

LUZ MARINA USCATEGUI DE GONZALEZ. CONTESTACION DEMANDA.

Francisco Luna Rangel <franciluna@gmail.com>

Vie 07/10/2022 12:11

Para: Juzgado 05 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j05cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

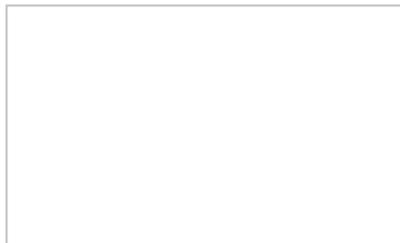
DEMANDANTE : JOSÉ ELBERTO BOHORQUEZ GONZALEZ.

DEMANDADA : LUZ MARINA USCATEGUI DE GONZALEZ.

PROCESO VERBAL : 68001-40-03-005-2021-00757-00.

CONTESTACION DEMANDA. SE ANEXA PODER ESPECIAL.

POR FAVOR ACUSAR RECIBO.



FRANCISCO LUNA RANGEL

Abogado.-

CALLE 35 No. 21-74 OFICINA 228 EDIFICIO APOLO

Correo electrónico : franciluna@gmail.com

TELEFONO 6459300, celular No. 318-7160637.

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga.-

Ref : Proceso verbal No. 68001-40-03-005-2021-00757-00 de -
JOSE ELBERTO BOHORQUEZ GONZÁLEZ contra **LUZ -**
MARINA USCATEGUI DE GONZÁLEZ.-

FRANCISCO LUNA RANGEL, abogado, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, portador de la T.P. No. 47.856 del C. S. J., identificado con C.C. No. 91'207.956 de Bucaramanga, obrando como mandatario judicial de la demandada **LUZ MARINA USCATEGUI DE GONZÁLEZ**, respetuosamente manifiesto al señor Juez, dentro del término legal, me pronuncio en relación con la demanda, así :

EN RELACIÓN CON LOS HECHOS.-

Al primero.- Es cierto.

Al segundo.- Es cierto, resaltando, que el prometiente comprador no entregó a la prometiente vendedora la suma de **\$6.000.000** a título de arras el día de la firma del contrato de promesa de compraventa, vale decir, el 21 de noviembre de 2.011. Efectivamente pagó dicha cantidad así : **\$5.500.000** el 1 de diciembre de 2.011 y **\$500.000** el 2 de diciembre de 2.011.

Al tercero.- Es cierto. Los contratantes debían comparecer el 16 de diciembre de 2.011 a las 4.00 de la tarde ante la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga a suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa. **Desde ya se advierte que ninguno de ellos cumplió la cita contractual.**

Al cuarto.- Es cierto. En este hecho el demandante confiesa no canceló oportunamente la suma de **\$6.000.000** que se convino a

titulo de arras recibiría la prometiente vendedora al momento de la firma del contrato de promesa de compraventa (21 de noviembre de 2.011), si no días después (1 y 2 de diciembre de 2.011).

Al quinto.- Es cierto. El anexo enunciado (otro si) modificó las cláusulas cuarta literal b) y sexta del contrato de promesa de compraventa.

Al sexto.- Es cierto. La prometiente vendedora recibió la suma de **\$109.000.000** como parte del precio y entregó al prometiente comprador la posesión material de los inmuebles prometidos en venta.

Al séptimo.- Para dar respuesta a este hecho resulta prudente resaltar que ninguno de los contratantes acudió a la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga el día 16 diciembre de 2.011 a las 4.00 de la tarde a suscribir la escritura pública de enajenación, conforme se pactó en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa. Lo anterior significa que los contrincantes judiciales no dieron cumplimiento a lo convenido sobre ese tópico en la relación contractual que nos ocupa.

Es verdad que en lo atinente con la casa No. 16 prometida en venta el 26 de diciembre de 2.011 se otorgó escritura pública a favor de **CARMEN ROSELLY ORTIZ CORDERO**, porque así lo ordenó el prometiente comprador.

Al octavo.- Es cierto, como también, que los prometientes contratantes incumplieron mutuamente la obligación de comparecer a la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga el día 16 de diciembre de 2.011 a las 4.00 de la tarde a suscribir la correspondiente escritura pública de compraventa. Si las partes han incumplido, simultáneamente ninguno estará en mora.

Al noveno.- Es cierto, con la advertencia legal, que si ambos contratantes incumplen, según el artículo 1.609 del Código Civil, ningun-

no podrá pedir los efectos propios de la mora, en el caso concreto, el prometiende comprador la cláusula penal ni perjuicios.

Al décimo.- No es cierto. Como ya se explicó existe un recíproco incumplimiento de la obligación pactada para el otorgamiento de la escritura pública, que no permite a ninguno de los contratantes pedir la cláusula penal ni condena en perjuicios.

Al undécimo.- No es cierto. El prometiende comprador no tiene la calidad de contratante cumplido ni solicitó la aplicación de la figura jurídica del mutuo disenso tácito que le permitiría pedir la resolución o cumplimiento del contrato, pero jamás los efectos propios de la mora, porque debemos recordar que si ambos han incumplido, pues ninguno está en mora (la mora purga la mora).

Al duodécimo.- Es cierto.

EN LO ATINENTE CON LAS PRETENSIONES.-

PRETENSIONES PRINCIPALES.-

- ❖ Se ordena el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa : No se acepta por elemental razón jurídica. El prometiende comprador no es contratante cumplido ni pidió la aplicación de la figura jurídica del mutuo disenso tácito.
- ❖ Condena en costas : No la acepto porque la parte actora será vencida en proceso.

PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.-

- ❖ Se declare que la demandada LUZ MARINA USCATEGUI DE GONZÁLEZ incumplió parcialmente el contrato de promesa de compraventa : No la acepto. El demandante al no ser contratante cumplido no cuenta con legitimación en la causa por activa.

- ❖ Reintegrar al demandante el valor comercial actual del parqueadero : No la acepto. Lo reitero el prometiente comprador no es contratante cumplido ni entregó el valor del parqueadero.
- ❖ La suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) por concepto de depreciación del inmueble : No la acepto. En el contrato de promesa de compraventa se pactó la cláusula penal pero nada se dijo que al mismo tiempo se podían cobrar perjuicios, lo uno o lo otro, pero no ambas cosas, al respecto existe silencio contractual.
- ❖ La cláusula penal de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) : Como ambos contratantes incumplieron la promesa de compraventa en relación con la suscripción de la escritura pública, ninguno de ellos está en mora, razón por la cual no procede la declaratoria a favor del prometiente comprador de la cláusula penal.
- ❖ Condena en costas : No la acepto porque la parte actora será vencida en proceso.

EXCEPCIONES DE MÉRITO.-

"EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS"

Primero.-

La **EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS** está prevista en el artículo 1.609 del Código Civil, así : "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 se allane a cumplirlo en la forma y tiempos debidos." Es una regla de equidad, que orienta los contratos conmutativos y que permite a la parte contratista no ejecutar su obligación mientras su contratante no ejecute la suya.

Segundo.-

La excepción de contrato no cumplido es un mecanismo de defensa del deudor que encuentra su fundamento en el principio de ejecución simultánea de las obligaciones que emanan de un contrato bilateral, que le permite, no obstante haber incumplido en su obligación, suspender el cumplimiento mientras el acreedor no cumpla.

Tercero.-

En el caso concreto, ninguno de los contratantes compareció ante la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga el 16 de diciembre de 2.011 a las 4.00 de la tarde a suscribir la escritura pública de compraventa conforme se pactó en la cláusula quinta del contrato de promesa entre ellos celebrado el 21 de noviembre de 2.011, lo que significa al no dar cumplimiento a dicha obligación recíproca, que debía ejecutarse simultáneamente, que ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debido.

Cuarto.-

La excepción "EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS" es llamada a tener éxito porque si ambos contratantes han incumplido, ninguno de los dos está en mora. No todo incumplimiento produce mora; pero si toda mora supone un incumplimiento. Luego si ambos contratantes incumplen, según el artículo 1.609 del Código Civil, ninguno podrá pedir los efectos de la mora, valga la redundancia porque no están en mora.

"FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA"

Primero.-

La legitimación en la causa por activa hace referencia a la relación

sustancial que debe existir entre las partes del proceso y el interés sustancial del litigio, de tal manera que aquella persona que ostenta la titularidad de la relación jurídica material es a quien habilita la ley para actuar procesalmente.

Segundo.-

Está legitimado por activa para pedir el cumplimiento o la resolución del contrato de promesa de compraventa el contratante cumplidor de sus obligaciones, o que se allanó a cumplir en el tiempo y modo convenidos.

Tercero.-

En el caso concreto el prometiente vendedor **JOSE ELBERTO BOHORQUEZ GONZÁLEZ** no cuenta con legitimación en la causa por activa, por elemental razón, no es contratante cumplido, porque faltó a la obligación de acudir ante el Notario Tercero del Círculo de Bucaramanga el 16 de diciembre de 2.011 a las 4.00 de la tarde a suscribir como comprador la correspondiente escritura pública ni entregó a la prometiente vendedora **LUZ MARINA USCATEGUI DE GONZÁLEZ** el saldo del precio conforme se acordó en el otro sí al contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el 7 de diciembre de 2.011.

"IMPROCEDENCIA DE LA PRETENSIÓN DE
COBRO SIMULTANEO DE LA CLÁUSULA
PENAL Y CONDENA EN PERJUICIOS".-

Primero.-

La cláusula penal es la estimación convencional y anticipada de los daños y perjuicios que el acreedor sufre por la inejecución de la obligación principal. Este no podrá reclamar al mismo tiempo ambos ítem, a menos que se hubiera estipulado en el contrato.

Segundo.-

En el contrato de promesa de compraventa los contratantes mediante un pacto inequívoco no establecieron un trato acumulado para la pena y la indemnización. Lo anterior significa, que el demandante no podrá pedir validamente que además de la cláusula penal se le paguen perjuicios. Porque tal posibilidad no se pactó expresamente.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO.-

Objeto el juramento estimatorio, inicialmente, porque no es procedente el cobro simultáneo de la cláusula penal y la condena en perjuicios. Además, en el hipotético evento en que se resuelva parcialmente el contrato en lo atinente con el parqueadero prometido en venta, en las restituciones mutuas, el Juez no podrá ordenar la devolución de los \$5.000.000 del saldo del precio con su indexación, porque tal dinero nunca lo entregó el prometiente comprador a la prometiente vendedora.

PRUEBAS.-

Interrogatorio de parte : Hágase comparecer ante su despacho al actor **JOSE ELBERTO BOHORQUEZ GONZÁLEZ** para que absuelva el interrogatorio de parte que personalmente le haré en relación con los hechos de la demanda y su contestación. De manera especial, para que indique al Juzgado, la razón por la cual no asistió a la Notaría Tercera del Círculo de Bucaramanga el 16 de diciembre de 2.011 a las 4.00 de la tarde a suscribir como comprador la correspondiente escritura pública.

NOTIFICACIONES.-

El suscrito recibirá notificaciones personales en Bucaramanga en la calle 35 No. 21-74 oficina 228 Edificio Apolo, celular No. 318-716-0637, correo electrónico franciluna@gmail.com



BOGADOS

SOCIADOS

FRANCISCO LUNA RANGEL
ABOGADO

Del señor Juez,
Bucaramanga, octubre 7 de 2.022

FRANCISCO LUNA RANGEL
T.P. No. 47.856 del C. S. J.
C.C. No. 91'207.956 de B/manga
Correo electrónico : franciluna@gmail.com

Señor
JUEZ QUINTO CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga.-

Ref : Proceso verbal No. 68001-40-03-005-2021-00757-00 de -
JOSE ELBERTO BOHORQUEZ GONZÁLEZ contra **LUZ -**
MARINA USCATEGUI DE GONZÁLEZ.-

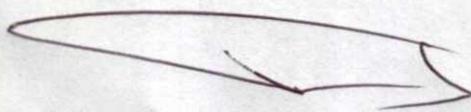
LUZ MARINA USCATEGUI DE GONZÁLEZ, mayor de edad, vecina de Bucaramanga, identificada con C.C. No. 37.836.621 de Bucaramanga, respetuosamente manifiesto al señor Juez confiero poder especial, amplio y suficiente al doctor **FRANCISCO LUNA RANGEL**, abogado, mayor de edad, vecino de Bucaramanga, identificado con C.C. No. 91'207.956 de Bucaramanga, portador de la T.P. No. 47.856 del C. S. J., correo electrónico franciluna@gmail.com, para que en defensa de mis intereses económicos y jurídicos obre en el asunto de la referencia, con facultades para conciliar, transigir, recibir, desistir, sustituir, reasumir el poder y, en fin, para todo aquello necesario al desarrollo de la gestión a él encomendada.

Del señor Juez,
Bucaramanga, octubre 6 de 2.022

Marina de González.

LUZ MARINA USCATEGUI DE GONZÁLEZ
C.C. No. 37.836.621 de Bucaramanga.-

Acepto,



FRANCISCO LUNA RANGEL
T.P. No. 47.856 del C. S. J.
C.C. No. 91'207.956 de B/manga
Correo electrónico franciluna@gmail.com



NOTARIA
NOVENA
Bucaramanga

PRESENTACIÓN PERSONAL

El Notario Noveno del Circulo de Bucaramanga CERTIFICA QUE:
el contenido de este documento y la firma que lo suscribe fue
reconocido como cierto ante el suscrito notario por su
compareciente.

USCATEGUI DE GONZALEZ LUZ MARINA

Identificado con C.C. 37836621

X *Luz Marina de Gonzalez*
El compareciente

Bucaramanga, 2022-10-06 09:08:39

Func.: 4042-87170d53

JAIRO ANTONIO MONTERO FERNANDEZ
NOTARIO NOVENO DEL CIRCULO DE BUCARAMANGA



Ingrese a www.notariaenlinea.com
para verificar este documento

Cod.: eh33p

