

Señores:

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE YOPAL.

E-mail: j03cmpalcas@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Referencia:	CONTESTACION – DEMANDA
Proceso:	VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA
Radicado:	85014003003-2021-00280-00
Demandante:	MARIA ELSY BAREÑO RUÍZ
Demandado:	SANDRA PATRICIA NARANJO

Respetado señor Juez.

JAIRO ARTURO CASTRO LEÓN, mayor de edad, domiciliado en Yopal, identificado con la cédula de ciudadanía N°:71.339.509 de Medellín y portador de la Tarjeta profesional N°:257.718 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico jairocastrow@gmail.com debidamente registrado en el SIRNA; según poder que me ha conferido la señora **SANDRA PATRICIA NARANJO**, quien se identifica con la cedula de ciudadanía número 47.434.337, actuando dentro del término respectivo, me permito descorrer traslado, y proceder a CONTESTAR LA DEMANDA del proceso de la referencia y a la vez presentar las respectivas excepciones de mérito para que sean tenidas en cuenta en su momento procesal, en los siguientes términos:

I. FRENTE A LAS PRETENSIONES:

En cuanto a las pretensiones de la demandante, nos oponemos a todas y cada una de ellas, por no corresponder con la realidad de los hechos, las cuales respondo según la enumeración utilizada por la demandante, de la siguiente manera:

A LA PRETENSIÓN DEL NUMERAL 1º: ME OPONGO ROTUNDAMENTE y no se debe declarar respecto a que *"se declare judicialmente la RESOLUCION POR INCUMPLIMIENTO del CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA" del Inmueble con Registro Catastral N°01011101000100 e identificado con M.I No. 470-59961 expedido por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Yopal, celebrado el día nueve (9) de febrero del año 2.015, entre las señoras MARIA ELSY BAREÑO RUIZ y SANDRA PATRICIA NARANJO*, habida cuenta que la demandante busca iniciar es un PROCESO VERBAL RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA, como se evidencia en el encabezado de la demanda.

A LA PRETENSIÓN DEL NUMERAL 2º: ME OPONGO ROTUNDAMENTE y se debe negar, respecto a que *"se declare judicialmente el PAGO INSOLUTO o LA RESOLUCION TACITA del "contrato de Compraventa" (art. 1.546 del C.C), celebrado en la ciudad de Yopal, Casanare, el día 09 del mes febrero del año 2015, por las señoras MARIA ELSY BAREÑO RUIZ y SANDRA PATRICIA NARANJO en razón al incumplimiento por parte de la hoy demandada, respecto del pago del saldo del precio, en la forma y términos convenidos en el mencionado contrato"*, en razón a que entre las partes contractuales aquí conocidas se suscribió fue un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA y no un CONTRATO DE COMPRAVENTA, como así erróneamente lo califica el jurista.

A LA PRETENSIÓN DEL NUMERAL 3º: Me OPONGO ROTUNDAMENTE y se debe negar respecto a que *"se condene a la demandada SANDRA PATRICIA NARANJO, a indemnizar a la demandante MARIA ELSY BAREÑO RUIZ por los perjuicios causados desde la fecha de entrega real y material del inmueble identificado con la M.I. No. 470-59961 y que corresponde a la Casa de Habitación junto con el Lote 1, manzana numero 55 de la Ciudadela Casimena, ubicado en la Transversal 7 A No. 36-03 de Yopal, Casanare, con superficie de Noventa metros cuadrados (90M2), vale decir, desde el día 09 de febrero del año 2.015, hasta la entrega y/o*



devolución nuevamente del bien inmueble a la demandante”, oposición que fundamento a que lo convenido y plasmado en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA suscrito entre las partes aquí demandante y demandada no se estableció el pago de indemnización alguna llegado el caso de algún incumplimiento sino que se pacto fue una clausula penal pecuniaria equivalente al 10% del valor total del contrato.

A LA PRETENSIÓN DEL NUMERAL 4º.: ME OPONGO ROTUNDAMENTE y se debe negar la pretensión de que *"se condene a la Demandada SANDRA PATRICIA NARANJO a restituir el inmueble identificado con M.I. No. 470-59961 y que corresponde a la Casa de Habitación junto con el Lote 1, manzana número 55 de la Ciudadela Casimena, ubicado en la Transversal 7 A No. 36-03 de Yopal, Casanare, con superficie de Noventa metros cuadrados (90M2), junto con los frutos civiles contados a partir del día 9 del mes febrero del año 2015, es decir, desde el mismo momento en que la Demandada lo recibió, hasta la entrega del bien inmueble a la Demandante" -*, oposición que fundo en que el negocio jurídico que ata a las partes aquí ya conocidas es un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA que fue resuelto tácitamente por mutuo disenso por reciproco y simultaneo incumplimiento contractual y que debe resolverse por medio de un proceso diferente al aquí iniciado, amen de que en el ya mencionado contrato no se pacto el pago de indemnización alguna por incumplimiento, máxime por cuanto dicha situación fue mutua.

A LA PRETENSIÓN DEL NUMERAL 5º.: ME OPONGO ROTUNDAMENTE y se debe negar todo lo pretendido y que hace referencia a que *"De darse el pago del saldo insoluto adeudado por la demandada SANDRA PATRICIA NARANJO, a favor de la Demandante MARIA ELSY BAREÑO RUIZ, deberá reconocerse los INTERESES DE MORA respecto del saldo de los CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00), en la suma aproximada de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000.00), liquidados al interés del 2.5% mensual”,* oposición que fundo en que entre las partes en litigio se suscribió un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA del inmueble ya conocido, acto jurídico que fue incumplido mutuamente, amen de que en dicho contrato se estableció una sanción pecuniaria por el incumplimiento y al ser reciproco y simultaneo no se genera por tanto la obligación del pago de dicha multa sino solo sobre las restituciones mutuas.

A LA PRETENSIÓN DEL NUMERAL 6º.: ME OPONGO ROTUNDAMENTE y se debe negar todo lo pretendido respecto de *"Que, como consecuencia de la anterior declaración, se disponga que la demandada SANDRA PATRICIA NARANJO, en razón al incumplimiento, pierda las arras por valor de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000.00) MCTE, entregadas a mi mandante”.* La oposición radica en que aquí las partes encontradas suscribieron un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA sin que allí se fijaran arras de retracto o de sanción y más bien, las arras en la cantidad arriba indicadas, fueron de las denominadas confirmatorias del negocio y de abono al precio del inmueble, como de ello se evidencia en el contrato de promesa de compraventa que la accionante aquí arrima como prueba. Además de lo anterior, en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA – que aquí obra como prueba - se estableció una cláusula penal pecuniaria como tasación anticipada de los perjuicios.

A LA PRETENSIÓN DEL NUMERAL 7º.: ME ATENGO a lo que ordene el despacho.

A LA PRETENSIÓN DEL NUMERAL 8º.: ME OPONGO ROTUNDAMENTE y desde ya solicito se condene a la demandante a dicho pago teniendo en cuenta su mala fe y el dolo, al intentar resolverse un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA pretendiendo obligaciones no pactadas en dicho contrato y acudiendo al derecho que le asiste a la resolución de un contrato de compraventa, amén de la existencia de un proceso ejecutivo que versa sobre los hechos del negocio jurídico plasmados en el contrato de promesa de compraventa que aquí se allega como prueba, proceso que cursa tramite en el juzgado primero civil municipal de Yopal y conocido bajo el radicado N°:850014003001-2016-00914-00 y del cual mi defendida aun no ha sido notificada pero que soporta la medida cautelar de embargo de su salario.



II. FRENTE A LOS HECHOS

AL PRIMERO: ES CIERTO. El día (9) de febrero de 2015 mi mandante suscribió junto con la aquí demandante, un contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA cuyo objeto es un inmueble conocido con matrícula inmobiliaria N°:470-59961, ya ampliamente identificado en los hechos de la demanda.

AL SEGUNDO: ES CIERTO. En la cláusula séptima del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA se estableció el precio del inmueble objeto del contrato en cuantía de NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$90.000.000.).

AL TERCERO: ES CIERTO.

AL CUARTO: ES CIERTO.

AL QUINTO: ES CIERTO.

AL SEXTO: ES PARCIALMENTE CIERTO, y se aclara al despacho lo siguiente:

Lo cierto es que mi mandante pagó el abono al precio del inmueble en cuantía de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$50.000.000), el día nueve (9) de febrero de 2015. Mi mandante asegura que luego de la anterior entrega esta le entrego a la promitente vendedora una cantidad de dinero que sin recordar bien estima entre uno o dos millones de pesos que la aquí demandante le requirió para cubrir unas necesidades de carácter urgente, llamado al cual atendió oportunamente la demandada entregándole a la demandante esa cantidad de dinero.

Lo que no es cierto es que mi mandante no haya acudido a la Notaria Primera de Yopal a la hora de las 10 de la mañana del día catorce (14) de julio de 2015 con el fin de dar cumplimiento a lo acordado en las cláusulas SEXTA y SÉPTIMA del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

AL SEPTIMO: NO ES CIERTO, y se aclara al despacho lo siguiente:

Mi mandante estuvo presta a dar cumplimiento a lo acordado en las cláusulas sexta y séptima del contrato de promesa de compraventa del inmueble en comento; quien no asistió al despacho de la notaria primera de Yopal a la hora de las 10 de la mañana del día 14 de julio de 2015 - para dar cumplimiento a lo estipulado en el contrato - fue la señora aquí demandante, como se evidencia de la declaración juramentada que ella misma aporta como prueba. Solo acudió al despacho notarial hasta el día veintiuno (21) de julio de 2016, es decir, mas de un (1) año después de la fecha establecida para dicha actuación de parte.

AL OCTAVO: NO ME CONSTA, y se aclara al despacho lo siguiente:

No me consta que la señora demandante haya acudido al despacho de la notaria primera de Yopal el día 14 de julio de 2015 a la hora de las diez de la mañana a fin de dar cumplimiento a lo estipulado en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. Que se pruebe dicha comparecencia. En cualquier caso, será un hecho que debe ser demostrado por la parte que lo alega, conforme lo indica el artículo 167 del C.G.P.

Lo que sí es probablemente cierto, es que la promitente vendedora acudió al despacho de la notaría primera de Yopal a fin de dar cumplimiento a lo convenido en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA **solo hasta el día veintiuno (21) de julio de 2016**, como muy bien así lo dice el libelista y se evidencia de las pruebas que la demandante aporta para ello, como lo son las guías de correo y el acta de declaración extra proceso rendida ante el despacho de la notaría primera de Yopal.

AL NOVENO: NO ES CIERTO, y se aclara al despacho lo siguiente:



Con la actitud desplegada por la señora demandante frente al cumplimiento de las obligaciones estipuladas en el CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, se generó un **mutuo disenso**, habida cuenta que no acudió a cumplir con la obligación de suscribir el contrato de compraventa en la fecha y hora convenida, sino que solo lo hizo pasado mas de un (1) año después de la prefijada fecha y como así muy bien lo prueba la parte demandante con la declaración extra proceso que arrima como prueba de ello.

AL DECIMO: NO ME CONSTA. Que se pruebe.

En cualquier caso, será un hecho que debe ser demostrado por la parte que lo alega, conforme lo indica el artículo 167 del C.G.P.

AL ONCE: NO ES CIERTO, que ni defendida haya incumplido el CONTRATO DE PROMESA DE CUMPRVENTA, sino que más bien este incumplimiento deviene de la no comparecencia de la promitente compradora en la fecha, hora y lugar para la suscripción de la escritura publica que viene siendo el contrato de compraventa al que se había obligado mi mandante a suscribir.

Ahora, la demanda que nos ocupa se interpone es en contra de la resolución de un contrato de compraventa y no sobre la resolución de un contrato de promesa de compraventa, actos jurídicos que tienen connotaciones jurídicas diferentes a las alegadas como fundamentos de derecho para la acción.

AL DOCE: ES PARCIALMENTE CIERTO, y se aclara al despacho lo siguiente:

Efectivamente la promitente compradora hizo entrega material del inmueble a la promitente compradora. El incumplimiento que infundadamente se le endilga a la promitente compradora se origina en el incumplimiento de la promitente vendedora al no asistir a la notaría primera de Yopal en la fecha y hora señaladas en el contrato para la suscripción del contrato de compraventa, cual efectivamente sería la escritura pública.

Frente a la privación del usufructo del bien prometido en venta, que se pruebe. En cualquier caso, será un hecho que debe ser demostrado por la parte que lo alega, conforme lo indica el artículo 167 del C.G.P.

AL TRECE: NO ME CONSTA. Que se pruebe.

En cualquier caso, será un hecho que debe ser demostrado por la parte que lo alega, conforme lo indica el artículo 167 del C.G.P. A mi mandante no le constan las convocatorias que allí se aducen. Aun cuando se aportan a la demanda unas copias de recibo de envío, no se acredita por la empresa postal que estos fueron recibidos efectivamente por mi mandante.

AL CATORCE: NO ES UN HECHO del negocio sino un requisito pre procesal.

AL QUINCE: NO ES UN HECHO del negocio sino un anexo de la demanda, poder de representación que se otorgó para la resolución de un contrato y que de las copias magnéticas trasladadas no se evidencia que se encuentre autenticado por la poderdante.

III. RESPECTO DEL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Conforme lo dispuesto en el artículo 206 del C.G.P, desde ya manifiesto que objeto la estimación de la cuantía hecha por el demandante en el presente asunto por considerarla desmedida, desproporcionada y carente de asidero jurídico y probatorio.



IV. ARGUMENTOS Y RAZONES DE LA DEFENSA.

PRIMERO: El día nueve (9) de febrero de 2015, entre la señora MARIA ELSY BAREÑO RUIZ, identificada con cedula de ciudadanía N°:23.554.441 y la señora SANDRA PATRICIA NARANJO, quien se identifica con la cedula de ciudadanía N°:47.434.337, se celebro un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA cuyo objeto es un inmueble ubicado en la Transversal 7 A N°:36-03 de Yopal, con registro catastral 0101110100001000 y matricula inmobiliaria 470-59961 de la O.R.I.P de Yopal.

SEGUNDO: La señora SANDRA PATRICIA NARANJO funge como promitente compradora del inmueble en ciernes, cuyo precio lo estiman las partes en NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$90.000.000)

TERCERO: La promitente compradora recibe materialmente el inmueble prometido en venta el día nueve (9) de febrero de 2015 y ese mismo día hace entrega a la promitente vendedora, señora MARÍA ELSY BAREÑO RUIZ, de la cantidad de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE, (\$50.000.000.), cuantía considerada por las partes como un pago parcial o abono al precio del inmueble.

El segundo contado del precio del inmueble, es decir, la cantidad de CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$40.000.000), se estableció en la cláusula séptima del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, que seria pagado por la promitente compradora el día catorce (14) de julio del año 2015.

Recordémoslo:

"SEPTIMA: el precio o valor del inmueble, objeto de este contrato, es la suma de NOVENTA (\$90.000.000.) MILLONES DE PESOS, que la PROMITENTE COMPRADORA se obliga a pagar a la PROMITENTE VENDEDORA en la siguiente forma: A). La suma de Cincuenta Millones de pesos (\$50.000.000.), a la Firma del presente contrato de Promesa de compraventa. B). La suma de Cuarenta Millones de pesos (\$40.000.000.) el día Catorce (14) de Julio del año 2015".

CUARTO: Llegada la fecha del catorce (14) de julio de 2015 y la hora de las 10:00 de la mañana, la promitente vendedora no hizo presencia en la sede de la Notaria Primera de Yopal para suscribir el contrato de compraventa – escritura pública – como también para recibir el saldo del precio del inmueble objeto de la promesa de compraventa.

QUINTO: En el contrato de promesa de compraventa no se estipularon arras de retracto o de incumplimiento, no se establecieron situaciones a indemnizar por incumplimiento como tampoco se dejó por sentado que dicho contrato de promesa de compraventa prestaba merito ejecutivo.

SEXTO: En la clausula sexta del contrato de promesa de compraventa se fija la cuantía del 10% del valor total del contrato como penalidad por incumplimiento.

SEPTIMO: Es un hecho cierto que mi mandante no le ha depositado bancariamente ni cancelado el saldo adeudado a la promitente vendedora - \$40.000.000.00 menos la cantidad de dinero entregado y requerido por la promitente vendedora en cuantía de uno o dos millones de pesos -, habida cuenta que ella – demandante - no asistió a la Notaria Primera de Yopal en la fecha y hora fijada para suscribir el contrato de compraventa – escritura pública – y recibir el dinero, además de que la promitente compradora ha afrontado situaciones de fuerza mayor y de caso fortuito que luego de la fecha fijada para su pago han hecho imposible realizar el pago del mencionado saldo, generándose por tanto lo que se considera un MUTUO DISENSO.

Se debe decir que mi mandante es victima del conflicto interno armado por el delito de desaparición forzada de su esposo, situación que fue óbice para que se perdiera el patrimonio familiar del cual podía disponer la demandada para cubrir sus obligaciones contractuales. Para probar lo aquí dicho se acompaña a la demanda una copia del registro único de victimas expedido por la entidad competente.



OCTAVO: Mediante comunicación oficial emitida por el coordinador de Gestión del Talento Humano de la entidad donde labora la aquí demandada – Instituto Colombiano Agropecuario (I.C.A.) – y dirigida al despacho del Juzgado Primero Civil Municipal de Yopal, mi prohijada se entera de que existe en su contra un proceso ejecutivo con radicado 850014003001-2016-00914-00 materializándose la medida cautelar de embargo del porcentaje correspondiente de su salario, embargo que se hizo efectivo desde el mes de octubre de 2016 y que viene siendo depositado mensualmente en la cuenta del Banco Agrario Sección Depósitos Judiciales N°:850012041001, como de ello se evidencia en el documento expedido por el I.C.A y que aquí aporto como prueba pues considero fundadamente que la demandante es la señora MARIA ELSY BAREÑO RUIZ, pues no he sido notificada debidamente de la mencionada demanda.

V. EXCEPCIONES DE MERITO.

PRIMERA: INDEBIDA ESCOGENCIA DE LA ACCION. La aquí demandante inicia un proceso verbal de resolución de contrato de compraventa respecto de un inmueble, fundada en el derecho que le asiste y cita expresamente los artículos 1849, 1850, 1857 y 1955 del código civil y 905 del código de comercio, que procedo a transcribir:

Artículo1849. *"La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquélla se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio".*

Artículo 1850. *"Cuando el precio consiste parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero; y venta en el caso contrario".*

Artículo1857. *"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".

Artículo1955. *"La permutación o cambio es un contrato en que las partes se obligan mutuamente a dar una especie o cuerpo cierto por otro".*

Artículo 905. *"La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a transmitir la propiedad de una cosa y la otra a pagarla en dinero. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio.*

Quando el precio consista parte en dinero y parte en otra cosa, se entenderá permuta si la cosa vale más que el dinero, y venta en el caso contrario.

Para los efectos de este artículo se equiparán a dinero los títulos valores de contenido crediticio y los créditos comunes representativos de dinero".

Ahora bien, es un hecho cierto que las partes aquí encontradas suscribieron un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA respecto de un inmueble, debiéndose decir, con todo respeto, que el contrato de compraventa no es sinónimo del contrato de promesa de compraventa y por tanto de ellos surgen obligaciones distintas pues el contrato de promesa de compraventa – también denominado como promesa de contrato de compraventa - es un contrato preparatorio del contrato de compraventa, contrato de compraventa que en este caso vendría a ser la escritura pública. Por tanto, llegado el caso de un incumplimiento a un contrato de compraventa de un inmueble lo que se esta incumpliendo es lo plasmado en la escritura publica mientras que llegado el caso de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa lo que allí se incumple es la obligación de suscribir el contrato de compraventa que para este caso es la no suscripción de la escritura pública, mas no el incumplimiento de lo allí establecido.



Frente a la promesa de compraventa, el artículo 1611 del código civil nos dice que:

"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) 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".

Con la simple y desprevenida observancia del contrato de promesa de compraventa que se arrima como prueba y del cual se pretende su resolución ociosa al mutarlo a un contrato de compraventa, podemos evidenciar que dicho contrato cuenta con todas las circunstancias para obligar a las partes suscriptoras, situación ésta que aquí la parte demandada no manifiesta reparo alguno, manifestación igual que se extiende al cumplimiento de los requisitos para obligarse, conforme a lo taxativo del artículo 1502 del código civil, recalándose que para perfeccionarlo solo falta la tradición de la cosa o las formalidades legales cuales son la suscripción de la escritura pública (contrato de compraventa) en razón a lo que se denomina el mutuo disenso, llamando por tanto desde ya a que el despacho declare la resolución del contrato en ciernes por mutuo disenso sin que sea dable en consecuencia la reclamación de indemnizaciones – por demás no estipuladas en el contrato - así como el no pago o reconocimiento del pago de la cláusula penal pactada en el contrato de promesa de compraventa, exceptuándose, claro está, el reconocimiento de las restituciones mutuas.

Vista la narración de los hechos de la demanda junto con las pretensiones, se hace necesario interpretar la naturaleza del contrato que nos ocupa junto con la intención de las partes contratantes, intención que a todas luces y sin ambigüedad alguna podemos determinar en el cuerpo del contrato y que no era otra que la de celebrar un contrato de promesa de compraventa de un inmueble, sin que se pueda vislumbrar mínimamente una voluntad contraria a ello y por tanto conforme a lo establecido en el artículo 1621 del código civil se *"deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato"*, cual no es otra que la celebración de un contrato de promesa de compraventa.

Ahora bien, si llegado el caso de existencia de ambigüedades en el contrato, que no sean posible sanear utilizando para ello las reglas traídas por el artículo 1619 y subsiguientes del código civil, entonces, estas cláusulas ambiguas se deben interpretar a favor de la aquí deudora, señora SANDRA NARANJO, conforme a lo preceptuado en el inciso primero del artículo 1624, *ibidem*.

Con todo respeto, debo decir que si allegados los méritos suficientes para ello, en este caso lo que se debió intentar fue la resolución de un contrato de promesa de compraventa y no la pretendida y equivocada resolución de un contrato de compraventa, pues como ya se dijo líneas arriba, los hechos y el derecho necesarios para el surgimiento de cada acción son diferentes.

A fin de probar la presente excepción, ruego al despacho que se tenga como tal el contrato de promesa de compraventa que arrimó a la demanda la parte accionante, reiterando, con todo respeto, que se pretende resolver una situación con hechos y derecho que corresponden a otra, con el agravante de la existencia del mutuo disenso que se abordara más adelante, lo cual es a todas luces improcedente y así se deberá tratar.

Sírvase señor Juez, mediante sentencia declarar probada la excepción propuesta, condenar en costas y perjuicios a la temeraria demandante, pues ha perjudicado a mi representada con la presente demanda, por eso quien demanda la intervención de la



jurisdicción para el arreglo de los conflictos surgidos con sus conciudadanos, ha de obrar siempre sin temeridad, tanto en sus pretensiones como en el ejercicio de sus derechos procesales y, además debe proceder con lealtad y buena fe.

SEGUNDA: INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES RESPECTO DE LAS ARRAS E INDEMNIZACIONES.

Solo basta con observar desprevenidamente el contrato de promesa de compraventa que aquí se arrima como prueba para evidenciar la inexistencia de las obligaciones que la demandante toma como base para su cobro. Es claro que no se pactaron arras de retractación, así como que tampoco se fijaron las condiciones necesarias para la solicitud del pago de indemnización alguna, en caso de incumplimiento de alguna de las partes.

Teniéndose presente que la parte actora se refiere a las arras – no establecidas, por cierto, en el contrato de promesa de compraventa -, se hace entonces necesario el pronunciamiento de este extremo, de la siguiente manera:

El artículo 1859 del código civil nos dice que "Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndoles, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas".*

Lo anterior nos quiere decir que las arras fijadas por ley son las que confieren el derecho a retractarse del negocio, afirmación esta que se corrobora con lo establecido en el artículo 1858 del estatuto civil por cuanto nos dice que *"Si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso 2o. del artículo precedente, no se repute perfecta hasta el otorgamiento de escritura pública o privada, podrá cualquiera de las partes retractarse mientras no se otorgue la escritura o no haya principiado la entrega de la cosa vendida".*

Aquí es procedente decir que la promitente compradora ostenta la tenencia – entrega material del inmueble - desde el mismo momento de la suscripción del contrato de promesa de contrato de compraventa, situación esta que le genera un derecho adquirido legalmente, como lo es el de no retractarse del negocio, amén de que las contratantes no fijaron plazo para el retracto y ya transcurrieron más de dos (2) meses desde la suscripción del contrato de promesa de compraventa, lo anterior conforme a lo fijado en el artículo 1860 del código civil.

Concluyendo el tema de las arras, - **se reitera que no fueron establecidas en el contrato de promesa de contrato de compraventa** -, debemos atenernos entonces a que el abono al pago del precio del inmueble objeto del contrato que realizo mi prohijada, se le puede denominar como que son unas arras confirmatorias del negocio, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1861 del código en comento por cuanto allí se establece que *"Si expresamente se dieren arras como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedará perfecta la venta, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 1857, inciso 2o.*

No constando alguna de estas expresiones por escrito, se presumirá de derecho que los contratantes se reservan la facultad de retractarse según los dos artículos precedentes".

Lo dicho en el inciso segundo del precitado artículo deja en evidencia que se adquiere el derecho de retracto - pagando y/o devolviendo las arras - si no se fijaron expresamente arras como parte del precio o como señal de que al recibir el abono del precio se queda convenido el negocio, dando por sentado entonces que en el caso que nos ocupa las arras son de las denominadas confirmatorias y por tanto hacen parte del precio del inmueble, contrariándose por contera lo pretendido por la parte actora y en lo que hace referencia al cobro de las arras de retracto.

Sírvase señor Juez mediante sentencia declarar probada la excepción propuesta, condenar en costas y perjuicios a la parte demandante.



TERCERA: AUSENCIA DEL DERECHO SUSTANCIAL POR INEXISTENCIA DEL DERECHO EN QUE SE AMPARAN LAS PRETENSIONES.

La parte demandante como fundamento de derecho aquellas normas que regulan el contrato de compraventa desconociendo que lo que se suscribió fue un contrato de promesa de compraventa quien se regula por normas distintas y genera obligaciones y consecuencias distintas llegado el caso de su incumplimiento.

Es decir, la demandante en amparo de sus infundadas pretensiones, sin decoro alguno, pretende aplicar normas que no vienen al caso, amén del desconocimiento de que el contrato es ley para las partes.

Sírvase señor Juez mediante sentencia declarar probada la excepción propuesta, condenar en costas y perjuicios a la parte demandante.

CUARTA: EL MUTUO DISENSO. Ya en la narrativa de los hechos que le constan a mi mandante se dejó en claro que el incumplimiento en el negocio se dio de parte y parte.

Recordemos el hecho:

SEPTIMO: Es un hecho cierto que mi mandante no le ha depositado bancariamente ni cancelado el saldo adeudado a la promitente vendedora - \$40.000.000.00 -, habida cuenta que ella – demandante - no asistió a la Notaria Primera de Yopal en la fecha y hora fijada para suscribir el contrato de compraventa – escritura pública – y recibir el dinero, además de que la promitente compradora ha afrontado situaciones de fuerza mayor y de caso fortuito que luego de la fecha fijada para su pago han hecho imposible realizar el pago del mencionado saldo, generándose por tanto lo que se considera un MUTUO DISENSO.

Para corroborar el mutuo disenso nótese que la demandante y promitente compradora acompaña la demanda como prueba de su cumplimiento una declaración extra proceso rendida ante el despacho de la Notaria Primera de Yopal el día veintiuno (21) de julio de 2016 donde deja expreso su asistencia o comparecencia para la suscripción del contrato de compraventa – escritura pública – olvidando que dicho actuar lo debió haber realizado el día catorce (14) de julio de 2016, inasistencia para la fecha y hora acordada contractualmente que da razón por la cual mi mandante no pudo suscribir la correspondiente escritura pública ni cancelar el saldo del precio del inmueble prometido en venta.

Ante semejante omisión, la promitente vendedora de manera extemporánea trata de convocar a mi prohijada al despacho de la notaria primera de Yopal a fin de suscribir la escritura pública, convocatoria que al parecer hace mediante escritos enviados por empresa postal pero que no toma en cuenta si efectivamente la promitente compradora recibió dicha convocatoria, como de ello se evidencia en las pruebas que acompaña que son meros recibos de certificación de que envió algo pero que no acompaña la certificación de recibo del correo por parte del destinatario, generándose con semejante omisión de inasistencia a la suscripción de la escritura pública que se convirtiera en incumplida.

Ahora bien, mi mandante debió hacer, en la fecha convenida, un depósito bancario del saldo adeudado a nombre de la promitente vendedora, obligación que no cumplió adentrándose entonces también en incumplimiento a lo convenido, razones expuestas que nos indican que el incumplimiento fue mutuo, recíproco y simultáneo que en el argot jurídico se denomina como un MUTUO DISENSO.

Entonces, al existir un mutuo disenso las partes no pueden reclamar la establecida cláusula penal equivalente al 10% del valor total del contrato de promesa de compraventa, ni mucho menos indemnizaciones, ni mucho menos las inexistentes arras de retracto que en la demanda se reclaman, sino que solo se predica las restituciones mutuas, como así debe ser, en el presente caso.



A fin de probar el incumplimiento de la demandante y promitente vendedora, solo basta con observar la fecha y el contenido de la declaración extra proceso y los recibos de envío que la misma demandante acompaña a la demanda y que solicita se tengan como pruebas.

Sírvase señor Juez mediante sentencia declarar probada la excepción propuesta, condenar en costas y perjuicios a la parte demandante

QUINTA: EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO, al que se refiere el artículo 1606 del C. C., consistente en que en los contratos bilaterales, ninguna de las partes está en mora de cumplir con su obligación mientras la otra no cumpla la suya o no se allane a cumplir en el lugar, modo y tiempos debidos.

Se reitera que la promitente compradora incumplió el contrato de promesa de compraventa al no hacerse presente en la Notaria primera de Yopal – en la fecha y hora convenidas en la cláusula sexta contractual - para suscribir el contrato de compraventa – escritura pública -, obligación que solo se allano a cumplir solo hasta el día veintiuno (21) de julio de 2016, es decir, pasado un poco mas de un año de la fecha convenida.

En el presente caso mi poderdante esta presta a seguir cumpliendo con sus obligaciones, como lo ha venido haciendo, pero que se ha visto truncada tal intensión en razón a que probablemente la aquí demandante para el año de 2016 interpuso en contra de ella un proceso ejecutivo teniendo como base de reclamación el mismo contrato de promesa de compraventa que aquí allega, proceso ejecutivo que cursa tramite en el juzgado primero civil municipal de Yopal y con radicado 850014003001-2016-00914-00 que ya cuenta con medida cautelar materializada cual es el embargo de parte del sueldo de mi mandante, situación esta que se prueba con las certificaciones del Instituto Colombiano Agropecuario – ICA – que aquí aportare en mi favor.

Debo decir que de dicha demanda mi prohijada no ha sido notificada y que solo se entero de ella por la materialización del embargo.

Si hubo entonces excepción de contrato no cumplido, mi poderdante no está en mora de cumplir con su obligación, y no debe ni perjuicios, arras ni cláusula penal que demanda la accionante en forma ilegal y absurda, conforme a lo dispuesto por los artículos 1594 y 1595 del código civil, cuales nos dicen que:

Artículo 1594. "Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino solo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos cosas a su arbitrio; a menos que aparezca haberse estipulado la pena por el simple retardo, o a menos que se haya estipulado que por el pago de la pena no se entienda extinguida la obligación principal".

Artículo 1595. <CAUSACION DE LA PENA>. Háyase o no estipulado un término dentro del cual deba cumplirse la obligación principal, el deudor no incurre en la pena sino cuando se ha constituido en mora, si la obligación es positiva.

Si la obligación es negativa, se incurre en la pena desde que se ejecuta el hecho de que el deudor se ha obligado a abstenerse.

Sírvase señor Juez mediante sentencia declarar probada la excepción propuesta, condenar en costas y perjuicios a la parte demandante

SEXTA: INEXIGIBILIDAD DE LA OBLIGACION RESPECTO DE LA CLAUSULA PENAL Y/O LA OBLIGACION PRINCIPAL. Con fundamento en lo previsto por el artículo 1594 del Código Civil, antes de constituirse en mora un deudor, no se puede demandar simultáneamente la obligación principal y la pena. Ni constituido en mora lo

puede demandar, a menos que la pena se haya pactado o por que con su pago no se entienda extinguida la obligación principal.

De acuerdo con lo previsto en la **CLAUSULA OCTAVA** del contrato de promesa de compraventa, se fijó una tasación anticipada de perjuicios equivalente al 10% del valor total del contrato llegado el caso de incumplimiento por alguna de las partes, pero, ya se ha dicho que el incumplimiento fue mutuo, razón por la cual la penalidad se torna ineficaz pues mal se haría el cobrarse mutuamente la pena por el incumplimiento de cada quien.

Una vez probado el mutuo disenso, sírvase señor Juez mediante sentencia declarar probada la excepción propuesta, condenar en costas y perjuicios a la parte demandante

SÉPTIMA: ABUSO DEL DERECHO DE POSTULACION. Presento igualmente esta excepción para que se considere en el momento de producirse el fallo de instancia por las siguientes razones:

Causan estupor los diferentes vicios que se han acumulado en esta demanda y las reiteradas equivocaciones en materia de procedimiento por parte de la demandante en razón a que de las pretensiones de la demanda se concluye que se solicita la condena de sumas de dinero a la parte demandada en razón de un clausulado que no contempla dichas obligaciones – arras, indemnizaciones – así como de que previamente instauro un proceso ejecutivo en contra de mi defendida por los mismos hechos que aquí nos ocupan y que por demás no se ha surtido la notificación para la notificación personal del mencionado proceso ejecutivo y que cursa trámite en el juzgado primero civil municipal de Yopal, conocimiento de su existencia del cual tiene mi defendida por cuanto se esta materializando la medida cautelar de embargo de su salario.

De lo anterior se infiere que la parte demandante hace uso, o abuso al derecho de postulación siendo ilógico pretender que mi poderdante asuma responsabilidades por unos actos que no han nacido a la vida jurídica ya que no se establecieron en el contrato de promesa de compraventa amén de que son inexigibles en virtud a que la aquí demandante incumplió con lo convenido.

Sírvase señor Juez mediante sentencia declarar probada la excepción propuesta, condenar en costas y perjuicios a la parte demandante

OCTAVA: EXCEPCIÓN GENÉRICA DEL ARTÍCULO 282 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

Conforme lo estipula el artículo 282 del Código General del Proceso, en cualquier tipo de proceso, “cuando el Juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación, y nulidad relativa que deberán alegarse en la contestación de la demanda”.

NOVENA: SUSPENSION DEL PRESENTE PROCESO POR PLEITO PENDIENTE.

De entrada, quiero manifestar que el único negocio que ata a mi mandante con la aquí demandante, es el contrato de promesa de compraventa de inmueble que nos ocupa.

Mediante comunicación oficial emitida por el coordinador de Gestión del Talento Humano de la entidad donde labora la aquí demandada – Instituto Colombiano Agropecuario (I.C.A.) – y dirigida al despacho del Juzgado Primero Civil Municipal de Yopal, mi prohijada se entera de que existe en su contra un proceso ejecutivo con radicado 850014003001-2016-00914-00, materializándose la medida cautelar de embargo del porcentaje correspondiente de su salario, embargo que se ha venido siendo efectivo desde el mes de octubre de 2016 y que viene siendo depositado mensualmente en la cuenta del Banco Agrario Sección Depósitos Judiciales N°:850012041001, como de ello se evidencia en el documento expedido por el I.C.A y



el recibo de pago de nómina que aquí se aportan como pruebas, pues mi mandante considera fundadamente que existe un pleito pendiente por los mismos hechos habida cuenta por demás que la demandante es la aquí también demandante, señora MARIA ELSY BAREÑO RUIZ, conocimiento pleno del que adolece mi prohijada en razón a que no ha sido notificada debidamente de la mencionada demanda.

Por lo anterior, ruego al despacho que se solicite traslado del proceso que se adelanta en el juzgado primero civil municipal de Yopal y conocido bajo el radicado 850014003001-2016-00914-00 a fin de verificar si se trata de una identidad de partes, los mismos hechos que aquí nos ocupan y las mismas pretensiones y que se está pendiente por resolver.

Una vez conocido el precitado proceso y se corrobore la existencia de un pleito pendiente por los mismos hechos, ruego a este despacho que en su momento procesal se suspenda el que ahora nos ocupa, ello en acatamiento a lo dispuesto por el numeral 1º del artículo 161 del código general del proceso.

VI. SOLICITUD DE DECLARACION DE AMPARO DE POBREZA.

Mi mandante afirma bajo juramento que se encuentra en las condiciones previstas en el artículo 151 del código general del proceso para que se proceda a la declaración del amparo de pobreza, razón por la cual se solicita se le imprima trámite y se resuelva en su favor, teniéndose en cuenta por demás que ella es víctima del conflicto interno armado, como se prueba con la certificación del registro único de víctimas que se arrima para que sea valorada y tenida en cuenta.

VII. FUNDAMENTOS Y RAZONES DE DERECHO.

Vista la narración de los hechos de la demanda junto con las pretensiones, se hace necesario interpretar la naturaleza del contrato que nos ocupa junto con la intensión de las partes contratantes, intensión que a todas luces y sin ambigüedad alguna podemos determinar en el cuerpo del contrato y que no era otra que la de celebrar un contrato de promesa de compraventa de un inmueble, sin que se pueda vislumbrar mínimamente una voluntad contraria a ello y por tanto conforme a lo establecido en el artículo 1621 del código civil se "deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato", cual no es otra que la celebración de un contrato de promesa de compraventa o lo que es lo mismo: Una promesa de contrato de compraventa.

Ahora bien, si llegado el caso de existencia de ambigüedades en el contrato, que no sean posible sanear utilizando para ello las reglas traídas por el artículo 1619 y subsiguientes del canon civil, entonces, estas cláusulas ambiguas se deben interpretar a favor de la aquí deudora, señora SANDRA NARANJO, conforme a lo preceptuado en el inciso primero del artículo 1624, *ibidem*.

Es reglado y claro entonces, que una cosa es el hecho de incumplirse un contrato de promesa de compraventa y otra cosa muy diferente es la de incumplirse un contrato de compraventa, por tanto, se incumple el contrato de promesa de compraventa llegado el hecho de que no se firma el contrato de compraventa habida cuenta que la promesa de compraventa es un contrato preparatorio de la celebración del contrato de compraventa, debiéndose decir entonces que con la demanda se está buscando simple y llanamente la resolución de un contrato de promesa de contrato de compraventa de un inmueble o lo que es lo mismo, una promesa de contrato de compraventa, situación ésta que tiene connotaciones diferentes y por tanto no es dable acogerse a la acción interpuesta por la demandante que busca erróneamente la resolución de un contrato de compraventa, encontrándonos entonces frente a un error de forma.

Para dar más claridad, con todo respeto debo decir que se está ante la situación de incumplimiento de un contrato de compraventa de un inmueble cuando se suscribe la compraventa, pero una de las partes contratantes en términos no cumple con su



obligación convenida como puede llegar a ser el de no pago del saldo del precio que llevase a la suscripción de la correspondiente escritura pública.

En este caso que nos ocupa se incumple tanto la promesa de compraventa convenida como el mismo contrato de compraventa, contrato de compraventa que debe ser solemne y que no es otro que la suscripción de la correspondiente escritura pública que protocoliza la tradición, por cuanto por demás, el contrato de promesa de compraventa de un inmueble no transmite su tradición.

Visto lo anterior, se reduda en claridad respecto de que las partes aquí ocupadas suscribieron expresamente lo que comúnmente se denomina un contrato de promesa de compraventa de un inmueble, el cual fue incumplido mutuamente, como se argumentaran las razones, más adelante.

Definida la naturaleza del negocio jurídico que nos ocupa y de su resolución, entonces, es procedente definir el concepto de contrato de promesa de compraventa de un inmueble, sus requisitos y sus efectos y para ello basta traer lo estipulado en el artículo 1611 del código civil, cual nos dice que:

"La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) 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".

Con la simple y desprevenida observancia del contrato de promesa de compraventa que se arrima como prueba y del cual se pretende su resolución, podemos evidenciar que dicho contrato cuenta con todas las circunstancias para obligar a las partes suscriptoras y que son ley para ellas por cuanto así lo quisieron, situación ésta que aquí la parte demandada no manifiesta reparo alguno, manifestación igual que se extiende al cumplimiento de los requisitos para obligarse, conforme a lo taxativo del artículo 1502 del código civil, recalándose que para perfeccionarlo solo faltó la tradición de la cosa o las formalidades legales cuales son la suscripción de la escritura pública (contrato de compraventa) en razón a lo que se denomina el mutuo disenso, llamando por tanto desde ya a que el despacho declare la resolución del contrato en ciernes por mutuo disenso sin que sea dable en consecuencia la reclamación de indemnizaciones – por demás no estipuladas en el contrato - así como el no pago o reconocimiento del pago de la cláusula penal pactada en el contrato de promesa de compraventa, exceptuándose, claro está, el reconocimiento de las restituciones mutuas.

Teniéndose presente que la parte actora se refiere a las arras – no establecidas por cierto, en el contrato de promesa de compraventa -, se hace entonces necesario el pronunciamiento de este extremo, de la siguiente manera:

El artículo 1859 del código civil nos dice que *"Si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda* de la celebración o ejecución del contrato, se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado las arras, perdiéndolas, y el que las ha recibido, restituyéndolas dobladas".*

Lo anterior nos quiere decir que las arras fijadas por ley son las que confieren el derecho a retractarse del negocio, afirmación esta que se corrobora con lo establecido en el artículo 1858 del estatuto civil por cuanto nos dice que *"Si los contratantes estipularen que la venta de otras cosas que las enumeradas en el inciso 2o. del artículo precedente, no se repute perfecta hasta el otorgamiento de escritura pública o privada,*



podrá cualquiera de las partes retractarse mientras no se otorgue la escritura o no haya principiado la entrega de la cosa vendida”.

Aquí es procedente decir que la promitente compradora ostenta la tenencia – entrega material del inmueble - desde el mismo momento de la suscripción del contrato de promesa de contrato de compraventa, situación esta que le genera un derecho adquirido legalmente, como lo es el de no retractarse del negocio, amén de que las contratantes no fijaron plazo para el retracto y ya transcurrieron más de dos (2) meses desde la suscripción del contrato de promesa de compraventa, lo anterior conforme a lo fijado en el artículo 1860 del código civil.

Concluyendo el tema de las arras, - **se reitera que no fueron establecidas en el contrato de promesa de contrato de compraventa** -, debemos atenernos entonces a que el abono al pago del precio del inmueble objeto del contrato que realizo mi prohijada, se le puede denominar como que son unas arras confirmatorias del negocio, al tenor de lo dispuesto en el artículo 1861 del código en comento por cuanto allí se establece que *“Si expresamente se dieren arras como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedará perfecta la venta, sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 1857, inciso 2o.*

No constando alguna de estas expresiones por escrito, se presumirá de derecho que los contratantes se reservan la facultad de retractarse según los dos artículos precedentes”.

Lo dicho en el inciso segundo del precitado artículo deja en evidencia que se adquiere el derecho de retracto - pagando y/o devolviendo las arras - si no se fijaron expresamente arras como parte del precio o como señal de que al recibir el abono del precio se queda convenido el negocio, dando por sentado entonces que en el caso que nos ocupa las arras son de las denominadas confirmatorias y por tanto hacen parte del precio del inmueble, contrariándose por contera lo pretendido por la parte actora y en lo que hace referencia al cobro de las arras de retracto..

Nótese por demás que en el contrato de promesa de compraventa no se estableció que este prestaba mérito ejecutivo.

En este caso que nos ocupa, el juez podrá entonces ordenar la resolución del contrato y ordenar la restitución de mutuas para dejar las cosas en el estado en que se encontraban antes de iniciarse el contrato resuelto.

Ahora bien, para que la parte demandante pueda solicitar la resolución del contrato de promesa de compraventa es necesario que haya cumplido, pues la ley civil tiene dicho que solo la parte cumplida puede exigir la resolución del contrato o su cumplimiento, situación esta que no se denota de la conducta de la promitente compradora pues incumplió con su obligación de acudir a la notaría en la fecha y hora acordada para la suscripción de la escritura pública del inmueble objeto del contrato.

En consecuencia de que aquí las dos partes han incumplido, lo que el juez procederá a hacer es declarar la resolución del contrato de promesa de compraventa por mutuo disenso y allí en esta situación ninguna de las partes entonces puede reclamar las inexistentes arras, ni indemnizaciones, ni el pago de la cláusula penal si la hubiere, excepto si las restituciones mutuas.

Ahora bien, no sobra decir que en la promesa de compraventa se puede incluir tanto la cláusula penal como las arras, últimas que pueden ser de retracto o confirmatorias, que no son lo mismo.

En primer lugar, debemos recordar lo que significa cada uno de estos conceptos.

Las arras de retracto, como su mismo nombre lo indica, permiten que las partes se retracten del negocio, y para ellos se fija un monto, es decir que se permite que una de las partes pague un dinero por el derecho de retractarse.



Esto es bien importante porque si hay arras de retracto y una de las partes se retracta y las paga, ahí muere la promesa de compraventa, de modo que ya no se puede exigir su cumplimiento ni se puede exigir la cláusula penal si la hubiere.

Ahora, cuando se pactan arras de retracto se está facultando a la otra parte para que se retracte previo pago del monto fijado por ese concepto y si se paga por el derecho a retractarse luego por lógica no se puede demandar por hacer uso de ese derecho.

En cuanto a la cláusula penal, esta tiene como finalidad el pago anticipado de los perjuicios por el incumplimiento del contrato, de manera que, si este no se cumple, se cumple tarde o parcialmente, hay lugar a pagar la cláusula penal, obligación esta que no hay lugar a su reclamación cuando existe un mutuo incumplimiento o lo que es lo mismo decir, un mutuo incumplimiento.

Se insiste en que, si el contrato no se cumple en razón a que se ejerció el derecho de retracto en ocasión al pago de arras, no hay lugar a reclamar la cláusula penal.

Pero si una de las partes no se acoge a la cláusula de arras y sigue adelante con el negocio para después incumplirlo, sí procede la cláusula penal. Es decir que en la promesa de compraventa se pueden incluir las dos figuras, pero estas aplican en momentos diferentes.

VIII. P R U E B A S.

Solicito se tengan como tales todas aquellas documentales que arrimo la parte demandante, en especial el contrato de promesa de compraventa, la certificación extra proceso rendida por la demandante ante notaria pública y los recibos de envío de correos por empresa postal.

✚ DOCUMENTALES APORTADAS: Ruego se tengan como pruebas las siguientes:

- 1) Copia de la certificación del registro único de víctimas expedido por la Unidad de Víctimas.
- 2) Copia de la comunicación oficial 20162118044 del cuatro (4) de octubre de 2016, emitida por el Instituto Colombiano Agropecuario mediante la cual se materializa el embargo de parte del salario de mi poderdante en razón de un proceso ejecutivo iniciado en mi contra por la aquí demandante y por los mismos hechos que nos ocupan y sin que a la fecha de hoy haya sido notificada.
- 3) Copia de certificado de nomina donde se evidencia el descuento del salario de mi cliente en razón del embargo solicitado mediante proceso ejecutivo por la misma aquí demandante.

✚ PRUEBAS SOLICITADAS DE TRASLADO.

Ruego al despacho que solicite al Juzgado primero civil municipal de Yopal el traslado del proceso ejecutivo conocido bajo radicado N°:850014003001-2016-00914-00 a fin de verificar si se trata de una identidad de partes, los mismos hechos que aquí nos ocupan y las mismas pretensiones y que se está pendiente por resolver, ello a fin de resolver la solicitud de suspensión del presente contrato.

✚ INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito al Señor Juez, citar y hacer comparecer a la demandante, señora MARIA ELSY BAREÑO RUIZ, quien se ubica en la dirección aportada en la demanda, para que absuelva el interrogatorio de parte que le formularé de manera verbal sobre los hechos que atañen al presente proceso. No obstante, lo anterior, me reservo la facultad de presentar interrogatorio por escrito con la antelación debida.

✚ PRUEBA DE CONFESIÓN. Solicito al señor Juez, se tengan como prueba de confesión las declaraciones hechas por la parte actora a través de su apoderado en los términos del artículo 193 del Código de General del Proceso.

IIX. FUNDAMENTOS EN DERECHO

Artículos 96, 193,198 del C.G.P., los artículos 64, 1602, 1616, 1617, 1618, 1619, 1620, 1621, 1624, 1857, 1861, 1592, 1600, 1609, 1613, 1614, 1615 del código civil y demás normas que sean concordantes con el caso.

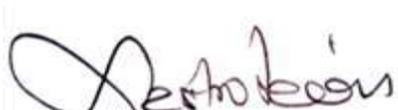
IX. ANEXOS.

Los documentos aducidos como pruebas y el poder para actuar.

X. NOTIFICACIONES:

- ✚ **LA PARTE DEMANDANTE:** Recibe notificaciones en la dirección indicada en la demanda que nos ocupa.
- ✚ **LA PARTE DEMANDADA:** recibe notificaciones las recibe en la Transversal 7 A N°: 36 – 03 de Yopal. Celular N°:314-2987040. E-mail: sandrapati1976@yahoo.es
- ✚ **EL APODERADO:** Recibiré notificaciones en la secretaría de su Despacho o en mi oficina de Abogado de la carrera 29 N°:17 – 26, segundo piso, de la ciudad de Yopal o al correo electrónico: jairocastrow@gmail.com Celular N°: 312-5479812

Cordialmente.



JAIRO ARTURO CASTRO LEÓN.

C.C. N°:71.339.509 de Medellín.

T.P. N°:257.718 del C.S de la J.



Señor:
JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE YOPAL.
J03cnpalcas@cendof.ramajudicial.gov.co
 Yopal - Casanare.
 E. S. D.

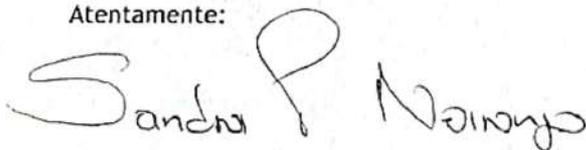
Asunto: PODER ESPECIAL
Proceso: VERBAL - RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.
Radicado: 85014003003-2021-00280-00.
Demandante: MARIA ELSY BAREÑO RUIZ C.C. 23.554.441.
Demandado: SANDRA PATRICIA NARANJO. C.C. 47.434.337.

SANDRA PATRICIA NARANJO, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N°:47.434.337 de Yopal, domiciliada y residente la Transversal 7 A N°:36 - 03 de Yopal y con correo electrónico sandrapati1976@yahoo.es, por medio del presente escrito manifiesto a su Despacho que confiero PODER ESPECIAL amplio y suficiente al abogado JAIRO ARTURO CASTRO LEÓN, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N°: 71.339.509 de Medellín y portador de la Tarjeta profesional N°:257.718 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico jairocastrow@gmail.com debidamente registrado en el SIRNA; para que me represente judicialmente y defienda mis intereses en el proceso de la referencia y que ha interpuesto en mí contra la señora MARIA ELSY BAREÑO RUIZ.

El abogado JAIRO ARTURO CASTRO LEÓN, queda facultado para solicitar la notificación y contestar la demanda, proponer excepciones, presentar recursos, incidentes, nulidades, aportar pruebas, controvertir las existentes, conciliar judicial y extrajudicialmente, coadyuvar y firmar acuerdos, solicitar sentencia anticipada recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir sustituciones, y en general todas aquellas que tiendan al buen cumplimiento de su gestión, de conformidad con lo establecido en el artículo 77 del C.G.P.

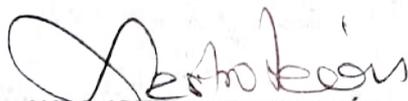
Sírvase señor Juez, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los fines aquí señalados, conforme al Art. 5 de la ley 2213 del 2022.

Atentamente:



SANDRA PATRICIA NARANJO.
 C.C.N°:47.434.337 de Yopal.

Acepto, el poder conferido.



JAIRO ARTURO CASTRO LEÓN
 C.C. No 71.339.509 de Medellín
 T.P. No 257.718 del C. S. de la Jud.
 Email: jairocastrow@gmail.com



7657-75e0414c

NOTARÍA SEGUNDA DE YOPAL

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO



Autenticación con Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante la Notaria Segunda de Yopal - Casanare

COMPARECIO

NARANJO SANDRA PATRICIA

Quien se identificó con la:

C.C. 47434337



www.notariaenlinea.com
Cod.: ekuwg

Y declaró que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto. El compareciente de manera expresa solicitó y autorizó el uso de sus datos personales, razón por la cual se verificó su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Sandra Patricia Naranjo

Firma

Yopal - Casanare, 2022-10-13 09:05:36

MARTHA LUCIA VILLAMIL BARRERA
NOTARIA 2 DEL CIRCULO DE YOPAL



Bogotá, Miércoles 14 de Febrero de 2018

Señor(a)

SANDRA PATRICIA NARANJO

Dirección: casimena

Teléfono: 3142987040

YOPAL, CASANARE

Consultando el Registro Único de Víctimas (RUV) el día Miércoles 14 de Febrero de 2018, nos permitimos informar el estado y hecho(s) victimizante(s) por el cual se encuentra registrado(a) **SANDRA PATRICIA NARANJO** identificado(a) con cédula de ciudadanía **47434337**, en calidad de declarante y/o jefe de hogar:

DECLARACION RADICADO	ID	ESTADO VALORACION	HECHO(S) VICTIMIZANTES(S)	FECHA DEL HECHO VICTIMIZANTE	DEPARTAMENTO DE HECHO VICTIMIZANTE	MUNICIPIO HECHO VICTIMIZANTE
AJ0000373366	2040583 (RUV)	Incluido	Desaparicion forzada	18/06/1997	CASANARE	YOPAL

Que dentro de la declaración rendida **AJ0000373366** y el hecho victimizante **Desaparicion forzada**, se evidencia la relación del siguiente núcleo familiar:

NOMBRES Y APELLIDOS	RELACION CON DECLARANTE	DOCUMENTO	ESTADO VALORACION	FECHA DEL HECHO VICTIMIZANTE
TANIA GISSELL BARRAGAN NARANJO	Hijo(a)/Hijastro(a)	1118555827	Incluido	6/18/1997
NESTOR BARRAGAN PEREZ	Espos(a)/Compañero(a)	9659522	Incluido	6/18/1997
SANDRA PATRICIA NARANJO	Jefe(a) de hogar (Declarante)	47434337	Incluido	6/18/1997

DECLARACION RADICADO	ID	ESTADO VALORACION	HECHO(S) VICTIMIZANTES(S)	FECHA DEL HECHO VICTIMIZANTE	DEPARTAMENTO DE HECHO VICTIMIZANTE	MUNICIPIO HECHO VICTIMIZANTE
AJ0000373366	2040583 (RUV)	Afectado - No Valorado	Secuestro	18/06/1997	CASANARE	YOPAL

Que dentro de la declaración rendida **AJ0000373366** y el hecho victimizante **Secuestro**, se evidencia la relación del siguiente núcleo familiar:

NOMBRES Y APELLIDOS	RELACION CON DECLARANTE	DOCUMENTO	ESTADO VALORACION	FECHA DEL HECHO VICTIMIZANTE
TANIA GISSELL BARRAGAN NARANJO	Hijo(a)/Hijastro(a)	1118555827	Afectado - No Valorado	6/18/1997
SANDRA PATRICIA NARANJO	Jefe(a) de hogar (Declarante)	47434337	Afectado - No Valorado	6/18/1997
NESTOR BARRAGAN PEREZ	Espos(a)/Compañero(a)	9659522	Incluido	6/18/1997

Debe tener en cuenta que la conformación del grupo familiar inscrito en el Registro Único de Víctimas está determinado por la información que de manera libre y voluntaria realizó la persona que declaró ante el Ministerio Público. De esta manera, el grupo familiar queda registrado tal y como lo expresó el (la) declarante, quien lo conformó, basado en los factores de tiempo, modo y lugar de los hechos victimizantes.

Igualmente le informamos que consultando el Registro Único de Víctimas (RUV) **SANDRA PATRICIA NARANJO** identificado(a) con cédula de ciudadanía **47434337**, se encuentra registrado(a) en calidad de miembro de un núcleo familiar con el siguiente estado y hecho(s) victimizante(s).



Instituto Colombiano Agropecuario

11.2.11.1

Bogotá,

Doctor
ERNESTO CHAPARRO FUENTES
 Secretario
 JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL
 Tel: 6342287
 Calle 8 N.18-49 Tercer Piso
 Yopal, Casanare

 MINAGRICULTURA



I.C.A. 04/10/2016 08:12
 Al Contestar cite este No.: 20162118044
 Origen: Grupo de Gestión del Talento Humano
 Destino: JUZGADO PRIMERO CIVIL MU
 Anexos: Uno. Fol:1

ASUNTO: Oficio No. 3178 del 09 de septiembre de 2016 Ref: Ejecutivo No. 850014003001-2016-00914-00 contra SANDRA PATRICIA NARANJO.

De conformidad con el Oficio del asunto, recibido en esta dependencia el día 23 de septiembre de 2016, por el cual ordenan Embargo contra la funcionaria SANDRA PATRICIA NARANJO identificada con cédula de ciudadanía No. 47.434.337, con toda atención le informo que a partir de la nómina del mes de octubre de 2016 se efectuarán los respectivos descuentos y el valor se consignará en la cuenta del Banco Agrario Sección Depósitos Judiciales No. 850012041001, a nombre de ese Juzgado.

Anexo lo anunciado.

Cordialmente,

DIANA DE MERA OLAYA
 Coordinador de Gestión del Talento Humano

Respuesta a: Radicación No. 02163100577 del: 20/09/2016
 Anexos: Uno.
 C.C.: Hoja de vida: Sandra Patricia Naranjo.
 Grupo de Gestión Financiera
 Grupo de Gestión de Atención al Ciudadano y Gestión Documental
 Sandra Patricia Naranjo / Gerencia Seccional Casanare
 Elaboró: Carlos Chaves

Carrera 41 N°. 17 - 81 Zona Industrial de Puente Aranda. Bogotá
 Conmutador: (571) 3323700 Fax: 2884169
 www.ica.gov.co



Certificado
 N°. SC5917-1

Certificado
 NTCGP N°. 077-1

Pág. 1 de 1 Rad: 20162118044

CERTIFICADO DE NÓMINA DONDE SE EVIDENCIA EL DESCUENTO DEL SALARIO DE MI CLIENTE EN RAZÓN DEL EMBARGO SOLICITADO MEDIANTE PROCESO EJECUTIVO POR LA MISMA AQUÍ DEMANDANTE.

NARANJO SANDRA PATRICIA		00047434337	85 82 02-03-01	AGOSTO DE 2022
NARANJO SANDRA PATRICIA				
17	13	0	1,266,165	0
00047434337	AGOSTO DE 2022	313205	CTA. AHORROS	70490896 051-2860
SUELDO DIAS SERVIDOS.....	717,494	SALUD SANITAS	-03- -EPS00	50,600
CTA. AHORROS 70490896 051				
AUXILIO DE TRANSPORTE.....	66,397	BCO.AGRARIO YOPAL (429.0)		120,000
SUELDO DIAS VACACIONES.....	658,406	ASONALTRAICA		7,175
PRIMA DE ALIMENTACION.....	41,224	PENSION PORVENIR -02-23030		50,600
*****1,398,645				
INCENTIVO DE LOCALIZACION...	143,499			
PROVISIONAL	1,627,020		228,375	1,398,645*