

Doctor
Ramiro Esteban Rodríguez Riveros
Juez Promiscuo Municipal de Aquitania.
E. S. D.

ASUNTO: Descorrer traslado de contestación de la demanda, excepciones, medidas cautelares.

RADICADO No. 2019-0315

Norberto Chaparro Chaparro, abogado en ejercicio, identificado como aparece al final, actuando como apoderado judicial de la señora Aurora Martínez Rico en el proceso de la referencia (2019-0315), estando dentro del término procesal pertinente, me permito pronunciarme frente a la **contestación de la demanda, medidas cautelares, excepciones previas** y de mérito propuestas por la parte demandada, así:

Frente a las excepciones previas:

1. A la denominada **“EXCEPCION DE PRESCRIPCIÓN”**: **ESTÁ CONDENADA A DECAER**; la parte demandada, solo hace una mera mención, pero no explica términos o referencias temporales acerca de la supuesta prescripción a que hace referencia, el proceso de resolución de contrato de compraventa¹ es un proceso verbal de corte declarativo u ordinario, y teniendo en cuenta que el contrato promesa de compraventa se celebró el día 06 de Enero de 2012 y toda vez que no han transcurrido 10 años; no opera el fenómeno de la prescripción extintiva, conforme al artículo 2536² del CC.

Además, la EXCEPCIÓN DE PRESCRIPCIÓN no es excepción previa, porque no está configurada en el artículo 100 del CGP. Por lo tanto, no se le puede dar ese trámite consagrado en el artículo 101, se le recuerda a la parte demandada que las excepciones previas son taxativas y que el CGP acabo con las denominadas excepciones mixtas, la mixtas eran metodología del CPC con ley 1395 de 2010, ese cuerpo normativo fue derogado, según el artículo 626 del CGP.

Por lo tanto, la denominada excepción de prescripción propuesta por la parte demandada, como previa, o como de mérito, NO está llamada a prosperar.

2. A la denominada **“EXCEPCION DE NULIDAD ABSOLUTA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA”**.

Nuevamente, **la EXCEPCIÓN DE NULIDAD ABSOLUTA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA**, propuesta por la parte demandada, **no es excepción previa**, porque no está configurada en el artículo 100 del CGP. Por lo tanto, no se le puede dar el trámite consagrado en el artículo 101, se le recuerda a la parte demandada que las excepciones previas son taxativas y que el CGP acabo con las denominadas excepciones mixtas, la mixtas eran metodología del CPC con ley 1395 de 2010, ese cuerpo normativo fue derogado según el artículo 626 del CGP. Y si fuera así, incluso podría existir mala fe

¹ **Artículo 374. Resolución de compraventa.** Cuando en la demanda se solicite la resolución del contrato de compraventa en virtud de la estipulación consagrada en el artículo 1937 del Código Civil (pacto comisorio con efectos de resolución ipso facto), el juez dictará sentencia que declare extinguida la obligación que dio origen al proceso, siempre que el demandado consigne el precio dentro del término señalado en dicho precepto.

La misma declaración se hará en el caso del artículo 1944 (pacto de retracto) del CC, cuando el comprador o la persona a quien este hubiere enajenado la cosa, se allane a mejorar la compra en los mismos términos ofrecidos por un tercero y consigne el monto del mayor valor dentro del término para contestar la demanda.

² **Artículo 2536. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA Y ORDINARIA.** *Modificado por la Ley 791 de 2002, nuevo texto:* La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y **la ordinaria por diez (10)**. *La negrilla es mía.*

por parte de la demandada, que fue quien junto con un abogado redactó el contrato promesa de compraventa, quería decir que la demandada desde un primer momento actuó con dolo y propósito de incumplir el contrato y pretendiendo declararlo nulo a sabiendas.

Además, las excepciones previas según la ley adjetiva deben **proponerse en escrito separado** a la contestación de la demanda³.

Y como **excepción de mérito tampoco está llamada a prosperar**, toda vez que el contrato promesa de compraventa celebrado por las partes el día 06 de enero de 2012 si cumple con los requisitos legales en especial del artículo 1611 y concordantes del CC.

FRENTE A LAS EXCEPCIONES DE MERITO:

1. A la denominada **“EXCEPCION DE IMPROCEDENCIA DE RESOLUCION DEL CONTRATO POR PARTE DE DEMANDANTE”**: **no está llamada a prosperar**, habida cuenta que el CGP en el artículo 374 dispone la resolución del contrato promesa de compraventa, mencionado proceso especial se encuentra en la sección de los procesos declarativos toda vez que el derecho es incierto y le corresponde al señor juez, decir en el derecho conforme a la causa petendi de la demanda.

Además, el proceso de resolución de contrato promesa de compraventa, para el caso concreto encuentra su fundamento sustantivo en las normas del Código Civil, expuestas en el libelo demandatorio. Por el incumplimiento de las cláusulas y obligaciones contractuales y legales por parte de la demandada, tal como está sustentado y probado en la demanda.

La ley adjetiva contempla este tipo de proceso para cuando se pretenda resolver el contrato por incumplimiento de alguna de las dos partes y para el caso es evidente que el incumplimiento contractual fue objeto y causa de la parte demandada. Por lo tanto, la resolución de contrato **no es improcedente**.

2. A la denominada **“EXCEPCION DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DE LA DEMANDANTE”**: esta excepción de fondo **no está llamada a prosperar** por las siguientes razones:
 - a. La demandante **NO HA INCUMPLIDO** con sus deberes, obligaciones legales y cláusulas contractuales pactadas en el contrato promesa de compraventa celebrado el 06 de enero de 2012.
 - b. La demandante ha requerido en varias ocasiones a la demandada, para que esta le dé cumplimiento al contrato promesa de compraventa celebrado el 06 de Enero de 2012. Sin embargo, la respuesta de la demandada ha sido de incumplimiento.
 - c. La parte demandada pretende desconocer que el contrato de compraventa de un bien inmueble, es un contrato solemne, bilateral, consensual, oneroso que implica la obligación de hacer o trahir o transferir el derecho real de dominio del vendedor al comprador a través de la elaboración, protocolización y firma de la escritura pública de compraventa la cual se realiza en la Notaria y su posterior registro en el folio de matrícula del bien inmueble, en la oficina de registro de

³ **Artículo 101. Oportunidad y trámite de las excepciones previas.** Las excepciones previas se formularán en el término del traslado de la demanda **en escrito separado que deberá expresar las razones y hechos en que se fundamentan**. Al escrito deberán acompañarse todas las pruebas que se pretenda hacer valer y que se encuentren en poder del demandado.

instrumentos públicos de Sogamoso. Y todas estas obligaciones legales, es que la demandada no ha querido y se ha abstenido de dar cumplimiento.

- d. La parte demandada se quedó únicamente con el vago argumento, “*que la parte demandante no pago del 50 % del valor del precio acordado, es decir CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), que debió cancelar en mayo 05 del 2012*”, Lo cual es un absurdo y contradice la verdad y los hechos, porque:
- e. La parte demandante jamás se ha abstenido de dar cumplimiento al contrato, lo cual, en palabras de la parte demandada es un absurdo, todo lo contrario, la parte demandante tiene el interés de dar cumplimiento al contrato en los términos establecidos que rezan y constan dentro del mismo.
- f. Como bien, se hace hincapié en la demanda, nuevamente me permito recalcar lo siguiente:
 - i. El contrato promesa de compraventa celebrado el día 06 de enero de 2012 se celebró entre personas capaces, su objeto y causa son lícitos y el consentimiento de las partes es libre de vicios. Además, cumple los requisitos del artículo 1611 del CC.
 - ii. El contrato de compraventa de bien inmueble es un contrato de naturaleza solemne, por disposición legal⁴.
 - iii. Se establecieron unas cláusulas para las partes en cuanto a la forma de pago, la fecha para la elaboración de la escritura y demás.
 - iv. Las obligaciones para las partes, que no están escritas en el contrato, se encuentran establecidas legalmente y también se deben cumplir.
 - v. Mi poderdante el día de la celebración del contrato promesa de compraventa pago el 50 por ciento del valor del inmueble (\$50.000.000) y el otro 50 % (\$50.000.000) para el día de la celebración y firma de la escritura pública; por lo tanto, **mi poderdante si ha cumplido, porque la obligación de la compradora es de pagar el precio convenido o estipulado. Y con base en las reglas a máximas de la experiencia, la lógica y el sentido común, nadie paga una cantidad tan alta de dinero, para luego sustraerse del pago total de la obligación.**
 - vi. Las obligaciones de la vendedora (demandada), son:
 - i. Entregar la cosa vendida (modo)
 - ii. Hacer la tradición (título)
 - iii. Salir al saneamiento de la cosa vendida.

Por supuesto que las ha incumplido, **ha sido la vendedora quien incumplió con sus obligaciones contractuales. Como bien se expone en la demanda.**

3. A la denominada “**EXCEPCION DE COBRO DE LO NO DEBIDO**”: **es improcedente**, toda vez que no se está solicitando el cobro de nada que no se deba, todo lo contrario, se está solicitando las condenas a lo que en derecho corresponde, como consecuencia del incumplimiento de la demandada.

⁴ **Artículo 1857. PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO DE VENTA.** La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

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.**

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción.

4. A la denominada **“EXCEPCION DE FALTA DE LEGITIMIDAD DE LA PARTE DEMANDANTE”**: es improcedente, habida cuenta que las partes que celebraron el contrato promesa de compraventa el 06 de Enero de 2012, fueron la demandante y la demandada quien incumplió con el contrato, por lo tanto la legitimación en la causa para demandar la tiene la demandante (Aurora Martínez Rico), quien a todas luces, en virtud de los hechos y pruebas es la perjudicada por e incumplimiento de la demandada.
5. A la denominada **“EXCEPCIÓN DE CARENCIA DE DERECHO AI PAGO DE CLAUSULA PENAL”**: No esa llamada a prosperar, toda vez la cláusula penal que fue establecida en la cláusula octava del contrato promesa de compraventa, para quien incumpliera con lo pactado dentro del acto jurídico, además, y conforme al artículo 1602 del CC, el contrato es ley para las partes, además el 1592⁵ del CC, soporta esta penalidad en contra de la demandada incumplida.
6. A la denominada **“PRESCRIPCION DE LAS PRETENSIONES SOLICITADAS”**, es improcedente, teniendo en cuenta que, si bien prescriben los derechos, mas no prescriben las pretensiones; lo cual es un contrasentido, sin embargo, al darle una interpretación extensiva, como bien se mencionó anteriormente NO HAY PRESCRIPCION en los términos del 1536⁶ del CC, y no han transcurrido los 10 años.

Sobre las excepciones en concreto:

1. La parte demandada realiza un vaga mención y sustentación de algunas excepciones, la mayoría **son improcedentes y otras están llamadas a no prosperar** por carecer de fundamento jurídico y factico.
2. Las excepciones planteadas son meras conjeturas sin medios de prueba que las respalden.
3. La parte demandada no tiene en cuenta el artículo 167⁷ del CGP, que ordena a la parte demandada probar las excepciones en la que funda su contradicción.
4. A pesar que la parte demandada, argumenta que existe una supuesta nulidad del contrato, sin embargo, se contradice porque argumenta todas las excepciones de mérito sobre la validez del contrato, lo cual es un contrasentido.

SOLICITUDES PROBATORIAS A LA DEMANDADA:

1. La parte demandante no le hace solicitud probatoria a la parte demandada, toda vez que analizando la contestación de la demanda, se concluye que la demandada carece de medios probatorios, pertinentes, conducentes y útiles que aporten a la sana critica del señor juez.
2. En cuanto a algunos medios de prueba solicitados por la parte demandada, se observa que hay algunas son impertinentes, inconducentes e inútiles al proceso, Por lo tanto, se le solicita al señor juez no sean decretados.

⁵ **Artículo 1592. DEFINICIÓN DE CLÁUSULA PENAL.** La cláusula penal es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal.

⁶ **Artículo 2536. PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN EJECUTIVA Y ORDINARIA.** *Modificado por la [Ley 791 de 2002](#), nuevo texto:* La acción ejecutiva se prescribe por cinco (5) años. Y la ordinaria por diez (10).

⁷ **Artículo 167. Carga de la prueba.** Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen.

FRENTE A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:

La parte demandante se pronunciará dando contestación a la demanda de reconvencción propuesta por la parte demandada, una vez la demanda sea admitida por el despacho a través del auto admisorio en los términos del CGP.

FRENTE A LAS MEDIDAS CAUTELARES SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDADA:

Son improcedentes y no se deben decretar, toda vez que no cumple con los principios de las medidas cautelares.

1. Porque el proceso principal es de resolución de contrato promesa de compraventa por incumplimiento de la demandada, **el predio objeto de litigio es de propiedad de la demandada el cual esta prometido en venta y el predio solicitado como medida cautelar de propiedad de mi mandante no tiene nada ver con el negocio jurídico celebrado entre las partes.**
2. Las medidas cautelares no tienen naturaleza vindicativa, como pretende la parte demandada.
3. Lo que solicita la parte demandada como medida cautelar, no es medida cautelar, es más bien una especie de acción temeraria, sin fundamento alguno, además esa solicitud esta desprovista de la apariencia del buen derecho y de los demás principios que rigen las medidas cautelares innominadas.
4. La demandante pago cincuenta millones de pesos (50.000.000) a la demandada como parte del precio por la compraventa del inmueble objeto del litigio, dinero que tiene la demandada en su poder y dinero del cual que está percibiendo frutos civiles (intereses), es decir, que ese dinero está en el dominio de la demandada.
5. Le solicito muy respetuosamente al **despacho, ordene a la demandada, la consignación de cincuenta millones de pesos (50.000.000)**, dinero que le pago mi mandante a la demandada como parte del precio por la compra del lote objeto del litigio, en un depósito judicial a órdenes del Juzgado Promiscuo Municipal de Aquitania, los cuales quedaran en garantía hasta esperar las resultas del proceso.
6. Le solicito al despacho, **que NO sea decretada la medida cautelar solicitada por la parte demandada**, sobre le bien inmueble de propiedad de mi mandante, ya que es a todas luces improcedente y vindicativa.

PETICIÓN ESPECIAL.

1. En estas instancias del proceso, la parte demandante manifiesta al despacho, que si la parte demandada tiene el interés o voluntad de darle cumplimiento al contrato promesa de compraventa celebrado el día 06 de Enero de 2012, en los términos y extremos establecidos dentro del mismo acto jurídico. La parte demandante también está en disposición de aceptar, celebrar y protocolizar el contrato de compraventa, previa autorización del despacho y teniendo en cuenta que también la parte demandada debe reconocer los daños y perjuicios ocasionados a la parte demandante, los cuales se pactaran a través de un posible acuerdo conciliatorio.

Del señor juez,

Cordialmente,

Norberto Chaparro Ch.

CC. No. 7485917

TP. 239820 del CSJ.

norbertochaparro@yahoo.com.co

FRENTE A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:

La parte demandante se pronunciará dando contestación a la demanda de reconvencción propuesta por la parte demandada, una vez la demanda sea admitida por el despacho a través del auto admisorio en los términos del CGP.

FRENTE A LAS MEDIDAS CAUTELARES SOLICITADAS POR LA PARTE DEMANDADA:

Son improcedentes y no se deben decretar, toda vez que no cumple con los principios de las medidas cautelares.

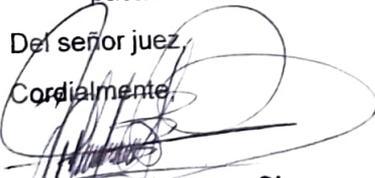
1. Porque el proceso principal es de resolución de contrato promesa de compraventa por incumplimiento de la demandada, **el predio objeto de litigio es de propiedad de la demandada el cual esta prometido en venta y el predio solicitado como medida cautelar de propiedad de mi mandante no tiene nada ver con el negocio jurídico celebrado entre las partes.**
2. Las medidas cautelares no tienen naturaleza vindicativa, como pretende la parte demandada.
3. Lo que solicita la parte demandada como medida cautelar, no es medida cautelar, es más bien una especie de acción temeraria, sin fundamento alguno, además esa solicitud esta desprovista de la apariencia del buen derecho y de los demás principios que rigen las medidas cautelares innominadas.
4. La demandante pago cincuenta millones de pesos (50.000.000) a la demandada como parte del precio por la compraventa del inmueble objeto del litigio, dinero que tiene la demandada en su poder y dinero del cual que está percibiendo frutos civiles (intereses), es decir, que ese dinero está en el dominio de la demandada.
5. Le solicito muy respetuosamente al **despacho, ordene a la demandada, la consignación de cincuenta millones de pesos (50.000.000)**, dinero que le pago mi mandante a la demandada como parte del precio por la compra del lote objeto del litigio, en un depósito judicial a órdenes del Juzgado Promiscuo Municipal de Aquitania, los cuales quedaran en garantía hasta esperar las resultas del proceso.
6. Le solicito al despacho, **que NO sea decretada la medida cautelar solicitada por la parte demandada**, sobre le bien inmueble de propiedad de mi mandante, ya que es a todas luces improcedente y vindicativa.

PETICIÓN ESPECIAL.

1. En estas instancias del proceso, la parte demandante manifiesta al despacho, que si la parte demandada tiene el interés o voluntad de darle cumplimiento al contrato promesa de compraventa celebrado el día 06 de Enero de 2012, en los términos y extremos establecidos dentro del mismo acto jurídico. La parte demandante también está en disposición de aceptar, celebrar y protocolizar el contrato de compraventa, previa autorización del despacho y teniendo en cuenta que también la parte demandada debe reconocer los daños y perjuicios ocasionados a la parte demandante, los cuales se pactaran a través de un posible acuerdo conciliatorio.

Del señor juez,

Cordialmente,


Norberto Chaparro Ch.

CC. No. 7485917

TP. 239820 del CSJ.

norbertochaparro@yahoo.com.co