

26 Ago 2:35pm JS

Señor doctor  
AMAURI ORLANDO HERRERA SIERRA  
JUEZ PROMSCUO MUNICIPAL  
Jerusalén – Cundinamarca.

ASUNTO: TRASLADO Y PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS EXCEPCIONES DE MERITO.

REFERENCIA: DEMANDA DE RECONVENCION.

Radicación: 25368408900120190000400.

Proceso: VERBAL.

Demandante: MARIA NIDIA JARA CONTRERAS.

Demandando: JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ.

PABLO ESHNEYDER VELANDIA JIMENEZ, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.112.442 de Bogotá y tarjeta profesional No. 40.346 del Consejo Superior de la Judicatura, con residencia laboral en la oficina 603 de la calle 18 No. 4-91 de Bogotá, D.C., como apoderado de la señora MARIA NIDIA JARA CONTRERAS, mayor de edad, estado civil soltera, identificada con la cédula de ciudadanía número 20.662.410 de Jerusalén, domiciliada y residiada en la carrera 6 No. 2-21 del municipio de Jerusalén – Cundinamarca, procedo a contestar las excepciones de mérito, propuestas por el señor JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ, mayor de edad, estado civil soltero, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.063.432 de Jerusalén, domiciliado y residiado en la carrera 6 No. 2-25 del municipio de Jerusalén - Cundinamarca, mediante apoderado.

#### EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO

El excepcionante escribe, “La promitente vendedora y demandante en reconvencción no acudió a la notaria para gestionar la elaboración de la correspondiente escritura de compraventa, no acudió a la firma de la misma, por obvias razones, sabía que no se había elaborado y por lo tanto al no haber cumplido con estos compromisos, mal podría pretender que el promitente comprador y demandado en reconvencción frente al incumplimiento de la misma fuera a cumplir cuando ella no pensaba cumplir.”

No comparto la excepción, por lo siguiente:

l) Afirma el demandado que; “La promitente vendedora y demandante en reconvencción no acudió a la notaria para gestionar la elaboración de la correspondiente escritura de compraventa...”.

Lo objeto, porque la cláusula CUARTA O CUARTO de la promesa de compraventa, estipula; “... y el saldo restante así: ..... y el saldo de VEINTE

MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00) MONEDA CORRIENTE para el 20 de diciembre de 2018.”

Se entiende que el promitente comprador debía cancelar la suma de veinte millones de pesos (\$ 20.000.000.00), antes de firmar la escritura, por:

a) Que independientemente de lo dispuesto en la cláusula NOVENA de la promesa de compraventa en Litis, la práctica mercantil a diario, nos enseña e indica, que cuando un usuario o persona natural o jurídica, adquiere un producto, para que se lo entregue el vendedor al comprador, debe primero el comprador cancelar el importe o dinero o suma del precio en el mercado, y acto seguido, obtiene el comprador la factura o constancia de pago. Pues, en el asunto que nos atañe, el comprador no pago el 20 de diciembre de 2018, ni existe indicio que le hubiera insinuado a la promitente vendedora verbalmente que le iba a cancelar el dinero en la notaria, o más fácil, le hubiera consignado la suma acordada en la cuenta bancaria de la señora MARIA NIDIA JARA CONTRERAS.

b) Que en la cláusula NOVENA de la promesa de compraventa dice; “Las partes acuerdan que si antes de la fecha prevista para la firma de la escritura el comprador cancela el total aquí prometido en venta se podrá **efectuar** la respectiva escritura.”(La negrilla no es del texto).

[El diccionario Larousse, por Ramón García \_ Pelayo y Gross miembro de la Academia Argentina de letras, de la academia Boliviana de historia y la Real academia de Bellas Artes de San Telmo, define **-EFECTUAR:** v.t. Realizar o ejecutar una cosa: - v.r. Cumplirse, hacerse efectiva || = Conjug. Efectuó, efectuamos, etc.]

La disposición NOVENA del contrato de promesa de compraventa que nos ocupa, es clara, contundente, pertinente y conducente, y no admite controversia. Es que al tenor de la cláusula en comento, las partes en la promesa de compraventa, pactaron con certeza y precisión, que si antes de la fecha prevista para la firma de la escritura (o realizar o ejecutar, cumplir y hacer efectivo el instrumento público que da fe el notario), el comprador, o sea el señor JAIME SALGUERO HERNANDEZ, cancelaba el total de lo aquí prometido, es decir, a lo que se comprometió, en la cláusula CUARTA (el saldo de los \$ 20.000.000.00), -“se podrá efectuar la respectiva escritura”-, entonces, se podía realizar, ejecutar, hacer efectiva la escritura, lo que equivale a ordenar que se elaborara el texto en la notaria, y por ende, le correspondía esta responsabilidad al promitente comprador previa CANCELACION del saldo pendiente de veinte millones de pesos, y mandar elaborar la escritura pública de compraventa.

Sin más interpretaciones, si no acatando el contenido, de la cláusula NOVENA del contrato de compraventa, la parte que no cumplió con lo convenido en el contrato de compraventa fue el señor JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ, y, en conclusión, esta exonerada de toda responsabilidad la señora MARIA NIDIA JARA CONTRERAS.

II) La excepción a que me he referido, agrega, "...no acudió a la firma de la misma, por obvias razones, sabía que no se había elaborado y por lo tanto al no haber cumplido con estos compromisos, ....".

No tiene argumento jurídico esta afirmación, porque:

a) Respetando lo dispuesto en la cláusula novena de la promesa de compraventa, La señora MARIA NIDIA JARA CONTRERAS, en el poder que me otorgo manifiesta, que estuvo en la notaria en las horas de la mañana para firmar la escritura, pero ignoraba que había que constituir una escritura o constancia de comparecencia, asistencia, que no puede certificar la notaria, porque ella no pidió que elaboraran el documento que la ley exige para estos eventos, porque ignoraba ese trámite.

b) La demandante en reconvención, no podía saber que la escritura no se había mandado elaborar, pues ella tenía la creencia, que como no le habían pagado el saldo, que compareciendo a la notaria el 20 de diciembre de 2018, el señor JAIME SALGUERO HERNANDEZ le pagaba el saldo pendiente en la notaria y firmaban la escritura. Pues por lógica, a quien le correspondía, ordenar el documento era al promitente comprador de acuerdo a la redacción del texto de la cláusula NOVENA de la promesa de compraventa en discusión, porque, si el señor JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ cancela el total de lo prometido en la venta, se podía efectuar la respectiva escritura, pero como NO CUMPLIO, no pago o no cancelo a la señora MARIA NIDIA JARA CONTRERAS la totalidad de lo prometido en la venta, no se podía firmar la escritura pública, porque el demandado en reconvención NO MANDO ELABORAR LA ESCRITURA, PORQUE NO CUMPLIO CON EL PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION, porque el señor JAIME SALGUERO HERNANDEZ, sabía que de acuerdo a lo dispuesto en la cláusula novena del contrato de compraventa, previamente debía cancelar la totalidad de la obligación para efectuar, realizar, ejecutar la escritura.

III) La excepción que cuestiono, añade; "... mal podría pretender que el promitente comprador y demandado en reconvención frente al incumplimiento de la misma fuera a cumplir cuando ella no pensaba cumplir."

[PENSABA. Primera persona singular (yo) tercera persona singular (ella) pretérito imperfecto de indicativo de pensar. (Tomado de Wickcionario)

Pretérito imperfecto. Indica que una acción pasada y no acabada, sucede simultáneamente a otra acción pasada. (Tomado Wikcionario)

EL diccionario Larousse antes citado dice; PENSAR. Verbo transitivo. v.t. Formarse ideas en la mente. || Reflexionar: No debe uno hablar sin pensar. Razonar, formar y asociar ideas de la realidad en la mente.

Verbo transitivo.- El que exige la presencia de un objeto directo para tener un significado completo, ya que se refieren a acciones que transitan desde el actor al objeto. (Análisis que hago de -verbo transitivo- tomado como base la definición de -VERBO- en el diccionario Larousse)]

Acudo a los apoyos anteriores, para manifestar que no comparto estas últimas líneas de la excepción porque:

a) NO es aceptable la interpretación que hace el demandado en reconvención, porque la demandante en reconvención, no ha incumplido con el contrato de promesa de compraventa al tenor de lo dispuesto en las cláusulas cuarta y NOVENA del contrato en cita.

b) Es que el demandado en reconvención, no puede afirmar, que MARIA NIDIA JARA CONTRERAS –“NO PENSABA CUMPLIR”- , porque, quien debía cumplir con el pago total de la obligación, previamente antes de la firma de la escritura, era el demandado en reconvención, como lo acepto, con lo estipulado en la cláusula NOVENA de la promesa de compraventa, motivo de este proceso.

c) El cuestionamiento de la parte excepcionante, a MARIA NIDIA JARA CONTRERAS, se refiere, a, -“ELLA PENSABA”-, en singular en tercera persona, y desprevenidamente, la encaja gramaticalmente en una acción pretérita imperfecta, que según anotación anterior, que no es de mi cosecha, indica una acción pasada, y no acabada, que sucede simultáneamente a otra acción pasada, y, no es, la interpretación correcta, porque la incumplida no es la demandante en reconvención, ya que la acción pasada de incumplimiento, es del demandado en reconvención, porque no acabo de cumplir con el pago total de la obligación, que sucede simultáneamente con la acción pasada de incumplimiento, inmersa en la cláusula novena, como es, que, previamente debía cancelar el total de la obligación, para poder efectuar la respectiva escritura, y no cumplió, por lo tanto, imposible para la promitente vendedora cumplir.

d) Entonces, el tema del verbo transitivo PENSAR, es formarse una idea, para reflexionar, asociar y formar ideas reales en la mente, porque no se debe escribir o redactar sin pensar, porque el contenido de la cláusula NOVENA, le exige cumplimiento al promitente comprador demandado en

reconvencción, para que la promitente vendedora y demandante en reconvencción pudiera cumplir con la promesa de compraventa.

#### OBJECCION JURISPRUDENCIAL A LA EXECPCION

No comparto la excepción, teniendo en cuenta lo consagrado en la sentencia SC 1662-2019 del 5 de julio de 2019 de la sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia, que modifica la interpretación del artículo 1546 del código civil, que se refiere a la -condición resolutoria tacita- de los contratos de compraventa de inmuebles, si se considera en su aplicación, que las dos partes han incumplido mutuamente, y en el asunto que nos ocupa, tengo el comentario siguiente a esta jurisprudencia.

La Corte Suprema de Justicia, consideraba que la condición resolutoria tacita del contrato, no se contemplaba cuando las dos partes incumplían sus obligaciones, basados en la redacción del artículo 1546, respecto a la facultad del que cumplía o se había allanado al cumplimiento del contrato, de pedir la resolución del contrato por el incumplimiento de la otra parte. La explicación para el caso en comento, se limitaba al mutuo disenso tácito del convenio, que obligaba al contratante, a probar una fase de carácter subjetivo, como sería, la supuesta intención de la contraparte, que desea desistir del contrato pactado.

En la nueva interpretación de la sentencia, es, que, cuando ambas partes en un contrato de compraventa sobre inmuebles, como el que nos atañe, no cumplen su vínculo de celebrar el contrato en promesa, cualquiera de los contratantes puede pedir la resolución del pacto apoyándose en el incumplimiento de su contraparte.

Este concepto hace más fácil la actuación probatoria del demandante, porque la prueba se sustenta en temas objetivos de incumplimiento del contrato, y no en aspectos subjetivos propios del mutuo disenso tácito.

La sentencia, estipula, que por haberse presentado incumplimiento de la parte que solicita la resolución del pacto, no habrá imposición al pago de indemnización de perjuicios a causa del incumplimiento, ni al reconocimiento de penalidades acordadas. Lo que, si, se impone, en toda resolución contractual, es las restituciones mutuas establecidas en la ley.

Se puede inferir, que, si, las partes de la promesa de compraventa no comparecen a la notaria en la fecha y hora convenida, salvo justificación, y la causa incumplimiento es reciproco en la relación contractual, como consecuencia, implica la resolución del contrato de la promesa de compraventa.

Se concluye, que el mutuo disenso tácito, no se constituye automáticamente, ya que su declaratoria, está condicionada a probar una conducta clara de las partes de desistir del pacto celebrado.

#### RESPUESTA DE LA NOTARIA DE TOCAIMA – CUNDINAMARCA

Esta respuesta, cabe en la nueva interpretación de la sentencia SC 1662-2019 del 5 de julio de 2019 de la sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia, que se refiere, a que, cuando ambas partes en un contrato de compraventa sobre inmuebles, como el que nos ocupa, no cumplen su vínculo de celebrar el contrato en promesa, cualquiera de los contratantes puede pedir la resolución del pacto apoyándose en el incumplimiento de su contraparte.

#### RESPECTO A LOS HECHOS EN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA DE RECONVENCION

En relación al hecho segundo, no es cierto que la promitente vendedora se hubiera negado a realizar la correspondiente escritura de compraventa, lo que ocurrió, fue, que, el demandado en reconvención, no cumplió parcialmente, con lo dispuesto en la cláusula cuarta de contrato de compraventa, respecto, con la paga del saldo de veinte millones de pesos, y menos acato lo pactado en la cláusula novena del contrato de promesa de compraventa.

Respecto al hecho cuarto, el demandado en reconvención, no comparto la consideración, porque el 20 de diciembre de 2018, el comprador, no cumplió con el pago del último contado por la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$ 20.000.000.00) pactado en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa, y menos acepto que la promitente vendedora debía hacer los trámites de escrituración, por lo acordado en la cláusula novena del contrato que nos ocupa.

En cuanto al hecho sexto, me opongo, porque no es un juicio, lo que ocurre, es que el demandado en reconvención y promitente comprador, no cumplió, con lo que he explicado en este memorial, en relación con las cláusulas cuarta y novena de la relación contractual mencionada antes.

#### EN CUANTO A LA RESPUESTA DE LAS PRETENSIONES A LA DEMANDA DE RECONVENCION

No las comparto por lo expuesto en este escrito.

PRUEBAS

Solicito se tengan y se decreten:

Documentales:

El contrato de promesa de compraventa del bien inmueble en su integridad, motivo de este proceso, que reposa en el expediente, teniendo en cuenta especialmente las cláusulas cuarta y novena.

La sentencia SC 1662-2019 del 5 de julio de 2019 de la sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito ordenar interrogatorio de parte al señor JAIME IGNACIO SALGUERO HERNANDEZ, para que declare sobre los hechos de la demanda.

Atentamente,



PABLO ESHNEYDER VELANDIA JIMENEZ  
C. C. NO. 19. 112 442 Bogotá  
T. P. No. 40.346 Consejo Spr Judicatura

Republica De Colombia  
Rama Judicial Del Poder Público  
Juzgado Promiscuo Municipal  
de Jerusalen Cundinamarca  
CORRESPONDENCIA  
Recibido hoy. 26 AGO 2019  
Hora: 2:35 pm  
Quien Recibe: [Handwritten Signature]  
Folios: Personalmente

## Informe Secretarial

Jerusalén, 8 de octubre de 2019. Al Despacho del Señor Juez, informando que el apoderado de la demandante en reconvencción se pronunció en tiempo de las excepciones de mérito que presentó el demandado reconvenido. Sírvase proveer.

  
YULIETH PAOLA CASTIBLANCO PACHÓN  
Secretaria