

EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO

Sea lo primero decir cómo de conformidad con la Ley y la jurisprudencia vigente, en los contratos bilaterales, las partes deben cumplir las obligaciones recíprocas allí planteadas. En ese sentido versa el artículo 1609 del Código Civil colombiano:

«En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.»

En virtud de lo expuesto, si bien es cierto nosotros hemos incumplido, también lo es que la obligación de pago dentro del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE objeto de materia, ubicado en el Proyecto Urbanístico MULTIFAMILIARES MANANTIAL, contenida en la CLÁUSULA TERCERA CONTRACTUAL es requisito sine qua non para el perfeccionamiento del contrato prometido, con sujeción a la CLÁUSULA QUINTA-PERFECCIONAMIENTO, cuando expresa “*siempre y cuando EL PROMITENTE COMPRADOR haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo*”.

Por otro lado, el PROMITENTE COMPRADOR debe acreditar que se allanó al cumplimiento de sus obligaciones demostrando que se presentó en el día y la hora contenidas en el documento, ello es, allegando a la demanda la constancia de comparecencia en la notaría atiente.

En ese sentido, el demandante no está en posición de reclamar el incumplimiento de la CONSTRUCTORA HF DEL LLANO S.A.S., si no cumplió con las obligaciones a las que se hizo deudor con la firma del negocio jurídico objeto del presente litigio. Por tal motivo no hay lugar a prosperar las pretensiones de la demanda.

DESISTIMIENTO AL CONTRATO PROMETIDO

Por otro lado, el operador jurídico debe tener en cuenta que para el día 24 de septiembre de 2018, la demandante desistió a la continuidad del negocio jurídico suscrito, esto es, la realización de la compraventa del bien inmueble prometido, por lo que las obligaciones propias de ese contrato, actualmente no subsisten.

La demandante solicita a través de su apoderado el reconocimiento de perjuicios de carácter económico y moral derivados del presunto incumplimiento de la hoy demandada sobre el contrato de promesa de compraventa suscrito entre estos el día 17 de marzo de 2017.

Al respecto es pertinente puntualizar dos aspectos. El primero de ellos es pertinente anunciar que, aunque allí se encuentren expresados, no se encuentran probados en cuanto a sus requisitos, es decir, carácter cierto, directo y personal.

Ahora bien, en lo que tiene que ver con el incumplimiento referido respecto de las obligaciones contradas por la CONSTRUCTORA HF DEL LLANO S.A.S.

El contrato de promesa tiene como obligación principal la de realizar el negocio futuro del que es causante, así, a lo que realmente se comprometen las partes es a suscribir éste en un tiempo determinado. Las obligaciones accesorias, que son propias del contrato prometido, como el caso de la entrega material del bien, en el contrato de promesa de compraventa, también se pueden pactar en virtud de esta etapa.

Así, la CONSTRUCTORA con el fin de establecer un nuevo convenio que favoreciera a ambas partes y buscara evitar la producción de perjuicios recíprocos, con ese objetivo, se le propuso a los señores Ernesto Uribe y Gloria Pinzón reconocer de forma anticipada a favor de los clientes una compensación hasta la entrega real del inmueble, una suma convencional, equivalente al valor de arrendamiento que en forma proporcional al tiempo transcurrido hubiera producido el inmueble y modificar la entrega de la unidad del contrato.

Finalmente, nótese como ante la carencia de un elemento fundamental para la consolidación de perjuicios que le sean imputables a mi representado, y consiguientemente indemnizables, como lo es el incumplimiento si quiera tardío de las obligaciones del promitente vendedor, no hay lugar al pago de perjuicios.

GENÉRICA

Las demás excepciones que sean susceptibles de ser probadas en el transcurso del proceso.