



PABLO ANDRÉS BERNAL V.

ABOGADOS

Señor

Juez Segundo Civil Municipal de Popayán

E. S. D.

Rad: 202300409

Proceso: Resolución de Promesa de Compaventa

Demandante: Fabiola Teresa Jiménez de Molano y otro

Demandado: Daniela Obyrne y otro

PABLO ANDRES BERNAL VALENCIA, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando como apoderado de la señora **OBYRNE CASTRO**, a usted con tofo respeto me permito dar respuesta a los términos de la demanda planteada por la parte demandante así:

I. IDENTIFICACION DEL DEMANDADO

Se encuentra integrada por la señora **DANIELA OBYRNE CASTRO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No **10.061.690.811**, expedida en la ciudad de Popayán, domiciliada en la ciudad de Popayán, quien comparece a la litis de la referencia como parte demandada a través de apoderado Especial.

APODERADO

PABLO ANDRES BERNAL VALENCIA, identificado con la cédula de ciudadanía No 10.003029, expedida en la ciudad de Pereira, titular de la tarjeta profesional de abogado No 184.624 del C.S.J, con domicilio en la ciudad de Popayán y correo electrónico registrado pbernalabogados@gmail.com.

II. PRONUNCIAMIENTO DE LAS PRETENSIONES

Frente a las pretensiones de la demanda me permito manifestarme de la siguiente manera:

A las pretensiones 1, 2 no me opongo frente a la resolución contractual, sin embargo, frente al incumplimiento tenemos al examen de la promesa suscrita por mi poderdante carece no cobro fuerza jurídica capaz de exigir entre los contratantes, el cumplimiento propio de las obligaciones mutuas, por una parte, el pago total del precio y el otro la entrega de la cosa prometida en venta.

Nos enseña el artículo 1611 del estatuto civil colombiano lo siguiente:



PABLO ANDRÉS BERNAL V.

ABOGADOS

"ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1 a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511<sic 1502> del Código Civil.

3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado."

De lo anterior observamos que le numeral 4 del precitado artículo manifiesta que la promesa suscrita no debe contener dudas que conlleven a no celebrar el contrato prometido que en este caso es la compraventa.

Tenemos entonces que para que la compraventa se pueda llevar a cabo las partes deben acordar precio, plazo de cumplimiento, objeto de compraventa, que en si serían las Cláusulas de la esencia del contrato de compraventa.

Ahora bien, al examine de la promesa de compraventa aportada por el demandante, podemos observar a simple lectura lo siguiente:

1. Los pagos pactados en sus fechas fueron incumplidos por parte del demandante, pues en ningún momento fueron recibidos por la demandada **OBYRNE**, sino por el señor **EVAR LOPEZ AGUIRRE** y el señor **VARELA** no constándole a mi cliente el pago de los anticipos realizados por el demandante, además de lo anterior la promesa de compraventa estipula que la casa será entregada el día 29 de abril de 2022, momento en que debería estar cancelado totalmente el precio de la compraventa del inmueble, situación que tampoco sucedió, lo que es claro que para mi cliente no hubo en ningún momento pago del precio, es decir, el promitente comprador incumplió con su parte de la obligación que es la de pagar el precio total pactado.

Enseña pues el artículo 1857 del estatuto civil:

"La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública."



PABLO ANDRÉS BERNAL V.
ABOGADOS

Ahora bien, como no se pagó el precio a la fecha de la entrega del inmueble es decir 29 de abril de 2022, no se podía otorgar escritura pública pues el demandante no le cancelo a mi cliente el precio pactado, es decir; incumplió con su varga contractual.

Frente a la pretensión 3, como ya se dijo y como consta en las pruebas documentales de la demanda, mi cliente en ningún momento recibió o consta que haya recibido dinero alguno por parte del demandante, por lo que no se puede condenar a restituir lo que no ha recibido.

A la pretensión 4, nos oponemos, pues como bien ya se ha dicho, el bien inmueble debía entregarse el día 29 de abril y escriturarse ese mismo día siempre y cuando estuviera plenamente cancelado en su totalidad el precio del contrato, situación que no sucedió por lo cual, "no se puede apoyar en su propia culpa para sacar provecho de ella", mal entonces esta interpretando el demandante el contrato fuente de las obligaciones que ata a las partes, se puede evidenciar que el demandante no cancelo la totalidad del precio pactado para cumplir su obligación. Se puede demostrar de los recibos aportados que mi cliente nunca recibió y mucho menos le consto que el demandante haya pagado suma alguna del precio pactado. Por lo cual al no haber cumplimiento por parte del demandante no puede hablarse de cobro de clausula penal.

Frente a la pretensión 5, no nos consta debe probarse.

Frente a la pretensión 6 no se puede evidenciar en la promesa suscrita que mi cliente como parte del vendedor del contrato y el señor **EVAR LOPEZ**, hayan acordado que el demandante en caso de cumplimiento podía demandar la cláusula del cumplimiento y la indemnización de perjuicios, la cual sin que medie esta manifestación de la voluntad son excluyentes entre sí. Por lo cual nos oponemos a esta pretensión.

A la pretensión 6 me opongo.

III. PRONUNCIAMIENTO DE LOS HECHOS

PRIMERO: es cierto, sin embargo a la fecha de 29 de abril de 2022 el demandante no le había cancelado suma alguna a la señora **OBYRNE**, y mucho menos ella le consta, pues se puede demostrar que nunca recibió dinero alguno y este le fue entregado tal y como consta en los recibos al señor **EVAR LOPEZ** y al señor **JAIME VARELA**.

SEGUNDO: es cierto.

TERCERO: no es cierto, aunque la suma acordada como pago del precio de la compraventa fue de \$250.000.000, la forma de pago no es como narra el apoderado de la parte demandante, pues se pacto la suma de \$65.000.000 de pesos a la firma de la promesa de compraventa pago que se incumplió desde el mismo momento de la suscripción del contrato, pues se puede observar que este pago se canceló en dos momentos diferentes a la firma de la promesa de compraventa, es decir el día 5 de noviembre



PABLO ANDRÉS BERNAL V.

⇒ ABOGADOS ⇐

de 2021 \$ 39.000.000 de pesos y otro por 8 de noviembre de 2021 \$ 26.000.000 de pesos, ahora bien se puede observar que el dinero no lo recibió mi poderdante y no tuvo este conocimiento, pues se puede observar que en los dos recibos aparece como receptor del pago al señor **EVAR LOPEZ** y en otro también recibe el señor **JAIME VARELA**.

Además de lo anterior la precitada cláusula tercera en la forma de pago se estableció un segundo pago de \$ 35.000.000 pesos el día 20 de diciembre de 202, plazo que también se incumplió pues este pago lo realizó el demandante el día 18 de enero de 2022, por fuera de las fechas estipuladas. En cuanto el pago de los \$150.000.000, podemos observar que él mismo era necesario haberlo cancelado el día 29 de abril del 2022 ó al menos allanarse a cumplirlo, pero no media por ninguna parte la comunicación de manifestación de cumplimiento de la obligación.

Nótese pues que el demandante incumplió lo prometido desde el mismo momento en que celebró el documento de promesa de compraventa. Además de lo anterior esos pagos tal y como consta en la documentación aportada no los recibió mi cliente y tampoco le consto dicha transición, pues se evidencia que los tres pagos realizados 2 los recibió el señor **EVAR LOPEZ** y otro lo recibió **EVAR LOPEZ** y el señor **JAIME VARELA**, COMO representante de la **UNIÓN TEMPORAL RESERVAS DE CALIBIO**.

CUARTO: no es cierto tal y como se narró en el acápite anterior, en el sentido en que la forma de pago fue incumplida por el demandante y mi cliente nunca recibió tal dinero.

QUINTO: no es cierto, el demandante incumplió con lo establecido, pues esta probado que no pago el precio en su totalidad y llegado el día de entrega y escrituración, es decir el 29 de abril de 2022, no había cancelado el 100% como lo pactaron en la promesa de compraventa.

SEXTO: no es cierto el allanamiento nunca se hizo, consta en la prueba documental aportada que lo pretendido por el demandante era la devolución de unos dineros que nunca recibió la señora **OBYRNE** y el pago de una cláusula penal que no tiene fundamento para el cobro, pues como ya se dijo el demandante incumplió con su carga de pagar el 100% del precio pactado.

SEPTIMO: es cierto el pacto de la cláusula, pero no puede predicar incumplimiento por el no pago del precio para luego reclamar el cumplimiento de la cláusula penal.

OCTAVO: no es cierto debe probarse.

NOVENO: no es cierto no consta la entrega y el recibo por parte de mi cliente.

DECIMO: no nos consta.

DECIMO PRIMERO: es una narración por cuanto no es un hecho trascendental.



PABLO ANDRÉS BERNAL V.
ABOGADOS

DECIMO SEGUNDO: no es cierto debe probarse.

DECIMO SEGUNDO y DECIMO TERCERO: frente al juramento estimatorio, no nos consta debe probarse.

IV. EXCEPCIONES DE MERITO

Me permito señor juez proponer las siguientes excepciones de mérito así:

COBRO DE LO NO DEBIDO

Se fundamenta esta excepción en el sentido a que como no existe autorización ó haya diputado al señor EVAR LOPEZ, por parte de mi poderdante al recibo ó cobro de las sumas adeudadas por el demandante, dichos pagos no los ha reconocido mi cliente y solo deben exigirse su pago al señor EVAR LOPEZ, pues nunca ingresaron al patrimonio de la señora OBYRNE, lo anterior se sustenta en el artículo 1634 Y 1635 del código civil.

Téngase como prueba los recibos de consignación

CONTRATO NO CUMPLIDO

Esta excepción resulta de lo pactado por las partes, pues se puede colegir claramente que el precio debía estar completamente cancelados al día 29 de abril de 2022, obligación no cumplida por el demandante, pues a la lectura no dice que la casa se entregaría con pagos parciales, además como ya se ha demostrado en los documentos de pago aportados, el dinero se lo pagaron al señor **EVAR LOPEZ y JAIME ANDRES VARELA**, los anteriores sin estar autorizados para ello, además, los pagos que constan en el acervo probatorio no están reconocidos por mi cliente.

V. JURAMENTO ESTIMATORIO

Estimo las pretensiones de la demanda en 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

VI. PRUEBAS

Téngase como pruebas



PABLO ANDRÉS BERNAL V.

• ABOGADOS •

DOCUMENTALES

1. Promesa de compraventa suscrita entre las partes.
2. Recibos de pago firmados por el señor **EVAR LOPEZ y JAIME ANDRES VARELA.**

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase citar y hacer comparecer A **LARRY MARCEL MOLANO JIMENEZ, FABIOLA TERESA JIMENEZ DE MOLANO** y al señor **EVAR LOPEZ**, para que absuelvan cuestionario que se formulara en audiencia ó en sobre cerrado que se aportará en su oportunidad.

VII. NOTIFICACIONES

Para notificaciones así:

DEMANDADO: la señor **DANIELA OBYRNE**, carrera 15 A # 9N177 de la ciudad de Popayán ó al correo danielaobyrnec@gmail.com.

El suscrito a torres del rio bloque F 101 de la ciudad de Popayán, correo electrónico pbernalabogados@gmail.com.

Cordialmente;

PABLO ANDRÉS BERNAL V.
PABLO ANDRES BERNAL VALENCIA
T.P 184.624 C.SJ

• ABOGADOS •

