

Señor (a):

JUEZ PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL

Salento, Quindío

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO DE RESOLUCION DE CONTRATO. JAMILETH RAMIREZ GIRALDO CONTRA CAROLINA CORTES GIRALDO RADICADO NÚMERO 2023-00030-00

JULIO CÉSAR RESTREPO HERRERA, mayor de edad, vecino, residente y domiciliado en Circasia, Quindío, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en nombre y representación de la señora **CAROLINA CORTES RAMIREZ**, en mi calidad de abogado sustituto, de conformidad con el poder que obra en el expediente, me permito **CONTESTAR** la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

I.- EN CUANTO A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO Y SEGUNDO: Es cierto en parte.

Si bien se aporta documento privado contentivo de un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, y estar suscrito por mi representada, no fue suscrito por la demandante, razón por la cual el documento aportado no genera obligaciones entre las partes, no existe y no es oponible frente a la parte que no suscribió el documento, y menos ante terceros.

Se aclara, que el documento una vez suscrito y autenticado por la demandante **CAROLINA CORTES RAMIREZ**, le fue enviado a la promitente compradora, quien, por laborar en la Fiscalía, no tenía tiempo para haberlo suscrito y autenticado conjuntamente con la promitente vendedora, razón por la cual se fue enviado para su firma y autenticación con su esposo y apoderado el Dr. **JHON NELVER RAMIREZ GALLEGO**, sorprendiendo con esta demanda, que ni para radicar la acción la firmó y menos autenticó.

El contrato aportado no se perfeccionó. El perfeccionamiento implica el nacimiento y existencia del contrato, a partir del cual se van a generar derechos y obligaciones para las partes que lo suscriben. Por ello resulta importante que las partes que lo firman se encuentren debidamente acreditadas y que cuenten con la representación respectiva.

No obstante, Por la confianza de la promitente vendedora **CAROLINA CORTES RAMIREZ**, en la promitente compradora **JAMILETH RAMIREZ GIRALDO**, le fue entregado el inmueble prometido en venta, en forma real y material, para su goce y disfrute, desde la misma fecha de suscripción del contrato a la promitente compradora, es decir, desde el día 06 de mayo de 2022.

AL HECHO TERCERO: Estamos a lo que se pruebe. No obstante, Si bien se aporta documento privado contentivo de un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, y estar suscrito por mi representada, no fue suscrito por la demandante, razón por la cual el documento aportado no genera

obligaciones entre las partes, no existe y no es oponible frente a la parte que no suscribió el documento, y menos ante terceros.

El contrato aportado como se dijo, no se perfeccionó.

AL HECHO CUARTO: Estamos a lo que se pruebe. Así reza en el documento aportado.

No obstante, Si bien se aporta documento privado contentivo de un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, y estar suscrito por mi representada, no fue suscrito por la demandante, razón por la cual el documento aportado no genera obligaciones entre las partes, no existe y no es oponible frente a la parte que no suscribió el documento, y menos ante terceros.

En cuanto a la suma entregada por la demandante a la demandada, esta suma fue entregada a título de arras confirmatorias, como anticipo del precio convenido, pero con el agravante, que la demandante, se negó a suscribir el contrato de promesa de compraventa, tal como consta en el mismo documento.

El contrato aportado no se perfeccionó.

AL HECHO QUINTO: Es cierto, así reza en el documento aportado y suscrito por mi poderdante.

No obstante, Si bien se aporta documento privado contentivo de un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, y estar suscrito por mi representada, no fue suscrito por la demandante, razón por la cual el documento aportado no genera obligaciones entre las partes, no existe y no es oponible frente a la parte que no suscribió el documento, y menos ante terceros.

Si en gracia de discusión se aceptara que el documento aportado sin firma de la demandante, constituyera prueba idónea de lo convenido entre las partes, y que sus cláusulas fueran ley para las partes, la demandante al no cancelar el 24 de octubre de 2022, la suma de CIENTO DIECISIETE MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$117.000.000), incurrió en incumplimiento la forma de pago pactada, y por tanto la primera incumplida del contrato.

Se aclara que para la misma fecha y previo a la cancelación del pago de la suma restante, o sea, de la suma de CIENTO DIECISIETE MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$117.000.000), se suscribiría la correspondiente escritura pública en la Notaría Quinta de Armenia, Quindío, a las 10:00 a.m.

Sin embargo, antes de la fecha la señora demandante, señora, JAMILET RAMIREZ GIRALDO, llamó a la demandada, señora CAROLINA CORTES RAMIREZ, manifestándole que para el día 24 de octubre de 2022, no tenía el dinero restante y por tanto no se podría suscribir la correspondiente escritura pública, razón por la cual, se incumplía también la asistencia a la notaría a suscribir la escritura.

Téngase en cuenta, que no estamos ante obligaciones simultaneas sino, ante obligaciones sucesivas, es decir, se paga el precio convenido en el tiempo fijado y se procede a suscribir la escritura pública.

*Abogado de La Gran Colombia - Armenia
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
Universidad Externado de Colombia
Administrador Público de la ESAP*

En nuestro caso concreto, la que incumplió primero el compromiso fue la demandante, señora JAMILET RAMIREZ GIRALDO, quien para la fecha convenida no tuvo el dinero restante adeudado, informádoselo días antes del 24 de octubre de 2022 a la demandada, quien no tuvo más que abstenerse de asistir a la notaría, por sustracción de la obligación de pago adeudado.

Mi representada por estas circunstancias acude entre otras a la excepción del **CONTRATO NO CUMPLIDO POR LA DEMANDANTE - EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS**.

En estos casos, la parte que debe cumplir anticipadamente ve afectada la exigibilidad de la prestación de la contraparte mientras no realice la prestación de lo que debe, ya sea porque así lo han acordado las partes, o porque proviene de un mandato legal o de la propia naturaleza del contrato.

Consecuentemente solo podrá oponer con éxito la excepción de contrato no cumplido el otro contratante, aquel que no ha debido cumplir primero.

El contrato aportado no se perfeccionó.

AL HECHO SEXTO: Es cierto.

No obstante, dado el incumplimiento de la demandante de pago para el día 24 de octubre de 2022, previamente avisada a la demandada, de la suma adeudada de CIENTO DIECISIETE MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$117.000.000), solo el día 22 de diciembre de 2022, le vino a abonar la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$5.000.000), siempre con la esperanza de ambas partes de seguir adelante con la compraventa del inmueble.

Ante la fecha inicialmente fallida para la celebración del contrato de compraventa, las partes no han vuelto a fijar nuevo plazo para el dinero restante ni para la celebración de la correspondiente escritura pública, lo cual convierte la promesa de compraventa en un documento sin los requisitos legales, establecidos en el artículo 1611 del Código Civil.

En el documento aportado suscrito por mi poderdante, reza, que el día 24 de octubre de 2022, la demandada señora JAMILETH RAMIREZ GIRALDO, se obligaba a pagar la suma de CIENTO DIECISIETE MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$117.000.000), lo que no cumplió, convirtiéndose en la primer incumplida del contrato.

El contrato aportado no se perfeccionó.

AL HECHO SEPTIMO Y OCTAVO: Estamos a lo que se pruebe.

Así reza en el documento aportado suscrito solamente por mi poderdante. Por eso se recuerda, Si bien se aporta documento privado contentivo de un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, y estar suscrito por mi representada, no fue suscrito por la demandante, razón por la cual el documento aportado no genera obligaciones entre las partes, no existe y no es oponible frente a la parte que no suscribió el documento, y menos ante terceros.

No obstante, cuando se trata de arras confirmatorias, las perderá la contratante incumplida, es decir, la señora demandante JAMILET RAMIREZ GIRALDO, quien no tendrá derecho a su devolución.

El contrato aportado no se perfeccionó.

AL HECHO NOVENO Y DECIMO: Es cierto.

Así reza en el documento aportado suscrito solamente por mi poderdante. Por eso se viene explicando que, Si bien se aporta documento privado contentivo de un contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, y estar suscrito por mi representada, no fue suscrito por la demandante, razón por la cual el documento aportado no genera obligaciones entre las partes, no existe y no es oponible frente a la parte que no suscribió el documento, y menos ante terceros. El contrato aportado no se perfeccionó.

No obstante, se recuerda, que la señora CAROLINA CORTES RAMIREZ, días antes del 24 de octubre de 2022, le fue notificada por parte del esposo y apoderado de la demandante, abogado JHON ELVER RAMIREZ GALLEGO, manifestándole que no habían podido vender un apartamento que tenían y que por tanto, la promitente compradora no tenía el dinero para pagarle los CIENTO DIECISIETE MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$117.000.000), y que por tanto no podía asistir a la notaría a suscribir la correspondiente escritura pública, incumpliendo como compradora la obligación de pagar el precio del inmueble, previa la suscripción de la escritura.

Al mismo tiempo la demandada CAROLINA CORTES RAMIREZ, recibió oferta de que recibiera el apartamento que ellos tenía como parte de pago del inmueble, apartamento que, al ser visto por mi poderdante, no le gustó y no aceptó la propuesta.

Extraña que la demandante en el hecho noveno, no explica la anterior situación y que fue lo que sucedió o las razones por el no pago de la obligación previa a la suscripción de la escritura.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: No es cierto.

La demandante JAMILET RAMIREZ GIRALDO, antes de la fecha del 24 de octubre de 2022, llamó a la señora CAROLINA CORTES RAMIREZ, manifestándole que no tenía el dinero para pagarle los CIENTO DIECISIETE MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$117.000.000), y que por tanto no podía asistir a la notaría a suscribir la correspondiente escritura pública, incumpliendo como compradora la obligación de pagar el precio del inmueble, previa la suscripción de la escritura.

Mi poderdante, la señora CAROLINA CORTES RAMIREZ, siempre ha estado presta a cumplir con la promesa de compraventa del bien inmueble, la que no ha cumplido o allanado a cumplir con ese contrato, es la misma demandante, señora JAMILET RAMIREZ GIRALDO.

De otro lado, la misma demandante a través de apoderado **CONFIESA** (artículo 193 del C.G.P.), en la cláusula quinta del contrato aportado, que **“la suma restante es decir CIENTO DIECISIETE MILLONES DE PESOS MDA. CTE.**

*Abogado de La Gran Colombia - Armenia
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
Universidad Externado de Colombia
Administrador Público de la ESAP*

(\$117.000.000) se quedaron de cancelar el día 24 de octubre de 2022”, obligación que tampoco cumplió.

Ni siquiera el 23 de diciembre de 2022, la demandante pudo completar la suma de los CIENTO DIECISIETE MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$117.000.000), solo dice haber abonado la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$5.000.000), reiterando su incumplimiento.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: No es cierto. Estamos a lo que se pruebe.

La tradición se hace a través de una escritura pública debidamente registrada, y la demandante, en primer lugar, como lo viene confesando a través de su apoderado, en las fechas previstas en el documento allegado, nunca tuvo el dinero restante para pagar el precio acordado en el documento no suscrito por ella, y solo confiesa haber abonado la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$5.000.000), y no en la fecha convenida para pagar el saldo total sino, el 23 de diciembre de 2022, razón por la cual el compromiso por parte de la vendedora, previsto en el documento allegado, no se puede dar, por la falta de pago del precio por parte de la demandante, señora JAMILET RAMIREZ GIRALDO.

Recordemos que estamos frente a obligaciones de cumplimiento sucesivo y no de obligaciones simultáneas, o sea, primero de pago el precio acordado y luego se hace la tradición de inmueble. Sin lo primero no se puede hacer lo segundo.

Mi representada la señora CAROLINA CORTES RAMIREZ, como se ha venido manifestando, días antes del 24 de octubre de 2022, recibió llamada de la demandante compradora, manifestándole que no tenía el dinero para pagarle los CIENTO DIECISIETE MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$117.000.000), y que por tanto no podía asistir a la notaría a suscribir la correspondiente escritura pública, incumpliendo como compradora la obligación de pagar el precio del inmueble, previa la suscripción de la escritura.

La señora CAROLINA CORTES RAMIREZ, no está en estos momentos obligada a cumplir con la tradición, mientras no se le pague el valor acordado.

Con todo, las partes no procedieron ni han procedido fijar nueva fecha para la celebración de la correspondiente escritura pública y el pago del dinero restante.

AL HECHO DECIMO TERCERO: No es cierto.

Conforme a la respuesta entregada por la Alcaldía de Salento Quindío, con respecto a la viabilidad para tramitar licencia de construcción, en el predio denominado El topacio, identificado con la ficha catastral 63-690-00000011-006-000; manifiesta la demandante, se informa que, de acuerdo al Esquema de Ordenamiento Territorial Vigente, no se encuentran determinados los aprovechamientos urbanísticos, para la vereda, razón por la cual no es posible en la actualidad conceder licencia de construcción:

Se aclara que, para obtener licencia de construcción, se debe agotar un procedimiento, y aplicar al mismo, el debido proceso, es decir; no se trata de consultar de esa manera tan simple, si otorgan o no licencia de construcción,

pues primero se debe solicitar el uso del suelo, para licencia de construcción, el cual deberá contener, de forma clara y concisa, los usos permitidos, los usos restringidos y los usos prohibidos. Para el predio objeto de la Litis, no existe área de terreno prohibida, para construir, existe área restringida, lo cual si permite obtener licencia de construcción. Para mayor claridad, se solicitará copia del Esquema de Ordenamiento Territorial, del municipio de Salento Quindío, donde se verificará que no existe prohibición para otorgar licencia de construcción en este predio. Lo que no está prohibido, se entiende que se puede hacer.

El certificado expedido por el municipio de Salento, no es prueba idónea que no se pueda hacer la tradición del inmueble prometido en el contrato allegado, es más, el certificado no advierte que no se pueda hacer la tradición, habla en términos generales de no permitirse la expedición de licencia de construcción, que es una cosa muy diferente.

La supuesta vendedora comprometida según documento allegado no ha hecho la solicitud ante la administración municipal de Salento, Quindío, de subdivisión ni de licencia de construcción, con los argumentos y documentación necesarios para que, a pesar de la respuesta simple y llana a la demandante, se le pueda permitir dichas actividades en su predio.

Cuando sea a ella que le nieguen la subdivisión y/o la licencia de construcción en dicho predio, si se estaría hablando de su incumplimiento a esa responsabilidad, entre tanto, ese aspecto no se ha incumplido, pues primero debe hacerse el pago y luego la tradición, para que le sea exigible la obligación a la demandada.

Sin embargo, señor Juez, debe tenerse en cuenta que el documento soporte de la presente demanda, no fue suscrito por la misma demandante, razón por la cual, y como se ha venido advirtiendo, no genera ninguna obligación para la demandada.

La tradición vuelvo y digo, se hace a través de la escritura pública debidamente registrada que, de no aceptarse su registro, efectivamente estaríamos ante el incumplimiento de parte de la vendedora, y eso no se ha presentado aún, debido al incumplimiento de la parte demandante y a la vez compradora según el documento allegado, que nunca suscribió.

AL HECHO DECIMO CUARTO: No es cierto.

En cuanto a la subdivisión del predio, manifiesta la Alcaldía de Salento Quindío, que el área mínima de subdivisión rural es de 6 hectáreas, por lo tanto, no es posible otorgar subdivisión, por el área indicada en la petición:

Se aclara que, en idéntica forma al hecho anterior, se debe conformar un expediente y solicitar la respectiva licencia de subdivisión, para lo cual existe norma de orden local y nacional, que permite otorgar licencia de subdivisión con áreas menores a la Unidad Agrícola Familiar (UAF). Para probar lo anterior, me permito anexar copia de la escritura pública No. 4.226 del 23-12-2022, de la Notaria Quinta de Armenia Quindío, que contiene la división material de una finca denominada "SINGAPUR", ubicada en la vereda Palo Grande, área rural de Salento Quindío, colindante con la finca "EL TOPACIO" objeto del Litis, la

cual contiene la licencia de subdivisión, autorizando un área menor a la UAF, otorgada por la Alcaldía de Salento Quindío.

Para probar la viabilidad de la licencia de subdivisión y de construcción en el predio prometido en venta, se aportará copia de la escritura número 4.226 del 23 de diciembre de 2022, de la Notaría quinta de Armenia, Quindío, mediante la cual se protocolizó una licencia de subdivisión, otorgada por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Salento, Quindío, mediante Resolución número 140, del 19 de diciembre de 2022.

RESUMEN

De lo antes dicho, se tiene que estamos frente a una demanda, cuyo documento base para incoarla, es un documento privado de PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, solo suscrito por la parte vendedora, más no por la parte compradora, lo que hace que el documento no genere obligación alguna.

Es más, el documento se reputa inexistente por la falta de perfeccionamiento por una de las partes que registra el documento, peor aún, precisamente por la parte demandante.

Por la confianza de la promitente vendedora CAROLINA CORTES RAMIREZ, en la promitente compradora JAMILETH RAMIREZ GIRALDO, le fue entregado el inmueble prometido en venta, en forma real y material, para su goce y disfrute, desde la misma fecha de suscripción del contrato a la promitente compradora, es decir, desde el día 06 de mayo de 2022.

De otro lado, la demandante es la primera incumplida de los compromisos allí mencionados y que ella no aceptó al no suscribir el documento, pero que lo da por aceptado con la presentación de la demanda, creyendo que éste es el mecanismo idóneo para perfeccionar los contratos.

No obstante, frente a la prevención que tiene la demandante, apoyado en una respuesta a un derecho de petición general, en el sentido que no es posible una subdivisión del predio prometido en venta, se demuestra que esa certificación general o respuesta a su derecho de petición, no es prueba contundente de que no se pueda hacer la subdivisión y obtener la licencia de construcción, hecho fácilmente controvertible con la escritura número 4.226 del 23 de diciembre de 2022, de la Notaría quinta de Armenia, Quindío, mediante la cual se protocolizó una licencia de subdivisión, otorgada por la Secretaría de Planeación y Obras Públicas de Salento, Quindío, mediante Resolución número 140, del 19 de diciembre de 2022, la cual se aporta con este documento.

II. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, con fundamento en la falta de perfeccionamiento del contrato aludido, que genera inexistencia del contrato y por tanto no genera ninguna obligación oponible a la demandada señora CAROLINA CORTES RAMIREZ.

FRENTE A LA PRETENSIÓN 1.

Me opongo por las siguientes razones:

En primer lugar, extraña que la demandante incumplida por no tener el dinero restante de CIENTO DIECISIETE MILLONES DE PESOS MDA. CTE. (\$117.000.000), para terminar de pagar el precio del inmueble, solicite de la demandada el cumplimiento del contrato.

Claro que mi representada se encuentra en condiciones de darle pleno cumplimiento al contrato de compraventa del bien inmueble, pero debido a una medida cautelar que la misma demandante solicitó dentro de este mismo expediente, la notaría se niega a elevar la correspondiente escritura pública.

Es más, aún después de radicada la presente demanda, y sin que se haya notificado de la misma a la señora CAROLINA CORTES RAMIREZ, la promitente compradora junto con su esposo y apoderado Dr. JHON NELVER RAMIREZ GALLEGO, continuaron haciendo propuestas de fórmulas de pago del inmueble a mi representada, las que no se pudieron consolidar.

Otros factores por los cuales me opongo a esta pretensión, son:

- i) No perfeccionamiento del contrato de promesa de compraventa. La parte demandante no suscribió el documento allegado.
- ii) Inexistencia del contrato por falta de perfeccionamiento. No crea obligaciones para la demandada.
- iii) La primera incumplida es la demandante, por las razones ya explicadas en precedencia.

FRENTE A LA PRETENSION 2.

Me opongo por las siguientes razones:

- i) La que debe ser condenada por incumplimiento es la demandante JAMILETH RAMIREZ GIRALDO, toda vez que es la primera incumplida, en primer lugar, por no suscribir el contrato, y en segundo lugar por no pagar el precio del inmueble en los momentos acordados.
- ii) No perfeccionamiento del contrato de promesa de compraventa. La parte demandante no suscribió el documento allegado.
- iii) Inexistencia del contrato por falta de perfeccionamiento. No crea obligaciones para la demandada.

FRENTE A LAS PRETENSIONES 3. Y 4

Me opongo a cada una de ellas, por las mismas razones antes expuestas.

III. FRENTE AL JURAMENTO ESTIMATORIO Y LAS VALORACIONES ESTIMADAS POR LA DEMANDANTE

Primeramente, veamos que es una indemnización en materia civil: Cantidad de dinero o cosa que se entrega a alguien en concepto de daños o perjuicios que le han ocasionado en su persona o en sus bienes, o ambos a la vez.

Una indemnización es la compensación que debe recibir una persona después de haber sufrido un daño. El objetivo de la indemnización es reparar el perjuicio que se ha provocado, siendo el causante del mismo el que debe abonar la cantidad en la mayoría de los casos. Las indemnizaciones son de carácter económico.

Es diferente de las obligaciones pactadas y derivadas de un contrato.

De tal manera que lo que la demandante pretende a título de indemnización por perjuicios, se confunde con las obligaciones establecidas en el contrato no firmado o suscrito por la misma demandante.

Por tanto, no corresponden al espíritu del artículo 206 del C.G.P., y por esta razón no oponemos a su juramento estimatorio, además por su exceso en la suma pretendida.

También objetamos por error grave el juramento estimatorio, por falta de documentos idóneo para solicitar tales pagos, basadas en documento inexistente, que no genera obligaciones para la demandada.

Otro argumento, es el que tiene que ver con que la demandante, en gracia de discusión, consiste en que ella es la primera incumplida primero, por no pagar el precio de inmueble en las fechas acordadas, y consecuentemente al no hacerse presente ante la Notaría Quinta de Armenia, Quindío, el 24 de octubre de 2022, a las 10:00 a.m.

Tampoco se ha pactado nueva fecha, hora y notaría para llevar a cabo la suscripción de la correspondiente escritura pública.

IV. EXCEPCIONES

Me permito formular las siguientes excepciones:

1. INDEBIDA DEMANDA

A La demandada por no haber suscrito el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, no le ha nacido el derecho de incoar la acción, y menos solicitando se le dé cumplimiento al mismo, sin haber pagado el precio del inmueble, a fin de poder suscribir la correspondiente escritura pública y proceder sobre ese inmueble a solicitar la licencia de subdivisión y la licencia de construcción, respectivas.

Sin embargo, ha procedido a iniciar una acción que no es la debida, en su lugar debe iniciar un proceso verbal con base en el contrato allegado, pero como principio de prueba, a fin de intentar rescatar algunos posibles derechos con fundamento en el acuerdo sin su firma, razón por la cual el despacho debe

proceder a negar las pretensiones de la demanda, y declarar prospera esta excepción.

2. INEXISTENCIA DEL CONTRATO

El contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, se presenta sin haberse suscrito por la misma demandante, lo cual deriva en su INEXISTENCIA, y por tanto no genera obligaciones para la demandada.

Las presentaciones del contrato ante los estrados judiciales no ratifican la firma o voluntad de quien no lo suscribió, por tanto, no existe.

Falta la voluntad de una de las partes para que este pueda nacer a la vida jurídica y generar las obligaciones estipuladas.

3. CONTRATO NO CUMPLIDO POR LA DEMANDANTE - EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS

Institución característica de los contratos bilaterales o sinalagmáticos, cuya fundamentación radica en la teoría de la causa y el principio de la buena fe que debe presidir la ejecución de los contratos.

Vinculado a este requisito, cabe tener presente que existe consenso en la doctrina en orden a afirmar la procedencia de la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) en los contratos bilaterales cuyas obligaciones no son de cumplimiento simultáneo; las que son las que mayormente se presentan en el tráfico jurídico.

En estos casos, la parte que debe cumplir anticipadamente ve afectada la exigibilidad de la prestación de la contraparte mientras no realice la prestación de lo que debe, ya sea porque así lo han acordado las partes, o porque proviene de un mandato legal o de la propia naturaleza del contrato.

Consecuentemente solo podrá oponer con éxito la excepción de contrato no cumplido el otro contratante, aquel que no ha debido cumplir primero.

En nuestro caso concreto, la primera incumplida del contrato allegado es la misma demandante, quien en primer lugar no lo suscribió y si el contrato existiera, no acudió a la notaría, el día y la hora señalada para pagar el valor excedente y suscribir la correspondiente escritura pública.

Este incumplimiento pertenece a la esencia del contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, de tal manera que se reputa como grave, toda vez que, sin el pago de precio, no puede haber la compraventa pretendida.

4. NO EXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACIÓN POR PARTE DE LA DEMANDANDA

El no perfeccionamiento del contrato por parte de la demandante, hace que no nazca para la demandada le exigibilidad de las obligaciones en favor de la demandante, además de ser ésta la primera incumplida del contrato.

5. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA

Por la misma razón de no haber suscrito el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, no está legitimada en la causa por activa la señora JAMILETH RAMIREZ GIRALDO.

6. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

Se itera, a la demandada por no haber suscrito el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, no le ha nacido el derecho de incoar la acción contra la señora CAROLINA CORTES RAMIREZ, con quien el documento si bien la menciona y se encuentra firmado solo por ella, no tiene ninguna relación jurídica con la demandante, razón por la cual el despacho debe proceder a negar las pretensiones de la demanda.

7. NULIDAD DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Una promesa de compraventa es nula cuando carece de valor jurídico o cuando una de las partes ha decidido hacer un proceso de resolución. Se pide la anulación por dos situaciones: i) Acuerdo de voluntades o por ii) carecer de validez.

En nuestro caso concreto, la falta de la firma de la demandante, lo hace inexistente y por tanto carece de validez, no generando obligaciones entre las partes.

Tampoco a pesar del primer plazo fallido por culpa de la demandante, JAMILET RAMIREZ GIRALDO al no asistir el día y hora a la Notaría Quinta de Armenia, a suscribir la escritura pública, no se ha fijado nueva fecha para la celebración del contrato de compraventa y menos suscrito el contrato por la demandante.

8. NO PERFECCIONAMIENTO DEL CONTRATO

El contrato de promesa de compraventa, tiene una solemnidad establecida en el artículo 1611 de Código Civil, y su perfeccionamiento se da con la firma o suscripción de documento contentivo de la promesa por las partes intervinientes que se entienden convenidos con su contenido.

En este caso concreto la demandante no perfeccionó el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble.

9. VENCIMIENTO DE LAS ARRAS

Un contrato privado en donde se establecen unas arras tiene fecha de vencimiento o caducan. Las arras tienen un plazo y, cuando una de las dos partes no cumple, se puede considerar que se ha incumplido el contrato, lo que se traduce en consecuencias considerables, desde perder el dinero otorgado hasta devolver el doble de ese monto, según se trate del comprador o del vendedor. En nuestro caso concreto, el comprador demandante, que pretende de le devuelvan dobles, ya las ha perdido por su incumplimiento.

IV. JURAMENTO ESTIMATORIO – ART. 206 DEL C.G.P.

En vista que la señora demandante JAMILETH RAMIREZ GIRALDO, ha incumplido primeramente el contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, por las razones antes expuestas, me permito solicitar al despacho, sean condenada al pago de una indemnización de perjuicios que ha sufrido mi representada CAROLINA CORTES RAMIREZ, derivado del uso, goce y disfrute el inmueble prometido en venta y entregado desde el mismo 06 de mayo de 2022, perjuicios que valoro bajo la gravedad del juramento, así:

Valor mensual del canon de arrendamiento pago mes adelantado, del inmueble entregado, equivalente la suma de TRESCIENTOS MIL PESOS MENSUALES MDA. CTE. (\$300.000), por el tiempo transcurrido desde la entrega el 06 de mayo de 2022, hasta la presentación de este documento, es decir, 17 meses, nos arroja un saldo total de **CINCO MILLONES CIEN MIL PESOS MDA. CTE. (\$5.700.000)**.

$$\$300.000 \times 17 = \$5.100.000$$

Se seguirán causando hasta el día de la entrega del inmueble.

PRUEBAS

Solicito señor Juez, se tengan como tales:

1. DOCUMENTALES

Las que obran en el expediente.

1.1 DOCUMENTALES APORTADAS

1.1.1 Copia de la escritura pública No. 4.226 del 23-12-2022, de la Notaria Quinta de Armenia Quindío

1.2 DOCUMENTAL SOLICITADA

Ruego oficiar al Municipio de Salento, Quindío, a fin de allegue con destino a este proceso copia del Esquema de Ordenamiento Territorial vigente, debidamente escaneado en PDF.

2. PRUEBA TESTIMONIAL

Para que declaren sobre los hechos de la demanda, su contestación, las excepciones, vicisitudes del contrato sin firma de la demandante, falta de pago del precio pactado, por parte de la demandante, sobre la viabilidad de la licencia de subdivisión y construcción, y demás aspectos relacionados, ruego que se llame a declarar a las siguientes personas:

2.1 EUSEBIO CORTES RAMIREZ, quien se ubica en la calle 7 # 14-19, Local 102, celular 3205666018, de Circasia, Quindío.

Correo electrónico: vg144138@gmail.com

*Abogado de La Gran Colombia - Armenia
Especialista en Derecho Contencioso Administrativo
Universidad Externado de Colombia
Administrador Público de la ESAP*

2.2 JORGE WEIMAR OSPINA LOPEZ, quien se ubica en la calle 9 n# 16-23, celular 3155053720, de Circasia, Quindío.

Correo electrónico: ospinajorgeweimar@gmail.com

3. INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase señor Juez, fijar fecha y hora para que la demandante **JAMILETH RAMIREZ GIRALDO**, absuelva el interrogatorio de parte que le formularé, de acuerdo con las normas que regulan esta prueba, en relación con los hechos de la demanda, la contestación de la misma, las excepciones y demás aspectos relacionados.

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo Este contenido y oposición en los artículos 96 y s.s., del Código General del Proceso; artículos 1502, 1546 y 1611, del Código Civil, y demás normas sustanciales y procedimentales concordantes.

VI. ANEXOS

Escrito de contestación y excepciones y los documentos mencionados en el acápite de las pruebas documentales aportadas.

VII. NOTIFICACIONES

Mi poderdante, señora **CAROLINA CORTES RAMIREZ**, en la calle 7 # 14-19, Local 102, celular 3173802937, de Circasia, Quindío.

Correo electrónico: carocortes1972@gmail.com

El suscrito **JULIO CESAR RESTREPO HERRERA**, las recibirá en la secretaría del Juzgado o en la calle 2 número 15-20, celular 3136858723, de Circasia, Quindío.

Autorizo recibir toda clase de notificaciones, comunicaciones y citaciones en mi correo electrónico: **julioestrepo277@yahoo.com**

Atentamente,

JULIO CÉSAR RESTREPO HERRERA

C.C. 7.518.522 de Armenia, Quindío

T.P. 103780 del C.S.J.