

Señor

**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA (Cund.)**

E. S. D.

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO MAYOR CUANTIA

**RADICADO: 2021-052-0**

DE: PEDRO MAURICIO CALDERON ALDANA

CONTRA: ABELARDO CIFUENTES TORRES

**JESÙS RICARDO MARTINEZ TARQUINO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.177.094 de Soacha de Soacha y Tarjeta Profesional No. 181.854 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado del señor PEDRO MAURICIO CALDERON ALDANA, me permito CONTESTAR la demanda de RECONVENCIÓN propuesta por el demandado original en esta causa, para lo cual hago los siguientes pronunciamientos:

#### **A LOS HECHOS RELATIVOS A LA RESOLUCION**

AL PRIMERO: **ES CIERTO.** El citado contrato se suscribió en la fecha mencionada respecto del predio PARCELA 13 A con la matrícula inmobiliaria referida, pero ya segregado del de mayor extensión EL SOCHE.

AL SEGUNDO. **ES CIERTO**, así reza en el Contrato referido.

AL TERCERO. **NO ES CIERTO.** El señor PEDRO MAURICIO CALDERON ALDANA, no incumplió el Contrato. El señor Abelardo Cifuentes recibió la

suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000.00) así: -----  
a) La suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) que el Prometiente Vendedor respaldó con una Letra de Cambio suscrita en favor del Prometiente Comprador, mientras se firmaban las escrituras públicas que perfeccionaran el Contrato Prometido.----- b) La suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00) en dinero efectivo.----- c) La suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00) con un Cheque de Gerencia del Banco Caja Social, cobrado por el PROMITENTE VENDEDOR.-----

El Contrato no señaló fecha para la escrituración del Lote valorado en \$100.000.000.00, pero de manera verbal se pactó que tal transferencia se daría simultáneamente con el instrumento público que convertiría a Calderón Aldana en propietario de la Parcela 13 A. Se habló del 12 de junio de 2020 en la Notaria 2 de Soacha, la fecha para escrituración de ambos predios.

Sin embargo el señor Cifuentes Torres, prometiente vendedor, con mucha anticipación a la fecha pactada para el pago de los restantes \$50.000.000.00 y para la firma de la escritura, manifestó su voluntad de no continuar con el convenio y exigió la devolución de la Parcela 13 A, la cual ya había entregado al Promitente Comprador en cumplimiento de la Promesa de Compraventa. Por eso, el demandado en reconvención citó a su prometiente vendedor a la Personaría Municipal de Granada a fin de conciliar sus diferencias, sin lograr la asistencia del convocado. Esto ocurrió desde el 29 de octubre de 2019.

De manera que quien primero incumple lo pactado, no está legitimado para exigir al otro Contratante el cumplimiento de sus obligaciones.

**AL CUARTO. NO ES CIERTO.** Falta a la verdad el señor Cifuentes acá. Mauricio Calderón le pagó \$50.000.000.00 en la forma señalada al contestar el Hecho anterior. Como se prueba con la constancia expedida por Banco Caja Social, la señora LIGIA CALDERON le giró el mismo 12 de junio de 2019 la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00), que fueron cobrados hasta el 17 del mismo mes por Cifuentes. Previo a ese cheque, recibió primero Diez Millones (los de la Letra de Cambio) y \$20 millones en efectivo.

**AL QUINTO. NO ES CIERTO.** El Contrato de Promesa suscrito ente ABELARDO CIFUENTES como Vendedor, y MAURICIO CALDERON como Comprador, contenía varias obligaciones a cargo de ambas partes. La única que cumplió el demandante en reconvencción fue la entrega del inmueble. Para luego, a la fuerza, despojar a Calderón Aldana de dicha posesión, alegando que ya no estaba interesado en realizar el negocio convenido.

**AL SEXTO. NO ES CIERTO.** Una vez más el acá demandante se aparta de la verdad. Al hacerle entrega de la Parcela 13 A, el señor Cifuentes retiró las matas de mora que acababa de plantar, cuando el señor Calderón le manifestó no estar interesado en el cultivo.

Por supuesto que al recibir de manos del Vendedor la posesión sobre el predio prometido en venta, el promitente comprador comenzó a adelantar allí las actuaciones que le correspondían para adecuarlo a sus necesidades. Y cuando dicho promitente vendedor se echó para atrás del negocio convenido, el señor Calderón defendió la posesión recibida buscando llevar a término el Contrato. Acudió a diversas instancias a fin de proteger dicha posesión, la cual finalmente perdió porque el señor Cifuentes rompió los candados puestos, y despojó al Promitente Comprador de la posesión que detentaba por voluntad del propio Cifuentes.

**AL SÉPTIMO. ES CIERTO.** Y el pago de los \$10.000.000.00 – como atrás se dijo – se respaldó con Letra de Cambio que Pedro Calderón Aldana cobró luego, cuando Cifuentes dio al traste con el Contrato de Promesa.

**AL OCTAVO. ES CIERTO.** Habiéndosele arrebatado al acá demandado la posesión sobre la PARCELA 13 A, inició las acciones tendientes a recuperar el dinero pagado a Cifuentes Torres. Cobró la Letra de Cambio y demandó la Resolución del Contrato de Promesa con miras a recuperar los restantes \$40 millones que el Promitente Vendedor recibió y que se niega a devolver.

**AL NOVENO. ES CIERTO.** Embargada como estaba la PARCELA 13 A y con sentencia del juzgado que ordenaba la ejecución, no tenía otra alternativa el incumplido señor Cifuentes que pagar la suma a que había sido condenado a restituir.

**AL DÉCIMO. NO ES CIERTO.** Falta de nuevo a la verdad el señor Reconviniante pues por lo dicho al contestar los anteriores hechos, el negocio de compraventa había sido roto por voluntad de Cifuentes mucho antes de que se cumplieran los plazos pactados (algunos verbales) para firmar escrituras y pagar el saldo pendiente del precio. Apenas 4 meses después de firmar la Promesa, Calderón Aldana se vio obligado a citar al Promitente Vendedor a fin de cumpliera con los términos del Contrato. Quien faltó notoriamente a sus deberes contractuales fue Abelardo Cifuentes Torres.

**AL DÉCIMO PRIMERO. NO ES CIERTO.** Pagados los \$50 millones iniciales, quedaba pendiente el pago de los restantes \$50 millones para marzo de 2020; y la firma de las escrituras previstas para junio de 2020. Pero ya en octubre de 2019, Cifuentes Torres estaba acosando a Mauricio Calderón para que le devolviera la PARCELA 13.

**AL DÉCIMO SEGUNDO (lo numera otra vez Décimo el reconviniante). NO ES CIERTO.** Repetimos, desde octubre de 2019 el señor Cifuentes estaba exigiendo la devolución del predio prometido en venta, y perturbando la posesión que le había entregado al Mauricio Calderón.

**AL DÉCIMO TERCERO (lo numera otra vez Décimo Primero el reconviniante). NO ES CIERTO.** El señor Cifuentes retiró voluntariamente sus plantaciones de mora recién había entregado la Parcela 13 A al Promitente Comprador, y dichas matas las sembró de nuevo en la Parcela 13 B. Ningún perjuicio puede endilgársele a Calderón Aldana pues el traslado de las plantas de mora fue convenido en virtud de la entrega de la posesión a este último, y los frutos de dicho plantío los percibe Abelardo Cifuentes en la otra Parcela de su propiedad.

**AL DÉCIMO CUARTO (lo numera Décimo Segundo el reconviniante). NO ES CIERTO.** Al haberse replantado de manera voluntaria las matas de mora en la otra propiedad del señor Cifuentes, ningún perjuicio se le ha causado. El peritaje se tuvo que elaborar con soporte en lo dicho por quien lo ordenó, sin asidero en la realidad.

**AL DÉCIMO QUINTO (lo numera Décimo Tercero el reconviniante). NO ES CIERTO.** No se entiende como el señor Cifuentes entrega la PARCELA 13 A

en cumplimiento de un Contrato de Promesa, y luego viene a reclamar perjuicios por presuntos cánones de arrendamiento dejados de percibir durante el tiempo que el Promitente Comprador detentó la posesión sobre el inmueble, recibida de manera voluntaria de manos del propietario.

En la casa levantada dentro de la Parcela 13 A vivía una hija del señor Cifuentes, quien atendiendo el negocio celebrado por su padre, terminó desocupando el área cuya tenencia detentaba para que el señor Calderón – Promitente Comprador – dispusiera a voluntad de la totalidad del bien que había negociado.

Poco tiempo después, el Promitente Vendedor – como se ha explicado reiteradamente – procedió a adelantar todo tipo de perturbaciones para despojar a Calderón de la Parcela, quien por supuesto se resistió procurando incluso la intervención de la Personería Municipal de Granada. Y, claro, exigió entonces la devolución del dinero pagado hasta ese momento (\$50.000.000.00).

AL DÉCIMO SEXTO (lo numera Décimo Cuarto el reconviniente). **NO ES CIERTO.** El reconviniente pretende acá endilgar al demandante original su propio incumplimiento. Fue Abelardo Cifuentes quien de todas las formas posibles, incluso violentas, evidenció su decisión de no continuar ejecutando el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito en junio de 2019. Se han relatado acá todas las conductas asumidas por el Promitente Vendedor para deshacer de manera unilateral el señalado convenio. Sobra repetir las.

AL DÉCIMO SÉPTIMO (lo numera Décimo Quinto el reconviniente) . **ES CIERTO.** Así aparece consignado en el Contrato y hemos solicitado al señor Juez en la demanda principal que se nos reconozca esa suma a título de perjuicios por el incumplimiento del señor Abelardo Cifuentes Torres.

## A LOS HECHOS RELATIVOS A LA NULIDAD

AL PRIMERO.- **NO ES CIERTO.** El contrato de promesa es bastante claro en cuanto a la identificación del predio objeto de negociación. La PARCELA 13 A está hace rato segregada del predio de mayor extensión, cuenta con matrícula inmobiliaria y cédula catastral individuales.

AL SEGUNDO.- **ES CIERTO,** en cuanto al envío a la ANT porque así lo acredita el reconviniente. Pero **NO ES CIERTO** que se requiera alinderar el predio de mayor extensión, por lo expuesto en el hecho anterior.

AL TERCERO.- **NO ES CIERTO.** No es exigencia de la ley la alinderación específica del predio negociado. En todo caso, el inmueble ha sido plenamente identificado en el Contrato de Promesa de Compraventa base de la presente acción: se consignó el nombre, el área, la matrícula inmobiliaria y los linderos.

AL CUARTO.- **NO ES CIERTO.-** Si bien el Contrato de Promesa cuya resolución se pretende no señala una fecha precisa para firmar la escritura, los Contratantes habían pactado – sin escribirlo – que tal época de celebración del Contrato prometido sería la indicada en el primer Contrato, esto es, el 12 de junio de 2020 en la Notaria Segunda de Soacha, a las 2 p.m.

El demandado original reconoció al contestar la demanda que parte del precio recibido por la venta de la totalidad de la Parcela 13 A, había sido pagado por el Promitente Comprador en cumplimiento del primer Contrato suscrito con la hermana de este último. En resumen, se puede decir que lo acordado en el Contrato primigenio, tuvo continuidad al suscribirse el segundo convenio y lo que no se dejó plasmado en este último Contrato estaba escrito en el primero.

En consecuencia, ambos Contratos deben ser revisados integralmente antes de aventurarse a plantear una nulidad inexistente, pues la verdadera voluntad de los Contratantes estaba distribuida en los dos textos varias veces señalados.

## EXCEPCIONES DE MÉRITO

Por todo lo anteriormente expresado, con el debido respeto me permito proponer al señor Juez las siguientes EXCEPCIONES DE MÉRITO:

### 1. CONTRATO NO CUMPLIDO POR EL DEMANDANTE EN RECONVENCION

Como ampliamente se ha expuesto al contestar los Hechos de la demanda de Reconvención, y se probará en esta causa, quien ha actuado en contrario a las disposiciones contenidas en el Contrato suscrito por las partes, y pretermitiendo mandatos legales, ha sido el señor ABELARDO CIFUENTES TORRES.

Tal como lo dispone el artículo 1609 del Código Civil Colombiano, quien ha incumplido primeramente las obligaciones pactadas en contrato bilateral, permite que la otra parte no esté obligada a satisfacer sus propias obligaciones. Además, a reclamar la resolución del Contrato con indemnización de perjuicios.

Es nuestro caso. El Promitente Vendedor, después de haber recibido \$50.000.000.00, de haber entregado real y materialmente la PARCELA 13 A, decidió de manera unilateral y arbitraria, a pocos meses de suscrito el convenio, que el Promitente Comprador debía devolverle el predio objeto de negociación. Resistiéndose en adición, a devolver el dinero recibido como abono al precio fijado.

Entre tanto, el demandado acá en reconvención, se ha visto perjudicado por el comportamiento irregular del señor Cifuentes Torres. Pero intentando mantener sus compromisos y zanjar sus diferencias, citó al Promitente Vendedor a conciliar en la Personaría Municipal de Granada, pero éste no asistió. Por consecuencia, no sólo inició el proceso ejecutivo por las suma de \$10.000.000.00 con soporte el la Letra de Cambio que en Promitente Vendedor le había suscrito. E impetró demanda de resolución de Contrato a fin de recuperar los \$40 millones restantes en poder de

Abelardo Cifuentes, pues ya ni siquiera detentaba la posesión del predio prometido en venta al haber sido despojado de manera violenta por su contraparte.

Por todas estas potísimas razones, solicitamos de manera respetuosa al señor Juez, declarar probada la presente excepción perentoria, con las consecuencias señaladas en la Ley Colombiana en contra del vencido. Entre ellas, negar las pretensiones de la presente demanda de reconvención. Regresando las cosas a su estado original, con la devolución por parte del reconviniente de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00) en favor de MAURICIO CALDERON, dineros abonados al precio pactado por la Parcela 13 A. Y el consecuente pago de perjuicios, que anticipadamente se fijaron en el Contrato de Promesa en la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00).

### **PRUEBAS**

Sírvase señor Juez tener como pruebas, las siguientes:

### **INTERROGATORIO DE PARTE:**

Solicito al señor Juez se sirva fijar fecha y hora para escuchar en interrogatorio de parte al demandado señor ABELARDO CIFUENTES TORRES, para que absuelva el cuestionario que formularé oralmente o por escrito, sobre los hechos de la presente demanda de reconvención.

## TESTIMONIALES:

Solicito comedidamente al señor Juez decretar y practicar los testimonios de las siguientes personas, para que depongan sobre lo que les consta de los Contratos de Promesa a que hace referencia esta demanda, y sobre los demás hechos relevantes para este proceso:

- **EZEQUIEL GALEANO LOPEZ**, mayor de edad, vecino de Granada (Cund.), identificado con la cédula de ciudadanía 393.371 de Granada, residente en la Vereda Sabaneta de Granada (Cund.). Tiene email: nicolmusic6c50@gmail.com, teléfono: 313 207 4952.
  
- **MARIA LIGIA CALDERÓN ALDANA**, igualmente mayor de edad, vecina de Granada (Cund.), identificada con la cédula de ciudadanía 51.950.709, residente en la Calle 12 #12-28, Granada (Cund.), email: ligifcalderono@gmail.com, Teléfono: 312 397 7134.
  
- Ruego al señor Juez decretar, así mismo, el testimonio del señor **GUSTAVO CIFUENTES** (C.C.#79.208.320 de Soacha), hijo del demandado ABELARDO CIFUENTES, y quien fue testigo presencial de las negociaciones a que hace referencia esta demanda. Por desconocer datos sobre dirección, email, teléfono, solicito respetuosamente al señor Juez requerir al demandado para tal efecto, dado el citado parentesco con el Testigo.

**DOCUMENTALES:**

Las obrantes en el plenario.

**NOTIFICACIONES**

Al demandado, en la dirección aportada en la demanda inicial.

Al demandante, en la dirección aportada en la demanda.

Al suscrito apoderado, en la Calle 14 #7-66, Soacha. Email: rimatarquino@gmail.com. Teléfono: 310 246 3470

Del señor Juez, con respeto,



**JESÚS RICARDO MARTÍNEZ TARQUINO**

c.c.#3.177.094 de Soacha

T.P. #181.854 del C.S. de la J.