



Rama Judicial
Consejo Superior de la Judicatura
República de Colombia

CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL SASAIMA

PROCESOS QUE SE FIJAN EN LISTA EN LA CARTELERA DEL JUZGADO Y EN LA PAGINA WEB, HOY DIECINUEVE (19) DE OCTUBRE DE 2022, EN TRASLADO DE EXCEPCIONES, SIENDO LAS 8:00 a.m. . ART. 370 – 110 C.G.P.

PROCESO	DEMANDANTE	DEMANDADO	FIJACION EN LISTA	COMIENZA TRASLADO	VENCE TRASLADO
VERBAL Nro. 2021-623	- MARIA CRISTINA ZEA GARCIA	- JHAIN MISAEL PINTO GONZALEZ	OCTUBRE 19 DE 2022	OCTUBRE 20 DE 2022	OCTUBRE 26 DE 2022

DIANA MARTINEZ GALEANO
Secretaria

Señor

**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SASAIMA -
CUNDINAMARCA.**

E. S. D.

**REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE
CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA
DE: MARIA CRISTINA ZEA GARCÍA
CONTRA: JHAIN MISAEL PINTO GONZALEZ**

RESPETADO DOCTOR(A):

REGINALDO ENRRIQUE DE LA OSSAMONTES, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.100.684.972 portador de la tarjeta profesional número 226. 702 del Consejo Superior de la Judicatura,, obrando en mi carácter de apoderado judicial del demandado Señor **JHAIN MISAEL PINTO GONZALEZ; estando dentro del traslado señalado por la Ley, me permito contestar **EL PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO**, incoada por el ilustre **Dr., JUAN CARLOS VILLARRAGA SARMIENTO**, en representación de su poderdante **MARIA CRISTINA ZEA GARCÍA**, a la vez presentar las respectivas excepciones de fondo para que sean tenidas en cuenta en su momento**

procesal tendientes a que se rechacen las descabelladas e inexactas peticiones instauradas por el vocero del activo en este asunto.

A las pretensiones o declaraciones y condenas a que se hace alusión en la demanda del **PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTIA DE RESOLUCION DE CONTRATO**, del referido proceso digo:

En cuanto a la pretensión PRIMERA: Que se declare resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 23 de noviembre de 2010, entre la señora MARIA CRISTINA ZEA GARCIA, y el señor JHAIN MISAEL PINTO GONZALEZ, por el incumplimiento de este último de las obligaciones que se derivan de la promesa de compraventa, esto es en no recibir el pago del precio pactado -Que se pruebe dado que no es cierto este hecho, desde el ultimo pago el 05 de julio de 2021 no tuvo noticias mi prohijado de la demandante hasta la notificación de la presente litis

En cuanto la pretensión SEGUNDA: Que condene al demandado a devolver a mi representada señora MARIA CRISTINA ZEA GARCIA, la suma de SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$64.000.000), MCTE), con la respectiva corrección monetaria (indexación) hasta la fecha de su pago efectivo, y el pago de los intereses al 6% anual.

)- Me opongo totalmente, en relación a que de llegarse a probar la nulidad del contrato materia de esta Litis, mi poderderdante no solo

En cuanto a la pretensión TERCERA: Que se condene al demandado JHAIN MISAEL PINTO GONZALEZ a reconocer las mejoras realizadas por mi poderdante en el predio objeto del Contrato de Compraventa, las cuales se estiman en la suma de CINCO MILLONES DOSCIENTOS

SETENTA MIL PESOS M/TE (5.270.000), con la respectiva corrección monetaria (indexación) hasta la fecha de su pago efectivo, y el pago de los intereses al 6% anual.

Estoy a lo que el juzgado ordene, haciendo notar que la demandante si bien hizo mejoras fue en relación al cumplimiento de la entrega de lo prometido dentro del contrato objeto de la presente litis

En cuanto a la CUARTA: Que condene al demandado JHAIN MISAEL PINTO GONZALEZ a pagar a favor de la demandante, la cláusula penal establecida en la cláusula Décima Primera del contrato de Promesa de Compraventa, por incumplimiento de parte de este, por la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$ 10.000.000), MCTE D)- Me opongo rotundamente, pues en forma contraria y conforme hago alusión en la quien esta en obligación de cancelar dicha suma es la parte actora toda vez que el incumplimiento presentado por parte de la demandante.

A las pretensiones que hablan de sanciones pecuniarias, Me opongo rotundamente y desde ya solicito se condene al actor a dicho pago teniendo en cuenta su mala fe y el dolo a partir del inicio de la presente litis ya que siempre se estuvo pendiente de que se realizaran los pagos pactados dentro del contrato inclusive cuanto se cita a mi prohijado en la notaría segunda del círculo de Facatativá y este no puede comparecer presenta su respectiva excusa por no

comparecencia y su ánimo de una nueva fecha para la citación emitida en pro de conciliar a esa notaria .

Poe demás nates de la iniciación de la presente demanda mi prohijado vende los derechos de posesión del restante porcentaje del predio al señor German Arturo González Rojas identificado con cedula de ciudadanía No. 80.851.829 de Bogotá, el día 23 de julio de 2021

EN RELACIÓN CON LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es cierto con relación a la señora MARIA CRISTINA ZEA GARCÍA, en calidad de PROMITENTE COMPRADORA, celebró con el señor JHAIN MISAEL PINTO GONZALEZ, en su condición de PROMITENTE VENDEDOR, un Contrato de Promesa de Compraventa, respecto de un Derecho de cuota equivalente al veinticinco coma seis por ciento (25.6%); es decir, una superficie de seis mil cuatrocientos metros cuadrados (6.400 M2), de la Posesión Regular, Quieta, Pacífica, Pública, e Ininterrumpida, que este último posee sobre el inmueble rural denominado "Santa Ana" desde el año 2014, ubicado en la Vereda Santa Ana, Jurisdicción del Municipio de Sasaima, Departamento de Cundinamarca, junto con todas las mejoras y plantaciones existentes dentro del porcentaje prometido en venta, identificado con la Matrícula Inmobiliaria número 156-17768 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos de Facatativá, cuyas áreas, medidas y linderos del predio de mayor extensión, se

encuentran en la Escritura Pública número 673 del 06-05-1987 de la Notaría treinta y cuatro (34) del Círculo de Bogotá.

AL SEGUNDO: Es totalmente cierto Que lo prometido en venta según el Parágrafo Primero de la Cláusula Primera del Contrato de promesa de compraventa, y que fue lo que efectivamente le entregó el PROMITENTE VENDEDOR a la PROMITENTE COMPRADORA, era un lote de terreno de topografía variada, el cual se ubica en la parte baja del terreno de mayor extensión cuyo uso principal es un potrero, cuenta con aljibe propio, y con algunos árboles nativos.

Hecho que denota que la voluntad contractual de mi prohijado a sido de buena fe y ha cumplido con los lineamientos contractuales

AL TERCERO: Es cierto, Las partes acordaron dentro de la cláusula Tercera del Contrato de Promesa de Compraventa, como precio de la negociación la suma de NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$95.000. 000.00)

AL CUARTO: Es cierto, Que las partes pactaron dentro de la cláusula Cuarta del Contrato de Promesa de Compraventa que la promitente compradora se obligaba a pagar el precio acordado, así:

- a) El día 23 de noviembre de 2020 la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) M/CTE
- b) El día 27 de Noviembre de 2020 la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000. 000.M/CTE)
- c) La suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000)M/CTE, por medio de veinte (20) cuotas mensuales y sucesivas por la suma de DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000) MCTE, cada una, los días 5 de cada mensualidad, entre el mes de enero de 2021 al mes de Agosto de 2022.
- d) La suma de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000)M/CTE que se deberían de pagar el día 23 de Noviembre de dos mil veinticuatro (2024).

No obstante, la demandante dio su última cuota el 5 de julio de 2021 aunque mi prohijado intento comunicarse con ella para coordinar el pago subsiguiente a la fecha enunciada

AL QUINTO: Es cierto, en relación En la cláusula DÉCIMA PRIMERA del documento contentivo de la promesa de compraventa se pacta, como cláusula penal por incumplimiento de cualquiera de las partes la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000) MCTE

AL SEXTO: Es parcialmente cierto, pero es que, no, solo la demandante tenía que concurrir a otorgar escritura, pues antes de ello, tenía que firmarse la promesa de compraventa por los dos interesados, (prometientes - vendedores), sino que, además de lo anterior los

preencontrados se obligaron a poner a **PAZ** y **SALVO** el inmueble prometido en venta por concepto de servicios públicos.

AL SEPTIMO: Es cierto, Las partes también pactaron dentro de la Cláusula Octava del Contrato de Promesa de Compraventa, que la PROMITENTE COMPRADORA, podría efectuar mejoras sobre el predio a partir del día 27 de noviembre de 2021,

y que en caso de incumplimiento o de desistimiento por parte del PROMITENTE VENDEDOR, se compromete a cancelar las mejoras establecidas por la PROMITENTE COMPRADORA.

Pero es evidente que no ha desistido mi prohijado de la ejecución y cumplimiento del contrato razón por la cual en la citación hecha por la demandante en la notaría segunda de Facatativá se presentaron las respectivas excusas por la no comparecencia al despacho de la notaría, después de esos hechos la demandada promovió una querrela por una supuesta perturbación a la posesión y por demás la demanda que me estoy disponiendo a responder

AL OCTAVO: es totalmente cierto, El PROMITENTE VENDEDOR, mi prohijado hizo entrega del bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa a la PROMITENTE COMPRADORA, el día 27 de noviembre de 2020, y cuya área entregada se determinó en un

plano que se entregó por parte del PROMITENTE COMPRADOR a la PROMITENTE VENDEDORA.

AL NOVENO: Es parcialmente cierto, La PROMITENTE VENDEDORA pago al PROMITENTE COMPRADOR, la suma de SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$64.000.000)M/CTE, por concepto del precio pactado, que se pagaron en el domicilio de la señora MARIA CRISTINA ZEA GARCÍA, lo cual hizo de la siguiente forma:

Noviembre 23/ 2020 la suma de \$10.000.000 noviembre 27/ 2020 la suma de \$40.000.000 enero 5 / 2021 la suma de \$2.000.000 Febrero 5 / 2021 la suma de \$2.000.000 Marzo 5 / 2021 la suma de \$2.000.000 Abril 5 / 2021 la suma de \$2.000.000 mayo 5 / 2021 la suma de \$2.000.000 Junio 5 / 2021 la suma de \$2.000.000 Julio 5 / 2021 la suma de \$2.000.000; cumplidos dichos pagos hasta la cuota de julio la demandante no volvió a comunicarse ni cumplir con lo pactado, mi prohijado fue sorprendido de algún modo dado que la demandada se sustrajo de cumplir la obligación e inicio procesos de mansra sorpresiva aduciendo incumplimiento como en el caso en concreto y perturbaciones a la posesión.

AL DECIMO: Me opongo, no es cierto, La excepción de contrato no cumplido a que se refiere el artículo 1609 del C. C., consiste 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 tiempo debidos.

Lo manifestado por la parte demandante de que "En días anteriores al 5 de agosto de 2021, el PROMITENTE VENDEDOR le había manifestado a la PROMITENTE COMPRADORA, su intención de no continuar con el negocio celebrado, sin darle explicación alguna" no es cierto y por demás corroborable ya que en varias ocasiones mi prohijado le solicito el pago de lo pactado dentro de los plazos establecidos.

AL DECIMO PRIMERO: NO ES CIERTO, dado que lo expresado por la demandante que "el día 5 de agosto de 2021, luego de esperar al PROMITENTE VENDEDOR en su inmueble donde se encuentra domiciliada, para entregarle el dinero de la cuota correspondiente para esa fecha, procede a dirigirse a la Notaría Segunda del Círculo de Facatativá Cundinamarca, para hacer acta de comparecencia, y hacer constar su cumplimiento en el pago de la cuota correspondiente, levantándose el Acta No. 011 de dicha acta, donde se le muestra al señor Notario encargado la suma de los DOS MILLONES DE PESOS (\$2.000.000), que se tienen dispuestos para dar cumplimiento a lo acordado", las partes no tuvieron comunicación alguna toda vez que la localización de la demandante no era posible ya que no respondía las llamadas telefónicas a mi prohijado, y para sorpresa de este se encontró con la citación a comparecer a la notaria a la cual no asistió

por temas médicos debidamente justificados en el despacho de la notaría.

AL DECIMO SEGUNDO: No me consta que se pruebe, la dirección de mi prohijado es la aportada dentro del presente memorial en el acápite de notificaciones.

Es totalmente falso que mi prohijado no quiso recibir notificaciones como manifiesta la demandante y cito

“: Mi mandante envió al demandado JHAIN MISAEL PINTO GONZALEZ, por medio de correo certificado de fecha 5 de agosto de 2021, requerimiento de constitución en mora, a la dirección que este le había suministrado en Villeta Cundinamarca, arrojando como resultado que este se rehusó a recibir la comunicación”, mi prohijado no ha reusado el recibo de notificación alguna.

AL DECIMO TERCERO: es parcialmente cierto, y agrego, : “La demandante agotando el requisito de procedibilidad, convocó ante la Notaría Segunda (2) Del Círculo de Facatativá Cundinamarca, al aquí demandado, a fin de llevar a cabo audiencia de conciliación, con el fin de solucionar el conflicto generado por el incumplimiento en lo pactado en el Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 23 de noviembre de 2021, no llegándose a acuerdo conciliatorio por inasistencia del convocado conforme copia de acta NO Conciliación levantada por el señor Notario”.

Mi prohijado no asistió dada la situación medica presentada al despacho de la notaria y presentada dicha excusa por no comparecencia solicita nueva fecha para conciliar cosa que la notaría no tomo en cuenta para levantar dicha acta

AL DECIMO CUARTO: Es una afirmación barga, infundada por el demandante, quien pretende bajo un falso juicio de convicción hacer creer al despacho que mi poderdante fue quien incumplió **EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, para así, hacerse acreedor al pago de la **CLAUSULA PENAL**, materia de esta litis, incumplimiento que esta por verse una vez se profiera sentencia que así lo declare Que a la fecha el PROMITENTE VENDEDOR, pese a los múltiples requerimientos no ha mostrado interés alguno en continuar con el negocio celebrado con mi mandante y por demás aduce circunstancias de hecho infundadas y de mala fe.

AL DECIMO QUINTO: no me consta deberá ser probado en debida forma.

AL DECIMO SEXTO: no es cierto bajo ninguna perspectiva si fuese así la demandante hubiese cumplido a cabalidad con lo pactado dentro del contrato, contrario sen sum a lo que mi prohijado si ha hecho pues la s directrices de entrega en la proporción prometida y en las fechas pactadas se evidencian.

AL DECIMO SEPTIMO: No es cierto, toda vez que mi prohijado ha cumplido con lo pactado en los clausulados del contrato objeto de la

presente litis y por demás la que se ha sustraído al pago de su obligación y ha iniciado de manera temeraria acciones policivas y en la jurisdicción ordinaria para justificar su incumplimiento es la demandante, si fuese realmente su intención pagar las cuotas adeudadas y que mi prohijado no le quiera recibir el dinero, el pago por consignación era la demanda llamada a accionar.

EXEPCIONES DE FONDO

LA 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. En el presente caso mi poderdante está presto a seguir cumpliendo con sus obligaciones, como lo ha venido haciendo, y como así lo manifiesta el demandante se le entregó el predio en las condiciones pactadas en el contrato

Mi poderdante no está en mora de cumplir con su obligación, y no debe ni perjuicios ni cláusula penal que demanda el actor en forma ilegal y absurda, (Art. 1594 C. C.).

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.

1546 del C.C. o por el contrario, el solo incumplimiento causaba la pena y **ADEMAS MANTENIA EJECUTABLE LA OBLIGACION PRINCIPAL.** Por tal razón no es viable decretar judicialmente el pago de las dos, sin previamente dilucidar el estado jurídico de su existencia o vigencia, en relación con el contrato **PROMESA DE COMPRAVENTA QUE LE DA VIDA A LA CLAUSULA PENAL MATERIA DE ESTA LITIS.**

Sírvase declarar probadas las excepciones propuestas condenar en costas y perjuicios al temerario demandante, pues ha perjudicado a mi representado con la presente demanda ya que no ha cumplido con sus obligaciones pactadas en el suscrito contrato, pero si da inicio a procesos reclamando una resolución de contrato basados en hechos que el derecho que no le asiste.

P R U E B A S

Ruego se tengan como pruebas los siguientes

- PANTALLAZO DE ENVIO DE EXCUSA NO COMPARECENCIA DIRIGIDO A LA NOTARIA SEGUNDA DE FACATATIVÁ
- Las que el juzgado ordene de oficio o considere procedentes para el esclarecimiento de la verdad.

NOTIFICACIONES

En las direcciones indicadas en la demanda Ejecutiva.

Recibiré notificaciones en la Secretaría de su despacho o en mi oficina de Abogado de la calle 48 a # 71 a-28 oficina 201 de Bogotá
Correo electrónico: ossa7053@gmail.com

Cordialmente,

REGINALDO ENRIQUE DE LA OSSAMONTES,

C. C. No 1.100.684.972

T. P. No. 226. 702 del C. S. J.