



Señora:

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL.

Rionegro.

RAD. 2020-042

DTE. MARINA MURALLAS TORRES.

DDO. MARCO AURELIO GONZALEZ LUQUE.

REF. RESOLUCION DE CONTRATO.

ASUNTO. CONTESTACION DEMANDA.

RODOLFO ACEROS CARRILLO, mayor de edad, vecino y domiciliado en Bucaramanga, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.098.680.805 de Bucaramanga, abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 321.456 del C. S. de la J., actuando en nombre y representación de **MARCO AURELIO GONZALEZ LUQUE**, mayor de edad, domiciliado en Rionegro (S), identificado con Cédula de Ciudadanía No. 5.724.193 de Rionegro (S), de acuerdo al poder conferido ante Ud., con todo respeto **CONTESTO LA DEMANDA DEL EPIGRAFE**, presentada por la señora **MARINA MURALLAS TORRES**, mayor de edad, vecina y domiciliada en Rionegro (S), identificada con cedula de ciudadanía No. 28.335.300 de Rionegro (S), con fundamento en los siguientes:

RESPECTO A LO MANIFESTADO POR EL DEMANDADO EN LA CONTESTACION SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA:

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: Parcialmente cierto, pues la apoderada de la demandante, omitió mencionar que el inmueble prometido en venta, se transfiere, real y efectivo como CUERPO CIERTO, tal cual consta en el contrato de promesa de compraventa.

TERCERO: No me consta la buena fe, por el contrario, para análisis del togado, se ira desglosando a lo largo de la contestación, realmente la voluntad y fe de la demandante.

Es menester nuevamente, poner en conocimiento de la apoderada de la demandante, que la promesa de venta se realizo como cuerpo cierto, tal cual consta, en la clausula PRIMERA, del citado contrato.

CUARTO: Efectivamente el contrato se realizo por el valor de SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$60.000.000.00).

La suma de catorce pagaderos el día 02 de octubre de 2017, fecha en que se suscribió el contrato.

Un segundo pago de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE(\$20.000.000.00) pagaderos el día 20 de octubre de 2017, los cuales contrario lo manifestado por la apoderada demandante, no fueron cancelados en su totalidad, tal cual consta en documento (**constancia de recibo**) que reposa en su despacho, donde se firmo por las partes la entrega de DIECIOCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$18.150.000.00) y no como expresa la demandante aludiendo que fueron



\$20.000.000.00. momento en el cual la señora MARINA MURALLAS TORRES, incurrió en el incumplimiento de contrato, sin que demostrara ánimos de cumplir lo pactado.

El tercer pago se pacto por valor de VEINTICINCO MILLONES SEISCIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$25.600.000.00) con recurso de un crédito bancario, dinero que tampoco fue cancelado.

QUINTO: Es cierto.

SEXTO: Es cierto, como bien se expresa, la clausula penal es por valor de cinco MILLONES DE PESOS M/CTE, sin menoscabo, de los daños y perjuicios que puedan ocasionarse por el incumplimiento, lo cual es caso de mi mandante, toda vez que, que se vio perjudicado tanto psicológicamente, por el estrés de no tener cumplimiento del contrato, como onerosamente, por el no poder producir el dinero, de la venta del inmueble, debido al incumplimiento.

SETIMO: Es cierto, la cual fue cumplida, a partir del 20 de octubre de 2017, la demandante hizo posesión real y efectiva del inmueble.

OCTAVO: No es cierto, el predio dado en posesión como CUERPO CIERTO, corresponde a lo pactado en el contrato, toda vez que su venta se realizó como CUERPO CIERTO.

Es de tener en cuenta por el togado, que la apoderada de la demandante, ya en diversos hechos de la demanda, se ciñe en omitir que la venta se realizo como CUERPO CIERTO, tal cual consta en el contrato.

Como tampoco es cierto que mi mandante, solicito el pago de la ultima cuota, toda vez, que aún no habían cancelado la segunda cuota, la cual se estaba reclamando el pago de la misma, sin obtener respuesta alguna.

Como tampoco consta que el no desembolso del crédito hipotecario, fuera por el motivo que menciona la demandante, como se puede observar en el certificado de libertad y tradición del inmueble objeto de litigo, que consta con la misma cabida y linderos, en su anotación Nro. 005, dicho inmueble si tuvo en su momento hipoteca por el BANCO AGRARIO, de igual manera en ningún lugar de la demanda reposa documento alguno que demuestre la solicitud del crédito.

NOVENO: No es cierto, la señora MARINA MURALLA TORRES, tomo posesión del inmueble conforme a lo estipulado en el contrato.

De igual manera a la fecha la promitente compradora, no ha cancelado el valor del tercer abono contemplado en la cláusula TERCERA del contrato, ni ha mediado comunicación con mi mandante, o mostrada prueba si quiera sumaria de los tramites realizados ante el banco agrario de Colombia para el crédito, o manifestado la aprobación o no del mismo.

DECIMO: No es cierto, como se ha podido demostrar, la demandada no cancelo las sumas de dinero según lo pactado, por el contrario, se ha podido evidenciar, la mala fe de la apoderada demandante, al tratar de hacer incurrir en el error al togado,



omitiendo que la venta se realizo como cuerpo cierto, también manifestando que se entrego la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS, lo cual como se ha demostrado con la constancia de recibo que no es cierto.

DECIMO PRIMERO: No me consta, por el contrario, lo realizo los pagos según los pactado en la promesa de compraventa.

DECIMO SEGUNDO: No es cierto, el precio del inmueble vendido como CUERPO CIERTO, fue justo, pactado, consentido y aceptado por la señora MARINA MURALLA.

DECIMO TERCERO: Es incompresible el que la demandante, solicite la resolución del contrato, sin cancelar la clausula penal y los perjuicios causados a mi cliente por su incumplimiento.

**RESPECTO A LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS POR LA SOCIEDAD
DEMANDADA**

Procederé a pronunciarme sobre cada una de ellas, refutando las manifestaciones falsas y sin ningún fundamento jurídico que realizo la parte demandada en su escrito de contestación de la siguiente forma:

En primera medida me opongo a todas las pretensiones incoadas por la demandante y por el contrario solcito con el debido al respeto al togado, se declare a la señora MARINA MURALLAS TORRES, como parte incumplida en el contrato objeto del litigio, con la implicaciones del caso, como lo son el pago de la clausula penal y los perjuicios causados a mi cliente.

PRIMERO: EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO Y NEGACION DEL DERECHO SUBJETIVO. Como bien lo manifiesta la apoderada de la parte demandante, en el hecho séptimo y octavo, la señora MARINA MURALLAS TORRES, ejerció posesión real del inmueble objeto del contrato desde el día 20 de octubre de 2017, tal cual se pactó en el contrato en su cláusula CUARTA, cumpliendo así mi mandante con su obligación contractual, sin que ellos hayan cumplido con su obligación de hacer el pago acordado la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000.00) el día 20 de octubre de 2017, habida cuenta que solo entregaron la suma de DIECIOCHO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL PESOS M/CTE (\$18.150.000.00) y sin que se hubieran acercado después de la fecha a realizar el abono faltante, con lo cual se evidencia que tampoco se consintió la mora.

En tal entendido se configura la excepción de contrato no cumplido por parte de la demandante la señora MARINA MURALLAS TORRES, toda vez, que el señor MARCO GONZALEZ, para la fecha acordada 20 de octubre de 2017, cumplio con su obligación del contrato, sin que la contra parte, cumpliera con su obligación de pagar el precio acordado en la fecha acordada, por lo que se configura en mora, según lo estipulado en el artículo 1609 del código civil colombiano: “en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes esta en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos”, para el caso que nos ocupa, es la parte demandante la que no cumplió con su obligación contractual, **siendo así la parte incumplida no puede**



exigir nada más que la resolución del contrato, puesto que para poder exigir la cláusula penal o indemnización, esta debe haber cumplido con las obligaciones propias del contrato, de lo contrario no está legitimada para solicitar las pretensiones como la escrita en el numeral 2 (devolución del valor abonado), 3 (intereses), 4 (clausula penal), 5 (perjuicios), 7 (perjuicios), 8 (agencias y costas procesales), del escrito de la demanda.

La corte suprema de justicia, sala de casación civil, SC1209-2018, nos expone, “en el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del código civil, en ellos va implícita de obtenerla resolución por incumplimiento, **hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observado por quien ejercita esa facultad**, habida cuenta que, como lo ha señalado la corte, el contenido literal de aquel precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tacita no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo, también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale **a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones**, al paso que sea la otra que no haya hecho lo propio, de donde se sigue que “... **el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido** o que se ha allanado a cumplir con todas las obligaciones que le corresponde y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, **puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y el incumplimiento en el demandado y opositor...**” (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad No. 5319).”

Subrayado.

Con lo anterior se avizora que a quien tiene en cabeza la acción resolutoria es la parte pasiva del presente litigio, por lo que **la acción mencionada debe dirigirse contra el contratante negligente, siendo este la señora MARINA MURALLAS TORRES.**

Cabe resaltar, como se ha demostrado a lo largo de la presente contestación, que mi mandante si ha cumplido a cabalidad con su obligación contractual, motivo por el cual, solicito al togado con el debido respeto, se desestime las pretensiones de la demanda y por el contrario se declare a la señora MARINA MURALLAS TORRES, como la parte incumplida en el contrato, con las implicaciones que esto con lleva, como lo son:

- El pago de las costas procesales y agencias en derecho que determine su señoría.



- La ejecución de la cláusula penal en favor del señor MARCO GONZALEZ.
- La indemnización por perjuicios, para lo cual solicito se oficie al presidente de junta de la acción comunal de la vereda plazuela – pradera, para que informe el valor de los dineros que con mínimo esfuerzo e inteligencia se podrían percibir del fruto del trabajo de la tierra dada en venta.

PETICIÓN DE PRUEBAS

Comendidamente pido al Sr. Juez se sirva, otorgar valor probatorio a los documentos relacionados:

1. Los anexados por la demandante con el escrito de la demanda.
2. Solicito al togado el interrogatorio de la señora MARINA MURALLAS TORRES.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Art.1546, 1609 del CÓDIGO CIVIL COLOMBIANO.

NOTIFICACIONES

AL DEMANDADO: Por economía procesal, Carrera 9 No. 64c-08, casa 197, los almendros, real de minas Bucaramanga. Correo electrónico: bufetedeabogados.gerencia@gmail.com.

AL DEMANDANTE EN: según escrito de demanda.

AL APODERADO EN: Carrera 9 No. 64c-08, casa 197, los almendros, real de minas Bucaramanga. Correo electrónico: bufetedeabogados.gerencia@gmail.com

JURAMENTO ESTIMATORIO

Bajo la gravedad del juramento razonamos la cuantía en \$16'000.000, que es el valor contenido en los documentos de este proceso.

1. \$5.000.000.00 cláusula penal.
2. \$10.000.000.00 indemnización.
3. \$60.000.000.00 valor de la promesa de compraventa.

Del Señor Juez, atentamente,

RODOLFO ACEROS CARRILLO.

C.C No. 1.098.680.805 de Bucaramanga.

T.P. No. 321.456 del C. S. de la J.

C.E. bufetedeabogados.gerencia@gmail.com