

Radicado: 500014003008 2021 00334 00 - CONTESTACIÓN DEMANDA

Carlos A Vizcaino <abgvizcaino1978@hotmail.com>

Para: Juzgado 08 Civil Municipal - Meta - Villavicencio <cmpl08vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: dydayana@hotmail.com <dydayana@hotmail.com>; roberypaquito@gmail.com

<roberypaquito@gmail.com>; jcmmcontadordr@gmail.com

<jcmmcontadordr@gmail.com>; sandra_vargas1983@hotmail.com <sandra_vargas1983@hotmail.com>

BUENA TARDE.

Referencia. **VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO PROMESA
DE COMPRAVENTA.**

Radicado. **500014003008 2021 00334 00**

demandante. **INGRID ZULEIMA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ**

Demandado **SANDRA MILENA VARGAS HERNÁNDEZ**

ADJUNTO, RESPETUOSAMENTE ALLEGO AL DESPACHO PODER Y CONTESTACIÓN DE LA
DEMANDA, PARA QUE DE CONFORMIDAD SE LE DE TRÁMITE CORRESPONDIENTE.

ATTE.

CARLOS AUGUSTO VIZCAINO GUEVARA
ABOGADO

Señores:

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

E. S. D

Ciudad.



Referencia. **PODER PARA ACTUAR.**
Radicado. **50001400300820210033400**
demandante. **INGRID ZULEIMA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ**
Demandado **SANDRA MILENA VARGAS HERNÁNDEZ**

SANDRA MILENA VARGAS HERNÁNDEZ, mayor de edad y vecina de la municipalidad de Villavicencio Meta, identificada con cedula de ciudadanía No. 40.327.981 de Villavicencio meta, mail sandra_vargas1983@hotmail.com, por medio del presente escrito, respetuosamente me dirijo a su despacho con la finalidad de manifestarle que, otorgo poder especial amplio y suficiente al señor abogado Dr. CARLOS AUGUSTO VIZCAÍNO GUEVARA, mayor de edad, vecino de la ciudad de Villavicencio Meta, identificado con cedula de ciudadanía No 3276965 de Restrepo Meta, tarjeta profesional No 213.066 del consejo superior de la judicatura, mail abgvizcaino1978@hotmail.com, para que en mi nombre y representación ejerza el derecho de contradicción y defensa en favor de mis intereses dentro de la acción judicial impetrada en mi contra promovida por la señora INGRID ZULEIMA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ y de conocimiento de éste despacho.

De igual manera manifiesto que mi apoderado queda investido de las facultades de recibir, transigir, conciliar, denunciar pleito pendiente, renunciar, sustituir, reasumir, interponer los recursos de Ley, aportar y participar en la práctica de pruebas, tachar documentos por falsos y en general todas aquellas atribuciones inherentes al cabal desempeño de su labor, de conformidad con lo normado por el Art. 77 C.G.P. y en general, todas aquellas facultades que de acuerdo con la Ley benefician mis intereses.

De conformidad con lo señalado en el Decreto 806 de 2020, artículo 5º, confieso que dado el caso otorgaré poder desde mi correo electrónico, y desde ya manifiesto bajo la gravedad del juramento que es el que utilizo para todos los actos y donde se pueden realizar notificaciones o citaciones.

Por lo tanto, ruego al Señor(a) Juez, le sea reconocida personería Jurídica a mi abogado en los términos y para los efectos de este poder.

Del Señor(a) Juez:

SANDRA MILENA VARGAS HERNÁNDEZ

No. 40.327.981 de Villavicencio Meta.
mail sandra_vargas1983@hotmail.com

Acepto

CARLOS AUGUSTO VIZCAÍNO GUEVARA

CC No 3276965 de Restrepo Meta
TP No 213.066 del CSJ

Juzgado Octavo Civil Municipal
ENTRADA AL DESPACHO

Villavicencio, 04 MAY 2022
para el despacho del Señor Juez

NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO
PRESENTACIÓN PERSONAL Y RECONOCIMIENTO
Verificación Biométrica Decreto Ley 019 de 2012
LA NOTARIA CUARTA DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO
CERTIFICA

Que este documento, dirigido a JUZGADO
fue presentado por VARGAS HERNANDEZ SANDRA MILENA
Quien se identificó con: C.C. 40327981
y manifestó que reconoce expresamente su contenido y que la
firma que en el aparece es la suya. En constancia, firma
nuevamente y estampa la huella. Y autorizó verificar su identidad
cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de
datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Villavicencio 2022-05-11 15:21:22

Sandra Vargas
Firma

ANA DE JESUS MONTES CALDERON
Firma

ANA DE JESUS MONTES CALDERON
NOTARIA 4 DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO

REPUBLICA DE COLOMBIA
ANA MONTES
NOTARIA
DEL CIRCULO DE VILLAVICENCIO

Señores:

JUZGADO OCTAVO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO.

E. S. D

Ciudad.

Referencia. **VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA.**

Radicado. **500014003008 2021 00334 00**

demandante. **INGRID ZULEIMA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ**

Demandado **SANDRA MILENA VARGAS HERNÁNDEZ**

De la manera más comedida, concurre a su despacho con el propósito de recorrer el traslado propuesto en esta demanda, estando dentro del término legal y lo hago a través de apoderado conforme el poder adjunto de la siguiente manera:

A LOS HECHOS.

Al primero: es cierto. Así lo dice el contrato de promesa de compraventa.

Al segundo: es cierto, así lo dice el contrato de promesa de compraventa.

Al tercero: NO es cierto, mi clienta jamás recibió la suma de veinte millones de pesos (\$ 20'000.000.00), ella se sometió específicamente a lo establecido en el contrato, la única suma de dinero que recibió fue por el valor de catorce millones de pesos (\$14'000.000.00) y fue justamente para fecha veinte (20) de diciembre de 2019 (fecha en la que se firmó la promesa del contrato) y estos dineros se recibieron como ARRAS del negocio, como bien lo establece el inciso segundo (2º) de la cláusula cuarta (4ª) del mencionado contrato.

Al cuarto: es parcialmente cierto, mi clienta fue enterada por voces de la demandante y sin entrar en detalle que, la compra del inmueble objeto de esa promesa era producto de la venta de un inmueble de su propiedad.

Al quinto: es cierto, para fecha doce (12) de febrero de 2020, mi clienta, esto es, **SANDRA MILENA VARGAS HERNÁNDEZ**, en vista que la promitente compradora NO se reportó con el pago parcial por valor de veintiséis millones de pesos para fecha 31 de enero de 2020 conforme lo estipula el contrato, decidió informarle de su compromiso, advirtiéndole las consecuencias del incumplimiento, sin embargo mi mandante teniendo en cuenta las circunstancias de ecuanimidad decidió concederle el termino de diez (10) días hábiles después de recibida la comunicación para que cumpliera con la obligaciones establecidas dentro del contrato celebrado el día veinte (20) de diciembre de 2019. obligaciones que nunca cumplió.

Al sexto: es parcialmente cierto, mi clienta acudió a una reunión en la oficina de la doctora Rosa Elena Guarín Barbosa, empero mi clienta en ningún momento manifestó que esperaba que se culminara el trámite de autorización de venta de inmueble de menor, para poder culminar la promesa de venta del inmueble, pues de ser así, se hubiese modificado el contrato de promesa a través de documento por separado, circunstancia que nunca sucedió, además para esa oportunidad que se acudió a la reunión señalada, la señora demandante ya había incumplido las condiciones del contrato de promesa.

Al séptimo: no me consta, para mi clienta NO era necesario acudir a la notaria en esa fecha indicada en el contrato, pues, la demandante había incumplido básicamente todas las condiciones del mismo.

Al octavo: es parcialmente cierto, después del incumplimiento por parte de la demandante de las obligaciones establecidas dentro del contrato, mi clienta **SANDRA MILENA VARGAS HERNÁNDEZ**, al sentirse presionada por sus acreedores por causa de las obligaciones pecuniarias que la entornaban, y que fue justamente ésta la razón y la necesidad que la llevo a poner en venta su casa, para inicios del mes de mayo de 2020, determinó enajenar a título de compraventa el inmueble.

Al noveno: no es cierto, mi clienta jamás obró de manera engañosa y de mala fe, pues la compradora nunca pudo cumplir en lo que se obligó dentro del contrato de promesa celebrado, y mi mandante se sometió específicamente a los parámetros contenidos en el contrato, la demandante presuntamente vino aparecer en la última fecha establecido dentro del contrato para hacer escritura pública del bien, pretendiendo eso, cuando jamás cumplió los pagos parciales establecidos allí. Inclusive para fecha veintidós (22) de julio de 2020, mi clienta citó a través de una llamada telefónica a la demandante en la notaria con la finalidad de reintegrarle la suma de siete millones de pesos (\$ 7'000.000.00) correspondiente al 50% de las arras del negocio y con esto poner fin a las diferencias nacidas por su incumplimiento y después de haber coordinado su aceptación, estando allí fueron tajantemente rechazados por ella prometiendo una eventual demanda.

A LAS PRETENSIONES.

La primera: me opongo totalmente, pues es absolutamente claro que, quien incumplió las obligaciones establecidas dentro del contrato de promesa fue la demandante. NO cumplió los pagos parciales contenidos en el contrato para las fechas; 31 de enero de 2020 por valor de veinte seis millones de pesos (\$ 26'000.000.00), al igual que el pago parcial para fecha 30 de abril de 2020 por valor de veinte millones de pesos (\$ 20'000.000.00).

A la segunda: me opongo totalmente, en razón a que, el incumplimiento provino específicamente de la demandante, pues, la ley ha establecido que el que dio las arras las pierde y el que las recibió las debe devolver al doble en caso de desistir del contrato, que para este caso la demandante desistió del mismo por cuanto que, no cumplió con las obligaciones pactadas dentro del contrato y por imperio de la ley el contrato de deshizo unilateralmente sin la necesidad de acudir a la jurisdicción para declararlo.

A la tercera: me opongo totalmente, en razón a que, de tener derecho a esta reclamación del cobro de la cláusula penal consignada dentro del contrato es justamente mi mandante, todo por cuanto que, quien incumplió las condiciones del contrato de promesa fue la demandante y el contrato de deshizo unilateralmente sin la necesidad de acudir a la jurisdicción.

A la cuarta: me opongo por ser improcedente.

A LAS MEDIDAS CAUTELARES

A la primera: me opongo por ser improcedente, el despacho NO la debe decretar, esto por cuanto que, estamos frente al desarrollo de un debate en proceso **VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA** y NO de un proceso mediante el trámite ejecutivo, es por ello que, para este caso es procedente como medida cautelar la

inscripción de demanda y NO el embargo y retención de sumas de dinero como lo ha solicitado la activa.

Es por esa razón que, le era necesario para activar esta reclamación, la conciliación como requisito de procedibilidad, el cual para este caso NO se agotó. De conformidad con el artículo 621 del código general del proceso.

A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

Se trata de un proceso verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa.

A LA COMPETENCIA Y CUANTÍA

La presente acción se toma ineficaz, por cuanto que, es una cuantía irrazonable en el reclamo elevado por la activa, puesto que NO da lugar por las argumentaciones expuestas con anterioridad, razón por la cual este extremo como mecanismo de defensa propondrá en esta demanda las correspondientes excepciones de fondo.

EXCEPCIONES DE FONDO

Me permito de manera respetuosa, presentar las siguientes excepciones:

1. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES PACTADAS EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Es absolutamente claro que, las partes se obligan a lo que expresamente se consigna dentro del contrato y lo que allí se pacta para ellas es ley y su cumplimiento debe ser obligatorio. Para este caso en concreto, es evidente que los compromisos pactados por parte de la promitente compradora NO fueron cumplidos conforme a las condiciones establecidas dentro del contrato de promesa de compraventa celebrado, pues, ella simplemente se limitó a cumplir con el último compromiso, citado para fecha primero (1º) de junio de 2020 a las 02 PM en las instalaciones de la notaria señalada en el contrato, sin haber cumplido a cabalidad con las obligaciones contempladas en el mismo, esto es, los pagos parciales de las fechas; 31 de enero de 2020 por valor de veinte seis millones de pesos (\$ 26'000.000.00), al igual que el pago parcial para fecha 30 de abril de 2020 por valor de veinte millones de pesos (\$ 20'000.000.00).

En ese orden, la parte actora NO puede presumir que, con el simple hecho de acudir presuntamente para fecha primero (1º) de junio de 2020 a las 02 PM en las instalaciones de la notaria para demostrar el incumplimiento por parte de mi mandante de las obligaciones contenidas en el contrato, NO son el suficiente argumento para determinar un cumplimiento absoluto de ella de las obligaciones íntegras del contrato, pues, para su reclamo a través de esta vía es de tenor necesario haber cumplido de su parte con cada una de las obligaciones contenidas en este, el cual eran de absoluto cumplimiento, cosa que NO se cumplió por parte de ésta.

2. INEXISTENCIA DE REQUISITOS PARA LA DECLARATORIA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO.

Para efectos de impetrar una acción judicial como en este caso que nos ocupa, es necesario que le asista razón a la parte actora en sus argumentaciones como cimiento de sus pretensiones, para que en cierto

sentido se tengan los razonamientos como base de su propósito, esto, con la única finalidad de cumplir con los requisitos suficientes que den lugar a postularse en la reclamación que se eleva. Sin embargo, es de alta notoriedad que, al extremo activo para este escenario NO se refleja de ninguna manera circunstancias que le permitan cumplir con los parámetros establecidos para continuar la acción impetrada, pues, no le basta simplemente hacer la manifestación de un incumplimiento de contrato por parte de mi mandante, sino también hay que vislumbrar circunstancias que verdaderamente den origen a los requisitos para su declaratoria, que como bien para este caso en concreto se encuentra altamente ausentes, de ahí que uno de los requisitos base es de haber cumplido íntegramente con las obligaciones consignadas dentro del contrato, que por lo menos hubiese cumplido o haya allanado a cumplir en la forma y tiempo debidos las obligaciones a su cargo. Como bien lo ha determinado la corte suprema de justicia en (SC9680-2015; 24/07/2015)

Según el artículo 1546 del Código Civil, para el éxito de la demanda dirigida a obtener la resolución o el cumplimiento de un contrato bilateral válido, en ambos casos con indemnización de perjuicios, se exige que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir en la forma y tiempo debidos las obligaciones a su cargo.

El “(...) incumplimiento o renuencia a cumplir de una de las partes y el cumplimiento o disposición a cumplir de la otra, otorga al contratante cumplido o presto al cumplimiento, la acción alternativa para exigir su cumplimiento o su resolución con indemnización de perjuicios (...)”¹.

Por esto, tratándose de obligaciones sucesivas, primero las de un contratante y luego las del otro, el pretensor incumplidor primero en el tiempo, carece de derecho para solicitar la resolución o la ejecución del contrato, así su contradictor también sea reo de incumplimiento posterior, por cuanto si la vida de las prestaciones subsiguientes se supedita al cumplimiento de las anteriores, nadie está obligado a cumplir a quien previamente ha desatendido lo suyo.

Como se tiene dicho, en punto de cargas recíprocas sucesivas, el “(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante”².

3. CARENIA DE ACCIÓN.

Conforme a los lineamientos jurisprudenciales, emanados por la honorable corte suprema de justicia, respecto a la materia, el extremo activo carece motivos para incoar la acción, en su lugar enviste a éste extremo pasivo con los requisitos más que suficientes para enfatizar dado el caso las reclamaciones correspondientes, sin embargo, se sujeta únicamente a los criterios doctrinales el cual concibe conforme a las circunstancias provenientes por el incumplimiento flagrante de la obligaciones contenidas en el contrato de promesa por parte de la demandante.

4. LA INNOMINADA. Solicito a su señoría, declarar cualquier excepción que se pruebe dentro del decurso procesal.

PRUEBAS.

Sírvase señor juez tener como material probatorio.

DOCUMENTALES:

Las que obran y acompañan la demanda.

TESTIMONIALES.

Sírvase Señor Juez, recepcionar el testimonio de los señores que a continuación enunciaré, todos mayores de edad, vecinos y residentes de Villavicencio Meta, quienes declararán sobre las argumentaciones citadas en esta contestación y de los hechos de la demanda, así como todo aquello concerniente a las condiciones de la compraventa, precio, plazos, condiciones de desembolsos o pagos parciales y en general todo lo que tiene que ver con el negocio celebrado entre las partes y lo demás que el Señor Juez, estime pertinente;

Señores:

- 1) **DIEGO FERNANDO PINO GALLEG0**, mayor de edad, identificado con la CC. No. 17.343.081 de Villavicencio Meta., residente en la calle 67 sur No 32 - 97 balcones de Brasilia v/cio, mail roberypaquito@gmail.com - teléfono 320 440 6439
- 2) **JUAN CARLOS MURILLO MORENO**, mayor de edad, identificado con la CC. No. 86.058.355 de Villavicencio Meta, domiciliado en La carrera 33A No 20 - 72 barrio la Florida V/cio, mail jmmcontadordr@gmail.com - teléfono 312 440 8093

INTERROGATORIO DE PARTE.

Solicito al señor juez, fijar fecha y hora para que la señora demandante **INGRID ZULEIMA RODRÍGUEZ MARTÍNEZ**, portadora de la cédula de ciudadanía No 1.121.837.242 de Villavicencio Meta, acuda a su despacho a absolver interrogatorio que personalmente le formularé en audiencia conforme a los lineamientos de nuestro ordenamiento procesal civil, respecto de los hechos de la demanda y su contestación.

NOTIFICACIONES.

Al suscrito en la carrera 26 No 45 30 Villavicencio Meta, mail abpizcaino1978@hotmail.com / vizcaino.cv78@gmail.com - teléfono (608) 673 8640 / 313 486 5350 / 305 445 7553

Del señor juez (a), Cordialmente:



CARLOS AUGUSTO VIZCAÍNO GUEVARA

CC No 3276965 de Restrepo Meta
TP No 213.066 del CSJ