandada, lo que significa que el incumplido es el actor.



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

La buena fe presumida de que trata el actor admite prueba en contrario que en este caso confiesa su incumplimiento, pero al mismo tiempo exige y demanda como cumplido sin serlo, lo que salta a la vista es mala fe. De suerte que la normativa constitucional en cita del artículo 83 de la C. Nal., aunque es conceptualmente perfecto admite prueba en contrario.

En este caso existe dicha prueba en contra de la presunción y está por escrito aportada por el mismo actor preconizándose incumplido, pero demandando como promitente vendedor cumplidor de sus obligaciones y estando embargado dos veces, no sana tales embargos ello pregunto, ¿porque es de buena fe el demandante? Eso es un contrasentido. Está muy claro en este proceso el actuar del demandante como incumplido que induce al error al estado presentándose como víctima de la demandada promitente compradora cumplida.

Las normas del Código civil que cita para derivar efectos a su favor como contratante cumplido siendo incumplido severo de sus obligaciones como promitente vendedor y no ofrece devolver dineros, sino que carece de posibilidades por cuenta de las medidas cautelares decretadas por el Juzgado de Familia y DIAN. Pues a sanear. Es su obligación.

V. COMPETENCIA Y CUANTIA

Intenta el libelo en este acápite enfatizar en la descontextualizada acción reivindicatoria subsidiaria como aumentando la cuantía de sus pretensiones contradictorias e infundadas.

VI. TRASLADO PREVIO.

La medida de Inscripción de la demanda es connatural a la acción y pretensión principal, pero las demás medidas peticionadas en el escrito de medidas son realmente improcedentes e ilegales y van contra el debido proceso, además de incluir un demandado nuevo en el escrito de medidas cautelares, lo que es irrazonable en todo sentido y exagerado proviniendo tales peticiones de cautelas del promitente vendedor incumplido a todas luces. Es importante destacar que sobre el inmueble del cual solicita la inscripción de la demanda pesa medida cautelar de EMBARGO desde el 06/12/2013 y 01/06/2017 anotaciones 003 y 004 del folio de Matricula Inmobiliaria 314-26125.



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

VII. NOTIFICACIONES

La suscrita Apoderada en la Carrera 13 No 35-15 oficina 503 Edificio Las Villas de Bucaramanga, celular 3203133923, correo electrónico pati.buitrago@hotmail.com

Mi cliente SONIA YAMILE ARCINIEGAS en la dirección aportada por el demandante.

Respetuosamente,

DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

CC No. 52.223.108 de Bogotá

TP No. 106.722 del C.S. de la J.



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

Señor

JUEZ SEGUNDO (2º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso Declarativo de EDGAR GERARDO DUARTE RUIZ contra SONIA YAMILE ARCINIEGAS PEREZ.

ASUNTO: Contestación de la Demanda, Proposición de excepción Previa de Ineptitud de la Demanda por indebida acumulación de Pretensiones.

RADICADO: 68001-31-03-002-2023-00302-00

DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS, mayor de edad, plenamente capaz, vecina, residente y domiciliado en Bucaramanga, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.223.108 expedida en Bogotá, abogado en ejercicio con T. P. No. 106.722 del C S de la J., actuando en mi condición de Apoderado, al Señor Juez actuando dentro del término de traslado de la demanda, es decir en tiempo por medio del presente escrito me permito incoar o proponer la excepción **PREVIA de INEPTITUD DE LA DEMANDA POR INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES**.

Ejerciendo de acuerdo al Poder conferido por la Demandada SONIA YAMILE ARCINIEGAS PEREZ su defensa y representación de la Demanda y Acción propuestas por su el Demandante, es menester a esta defensa precisar al Estado que las pretensiones principales y subsidiarias de diferentes acciones procesales dinamizadas por el Actor demandante constituyen por su falencia y sola proposición, una Indebida propuesta de acumulación de pretensiones en los términos y semánticas injustas, contradictorias y antitécnicas en que ha sido concebidas y postuladas que es menester conjurar mediante esta excepción del artículo 100 numeral 5 del C G del P., a fin de que en esta dinámica procesal de la excepción previa, se reconozca por el estado que efectivamente ha acumulado pretensiones indebidas contradictorias y procesalmente contrarias a derecho.

Veamos como es que las cuatro vertientes de pretensiones propuestas indebidamente, deben cesar como acumuladas y decretar que la excepción aquí propuesta tiene mérito y se corrija el yerro de la indebida acumulación de pretensiones evidente en este caso.

1.- Primeramente me refiero a la Pretensión principal de RESOLUCION DE CONTRATO de PROMESA DE COMPRAVENTA frente a la acumulada subsidiaria de RESCILIACIÓN POR MUTUO DISCENSO, traída a este debate en forma indebida antitécnica, desatinada jurídicamente y sobre todo contraria a la teleología o fines de la acción de RESOLUCION DE CONTRATO PUES de las dos



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

acciones y sus pretensiones especiales, se diferencian sustancialmente, hasta ser indebido juntarlas o acumularlas como hace el actor, tratando el actor de abarcar más allá de la ley, un procedimiento novedoso que no es de recibo ni aceptable crear o adicionar la ley procesal que es de orden público y de obligatorio e inmediato cumplimiento. No se necesita ninguna cláusula adicional pactando lo que la ley ya ha previsto y menos con fines contrarios al espíritu de la norma. Entonces, solo para accionar *a ultranza* contra la Promitente Compradora cumplida, forzando una acumulación contradictoria pues mientras la acción de Resolución de Contrato es contenciosa, la resciliación por Mutuo disenso es pretensión amigable no contestataria, ni contenciosa, que en este caso no procede pues no se pactó tal cláusula de resciliación por mutuo disenso en la PROMESA DE COMPRAVENTA que implique o sugiera dicho acuerdo mutuo y su fin o teleología, es evitar pleitos amigablemente, no demandar supuestamente más fuertemente a una persona. Por esta causa de ser una Pretensión Descontextualizada del Contrato de Promesa de Compraventa interpartes o bilateral, *por no existir tal acuerdo en ninguna parte del clausulado del contrato de promesa de compraventa* y solo ser ocurrencia y postular erróneo del libelo, hasta configurar la indebida acumulación de pretensiones que aquí explico y expongo. Así, acumular estas pretensiones de teleología y fines y causas diferentes es en verdad una acumulación indebida irregular y errónea que constituyen abuso del derecho y son excepción previa por tanto PUES VULNERA ESTE PROCEDER EN EL LIBELO, EL DEBIDO PROCESO DE MI CLIENTE EN ESTE PROCEDIMIENTO Y DEBATE DE RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

La Resolución del Contrato contenciosa de entrada requiere cumplimiento de parte del Demandante de sus obligaciones que en este caso se demuestran incumplidas especialmente la de prometer vender a la demandada y transferirle la propiedad mediante escritura pública cuyo aplazamiento por más de 10 años y oportunidades, ya es prueba más que suficiente de su incumplimiento de una promesa de compraventa, obrantes en el folio de matrícula 314-26125 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Piedecuesta en las anotaciones 03 y 04 del folio de matrícula antes citado. Este estado de incumplimiento del actor ha sido causado en razón a no sanear los embargos, eliminando o cancelando dichos embargos que pesan sobre el inmueble prometido en venta a mi defendida quien ha pagado todo precio y ha hecho mejoras al predio, y cumplido todas sus obligaciones. En espera de que le cumpla el demandante firmando escrituras no aplazando su otorgamiento.

Es menester asimilar que las partes y su contrato (*que es ley*) no trata por ninguna parte la posibilidad interpartes del Mutuo Discenso. En nuestro caso se pactó el cumplimiento de la promesa de compraventa sin mutuo discenso o resciliación. De suerte que ese convenio *no existe y no es aplicable sin la mutualidad de las partes en acabar el contrato amigablemente*, que no existió, no existe ni existirá por el claro incumplimiento del demandante, tal momento de voluntades acordadas en acabar un pleito por mutuo discenso.

Son pues posturas y pretensiones contradictorias de una parte resolver contrato bilateral de promesa de compraventa contenciosamente por incumplimiento y resciliar el mismo contrato amigablemente o mutuamente sin clausula pactada, por incumplimiento o contra el espíritu de la norma, como lo propone el accionante. No existe en nuestro caso para mi cliente obligación alguna de resciliar forzosamente o conciliadamente.



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

La propuesta del demandante en cuanto a pretensiones es multívoca, pero indebida y técnicamente contraria a derecho como si existiera una acción a ultranza multívoca que no existe y esta mezcla de pretensiones es una faena errada pues como ya lo expresé al contestar la demanda, las normas procesales son de orden público, obligatorias e inmediatas.

Como puede verse, dicha acumulación de pretensiones es indebida dado que los fines de cada acción son diferentes como que cada una tiene su debido proceso y sus fines y teleología diferentes y especiales y una lógica jurídica que no puede ejecutarse.

2.- TAMBIEN ES INDEBIDA LA ACUMULACION DE LA PRETENSION REIVINDICATORIA A LA DE RESOLUCION DE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO, SUS FINES DIFIEREN TECNICAMENTE Y EL DERECHO NO ES UN ENSAYO SINO UNA CIENCIA. No es una adición de acciones y pretensiones mezcladas indelicadamente, pues el legislador tiene para cada acción una teleología un fin unos valores o axiología diferente aunque en la praxis se puedan parecer sus resultados y confundirlos, en la realidad técnica de Genesis y de fines o teleología y de axiología muy diferente e inacumulable pues filosófica y jurídicamente especificidades procesales pueden acumularse cuando apuntan a un mismo fin y no contradicen la pretensión principal de lo contrario Acumularlas es indebido y genera fallos contradictorios o una postura anti procesal. Y genera abuso del derecho por parte del actor.

Esta acción reivindicatoria resulta infundada y procede la posesión de mi cliente sobre el predio con matrícula 314- 26125 del promitente vendedor en forma legal pacífica y jurídica e ininterrumpida.

Mi cliente es poseedora de Buena fe y dichas demostrativas no son del entorno del proceso de resolución de contrato, ni de su teleología y fines ni de su génesis tampoco. Ha entrado en posesión mi cliente del inmueble VILLA LUCIA con matrícula 314- 26125 mediante el contrato de promesa de compraventa de manos de su propietario desde el día tres (3) del Mes de diciembre del año 2013. Por lo que posee con derecho limpio en los términos del artículo 951 del C Civil y concordantes y de otra parte la pretensión de reivindicar se salta el incumplimiento del actor, quien no muta la propiedad por sus inconvenientes posteriores a la promesa de compraventa, que son de su resorte exclusivo y no de mi representada y aquí demandada.

Así, resulta que el Actor incumplido no tiene derecho a resolver el contrato contra la contratante cumplida, en este caso mi cliente y aquí demandada. Y menos a proponer reivindicar subsidiariamente a través de una resolución de contrato de promesa de compraventa de un predio inmueble Rural con matrícula 314 - 26125 haciendo caso omiso de su declaración de voluntad de prometer vender y de su incumplimiento evidente y cristalino y de la conducta de cumplimiento de la promitente compradora quien protege el predio contra todo y todos como el caso de la gestión de demostrar ser poseedora regular del predio Villa lucia con matrícula 314 - 26125. Adjunto prueba.



DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

Abogada

Carrera 13 No. 35-15 Edif. La Villas Of. 503

Cel. 320 3133923. Bucaramanga

E-mail: pati.buitrago@hotmail.com

Son entonces acumulaciones impropias e infundadas pues sus fines o teleología son diferentes y para nada se concilian o son afines sino indebidamente acumuladas y unir las es violatorio del debido proceso como que si la resolución del contrato planteada por el promitente vendedor incumplido lo fuera por un promitente vendedor demandante cumplido tiene el mérito de obtener la resolución del contrato apta para recuperar el predio prometido en venta contra la parte incumplida, pero este no es el caso presente, aquí el demandante es el incumplido y su acción no debe prosperar dado el cumplimiento evidente de mi cliente de sus obligaciones como promitente compradora del predio villa lucia. Solo en 10 años acciona el demandante la resolución del contrato de promesa de compraventa en forma bien descontextualizada y siendo el contratante incumplido como claramente lo sostiene en el libelo demandatorio el mismo demandado.

En los anteriores términos Ruego al Señor Juez se sirva reconocer mediante providencia la excepción previa de ineptitud formal de la demanda por la indebida acumulación de pretensiones rampante y que genera confusión esa exótica adición de especificidades procesales muy diferentes en fines y origen y en su semántica, todas son pretensiones es verdad pero proceden no a través de acumularlas forzosamente sino de sus especialidades exclusivas que en este caso impiden acumularlas valida y óptimamente.

La prueba es de mero derecho, obra la ineptitud formal de la demanda, esta por escrito cada acumulada pretensión indebida y el ejercicio racional de comparar los institutos teleológicamente, es adecuado y así demuestro que la acumulación es ciertamente indebida.

De la Señora Juez, respetuosa y atentamente,

DORIS PATRICIA BUITRAGO GUALTEROS

CC No. 52.223.108 de Bogotá

TP No. 106.722 del C.S. de la J.