

98

CAVAL ABOGADOS
Servicios Legales Integrales

Señor (a) Juez
TERCERO CIVIL MUNICIPAL
Fusagasugá - Cundinamarca
E. S. D.

EXPEDIENTE.	2020 - 0452
REFERENCIA.	VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO
DEMANDANTE.	LUIS ANGEL CHAPARRO MUÑOZ
DEMANDADO.	MONICA MILENA COCOMA ALVARADO

MAIRA ALEXANDRA VARGAS DÍAZ, abogada en ejercicio, domiciliada y residente en el municipio de Fusagasugá (Cund), identificada con cédula de ciudadanía No. 1.069.719.288 expedida en Fusagasugá (Cund) y T.P No. 219.581 del C. S de la J. en uso del poder conferido por la demandada **MONICA MILENA COCOMA ALVARADO**, identificada con C.C.35.254.570 de Fusagasugá (Cund), quien tiene domicilio y residencia en la ciudad de Fusagasugá, Cundinamarca, dentro del término otorgado por el despacho, descorro el traslado de la demanda de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO** instaurada por **LUIS ANGEL CHAPARRO MUÑOZ**, a través de su apoderado judicial, en los siguientes términos.

RESPECTO DE LOS HECHOS

AL PRIMERO. Es cierto.

AL SEGUNDO. No es cierto. La escrituración del inmueble está condicionada a la comparecencia de las partes para ejecutar dos actos en concreto; el primero, el de la vendedora para firmar el documento de escritura pública y el del comprador para cancelar los saldos pendientes del pago.

A la fecha no ha sido posible la escrituración, debido a que las partes están en mutuo incumplimiento.

AL TERCERO. Es cierto.

AL CUARTO, QUINTO, SEXTO Y SEPTIMO. No es cierto. Convenientemente el demandante oculta las verdaderas condiciones en que se materializo el negocio jurídico pactado, omite, el pago realizado el día 16 de marzo del año 2017 mediante el movimiento bancario **MOV. 000001835** a la cuenta de la demanda 0013-0378-38-0200255615 del banco BBVA y firmado por el demandante.

El pago fue realizado por el demandante en calidad de arras de negocio y bajo la presunta buena fe de la demandada se decidió dejar la promesa de venta para ser suscrita el día 16 de mayo del año 2017, sin embargo, llegado el día el demandante no contaba con el dinero inicial y bajo estricta confianza las partes firmaron la promesa con el compromiso de que se cancelaría el dinero a más tardar dentro los 3 días siguientes.

No obstante, los pagos no fueron realizados conforme a lo estipulado en el documento de promesa, se realizaron en la siguiente manera:

Teléfono. 313 573 7894 - 320 453 4073
E-mail. caval.abogados@gmail.com

CAVAL ABOGADOS
Servicios Legales Integrales

PRIMER PAGO

PAGO	SEGUN PROMESA		PAGO DEL COMPRADOR	
	FECHA	CANTIDAD	FECHA	CANTIDAD
1	16/5/2017 hasta el día 16 de noviembre del año 2017.	\$17.500.000	16/03/2017	\$4.000.000 (Arras)
			19/5/2017	\$4.900.000
			24/7/2017	\$5.000.000
			28/8/2017	\$4.000.000
			TOTAL	\$17.900.000

El comprador para la condición del primer pago pactado en la cláusula segunda de la promesa queda con un saldo a favor de CUATROCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$400.000)

OBSERVACIONES.

PRIMERA. El comprador para la fecha de suscripción de la promesa no llevó el dinero correspondiente al primer pago.

SEGUNDA. Miente el demandante al asegurar que los pagos relacionados en su escrito correspondieron a los pagos de la segunda cuota de la promesa, acto de mala fe, que puede demostrarse con el testigo de la demandada quien estuvo presente al momento de la suscripción del documento constándole los hechos.

Convenientemente renuncia la pago para asegurar que el día de la suscripción de la promesa canceló la suma de DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.500.000)

Obsérvese que en el contrato de promesa el segundo pago se estipulo para el mes de noviembre del año 2017 en una sola cuota de ONCE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$11.900.000) y resulta ilógico que el comprador saque provecho de su mala fe y asegure que los montos pagados con anterioridad a esa fecha (16 de noviembre del año 2017) sean tomados como abonos al segundo pago.

RELACIÓN DEL SEGUNDO PAGO

PAGO	SEGUN PROMESA		PAGO DEL COMPRADOR	
	FECHA	CANTIDAD	FECHA	CANTIDAD
2	16 de noviembre del año 2017 y hasta antes del 16 de mayo del año 2018	\$11.900.000		\$400.000 (SALDO A FAVOR DE LA PRIMERA CUOTA)
			15/12/2017	\$5.000.000
			11/5/2018	\$6.000.000
			TOTAL	\$11.400.000

Teléfono. 313 573 7894 - 320 453 4073
E-mail. caval.abogados@gmail.com

A3

CAVAL ABOGADOS
Servicios Legales Integrales

El comprador entra en incumplimiento dejando un saldo pendiente a favor de la vendedora de **QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$500.000)**.

OBSERVACION.

Los pagos realizados los días 15 de diciembre del año 2017 y 11 de mayo del año 2018, corresponden a un abono del segundo pago pactado en la promesa (16 de noviembre del año 2017), esto a razón de las estipulaciones y fechas pactada en la promesa objeto de resolución.

RELACIÓN DEL TERCER PAGO

PAGO	SEGUN PROMESA		PAGO DEL COMPRADOR	
	FECHA	CANTIDAD	FECHA	CANTIDAD
3	16 de mayo del año 2018 y hasta antes del 30 de noviembre del año 2018	\$11.900.000	28/11/2018	\$5.000.000
			29/11/2018	\$1.180.000
			TOTAL	\$6.180.000

El comprador entra en incumplimiento dejando un saldo pendiente a favor de la vendedora de **CINCO MILLONES SETECIENTOS VEINTE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$5.720.000)**

RELACIÓN DEL CUARTO PAGO

PAGO	SEGUN PROMESA		PAGO DEL COMPRADOR	
	FECHA	CANTIDAD	FECHA	CANTIDAD
4	30 de noviembre del año 2018	\$17.500.000		\$0
			TOTAL	\$0

El comprador entra en incumplimiento dejando un saldo pendiente a favor de la vendedora de **DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.500.000)** al no realizar ningún pago.

TOTAL DE PAGOS PENDIENTES A FAVOR DE LA VENDEDORA
La suma de VEINTICUATRO MILLONES VEINTE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$24.020.000)
TOTAL DE DINEROS ENTREGADOS POR EL COMPRADOR
La suma de TREINTA Y CINCO MILLONES OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.080.000)

AL OCTAVO. No es cierto. El demandante miente y pone incluso en duda el actuar de los funcionarios vinculados a la Notaria Segunda del Círculo de Fusagasugá en su afán de demostrar un cumplimiento, desconoce el mandato normativo de obligatorio

Teléfono. 313 573 7894 - 320 453 4073

E-mail. caval.abogados@gmail.com

CAVAL ABOGADOS

Servicios Legales Integrales

cumplimiento consagrado en el artículo 3 del Decreto Ley 906 del año 1970; el cual establece en su artículo 3 "funciones de los notarios" numeral 8 "(...) Dar testimonio escrito con fines jurídico - probatorios de los hechos percibidos por ellos dentro del ejercicio de sus funciones y de que no haya quedado dato formal en sus archivos". (...)"

Pues bien, uno de estos casos es el de las actas de comparecencia, instrumento mediante el cual quien quiera que se presente a una notaría a otorgar una escritura pública prometida como es el caso expuesto por el demandante, puede hacer constar dicha situación contando para ello con la función testimonial del notario de la Notaría Segunda del Círculo de Fusagasugá, quien le hubiese imprimido en un documento público (acta de comparecencia) con la motivación o idea de poder hacerla valer en el presente proceso judicial de resolución de contrato, demostrando la honrar el negocio jurídico pactado con la demandada.

AL NOVENO. No es cierto. El demandante nunca ha requerido a la demandada, al contrario la segunda ha buscado la oportunidad de garantizar el cumplimiento de la obligación, incluso no se opone a la resolución y ha ofrecido la entrega de los dineros al demandante quien siempre ha guardado silencio.

Como se manifestó, la demandada incluso a puesto en conocimiento del apoderado judicial del demandante su voluntad de resolver el contrato entregando los pagos realizados a razón del incumplimiento presentado por ambas partes.

AL DECIMO. No es cierto. Como se ha manifestado se ha presentado un incumplimiento mutuo por las razones expuestas en la presente contestación (La mora y no cancelación de los dineros contentivos en la clausula segunda de la promesa por parte del demandante y la no comparecencia de las partes el día y hora pactadas para la firma de escritura pública)

Ahora bien, respecto a cualquier posible reclamación judicial, es imperioso consultar previamente lo preceptuado en los artículos 1602 y 1609 ibidem, los cuales establecen, respectivamente, lo siguiente: "**ARTICULO 1602.** Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales" "**ARTICULO 1609.** 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" (Negrilla fuera del texto original)

De las disposiciones arriba citadas se desprende que para el buen suceso de toda reclamación contractual proveniente del demandante no basta con el mero hecho de demostrar que la demandada incumplió lo pactado, sino que aquella debe además probar que cumplió con su obligación, o que se había allanada a hacerlo. En efecto, así lo ha señalado reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, al señalar:

"Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exepitio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos".

Teléfono. 313 573 7894 - 320 453 4073
E-mail. caval.abogados@gmail.com

AA

CAVAL ABOGADOS
Servicios Legales Integrales

Basta con visualizar los argumentados y los elementos de prueba presentando por el demandante para darse cuenta de que si bien es cierto reclama un incumplimiento por parte de la demandada, este no cumplió con su obligación.

DECIMO PRIMERO. No es un hecho.

RESPECTO A LAS PRETENSIONES

Me OPONGO a todas y cada una de las pretensiones por carecer de asidero jurídico y factico que soporte las apreciaciones subjetivas del demandante, de la siguiente manera:

- a) Como bien se ha manifestado la realidad del negocio jurídico no es la planteada por el demandante, ya que, omite convenientemente el primer recibo de pago por concepto de arras entregadas el día 16 de marzo del año 2017, siendo este el primer compromiso de las partes para fijar los pactos y/o obligaciones de promesa de compraventa.
- b) Que llegado el día definido por las partes para la firma de la promesa de compraventa el demandante, tal y como le consta al testigo presentado por la demandada, no cumplió con el pago inicial, sin embargo se rubricó el documento y se pactó el pago inicial a más tardar dentro de los tres (3) días siguientes, acto que si bien es cierto realizó el día 19 de mayo del año 2017 solo consigno la suma de CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.900.000) generando el primer incumplimiento por parte del demandante.
- c) Consecuentemente se materializaron un serie de pagos en fechas diferentes a las pactadas, alcanzando finalmente la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES OCHENTA MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$35.080.000) para el día 30 de noviembre del año 2018, fecha pactada para la entrega y firma de escritura pública, tiempo en el que ninguna de las partes hizo presencia con el fin de cumplir el compromiso pactado.

La excusa presentada por el demandante contenida en la clausula octava de la demanda, no debe ser concedida por el despacho, ya que desconoce lo preceptuado en el artículo 2.2.6.1.2.9.1 del Decreto 1069 del 2015 el cual dispone **"Prueba de la comparecencia. "Cuando se trate de comprobar que una persona concurrió a la notaría a otorgar una escritura prometida, el notario dará testimonio escrito de la comparecencia mediante acta o escritura pública, a elección del interesado. En todos los casos el notario dejará constancia de los documentos presentados por el compareciente"** (negrilla y subrayas fuera de texto original).

De las disposiciones arriba citadas y las de nuestro Código Civil Colombiano (Arts. 1602 y 1609) se desprende que para el buen suceso de toda reclamación contractual proveniente de una de las partes contractuales no basta con el mero hecho de demostrar que la otra incumplió lo pactado, sino que aquella debe además probar que cumplió con su obligación, o que se había allanada a hacerlo.

En efecto, así lo ha señalado reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, al señalar: *"Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de*

Teléfono. 313 573 7894 - 320 453 4073

E-mail. caval.abogados@gmail.com

CAVAL ABOGADOS Servicios Legales Integrales

cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos".

En resumen, puede deprecar la resolución del presente acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal, aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió, así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contenedor respecto de una prestación que este debía acatar de manera preliminar, mientras que si demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual con independencia de que el otro extremo del pacto haya entendido o no sus compromisos, aun en el supuesto de que estos fueran anteriores.

En conclusión las partes incurrieron en infracción mutua, porque ambos extremos del negocio dejaron de asistir al lugar convenido para ajustar el pacto pluricitado, siendo esta incomparecencia la que configura la deshonor mutua, aunado al primer incumplimiento del demandante en cumplir con la totalidad de los pagos pactados.

- d) Que la demandada siempre se ha encontrado bajo la voluntad de resolver el contrato a razón del incumplimiento muto de las partes, para lo dicho resulta pertinente recordar que la disolución, como regla de principio, debe acatarse por aplicación el artículo 1544 del Código Civil, esto es, el regreso de los contratantes a la situación que precedente a la celebración del convenio, lo que impone la restitución de todo lo que las partes han recibido o percibido, siendo en el presente acto contractual solo la devolución de los dineros entregados por el contratante ya que no se materializo entrega material por parte de la demandada.
- e) Que no es dable la reclamación de perjuicios por parte del demandante, teniendo en cuenta lo contemplado en el artículo 1609 del Código Civil, el cual determinar que, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque esta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada, para el caso que nos ocupa, es viable acogernos a la siguiente hipótesis "El demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, y la demandada, que debía cumplir tampoco ha cumplido ni se allano hacerlo, PORQUE el demandante no lo hizo previamente como debía" dando lugar a la excepción que se pretende presentar con éxito la **excepción de contrato no cumplido**.

No es dable la reclamación de indemnización por parte del demandante, pues necesariamente tuvo que haberse allanado al cumplimiento de las obligaciones.

EXCEPCIONES

Me permito proponer las siguientes excepciones perentorias en contra de las pretensiones propuestas en la demanda.

a) EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO

Como bien se manifestó en precedencia surgió un incumplimiento por las partes, en el documento de promesa de compraventa ambas partes tenían obligaciones reciprocas, de manera que cada una de ellas debía cumplir con su parte en el contrato (comprador de la entrega de los dineros – vendedora la entrega del bien inmueble).

Teléfono. 313 573 7894 - 320 453 4073
E-mail. caval.abogados@gmail.com

25

CAVAL ABOGADOS
Servicios Legales Integrales

Frente lo anterior, el demandante fue quien primero incumplió en los pagos pactados de la promesa, por lo que la vendedora, quien espero hasta el día del pago 30 de noviembre del año 2018 y al ante el silencio absoluto del comprador tampoco cumplió con la obligación de comparecencia, configurándose la excepción planteada la cual se encuentra expuesta en jurisprudencia y sustentada bajo el siguiente precepto "*El demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir, y la demandada, que debía cumplir tampoco ha cumplido ni se allano hacerlo, PORQUE el demandante no lo hizo previamente como debía*" preceptuándose en igual forma lo contemplado en el artículo 1609 del Código Civil «*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.*» garantizándose la respectiva restitución de los dineros entregados por el demandante.

b) EXCEPCION GENERICA

De la manera más respetuosa solicito reconocer de oficio la excepciones que resulten probadas en el presente proceso conforme al art 282 del C.G.P.

c) MALA FE

La jurisprudencia constitucional ha estimado que la actuación temeraria es aquella que vulnera el principio constitucional de la BUENA FE y por tanto ha sido entendida como "la actitud de quien demanda o ejerce el derecho de contracción a sabiendas de que carece de razones para hacerlo" en estas circunstancias la actuación temeraria ha sido calificada como aquella que supone o delata un propósito desleal de obtener la satisfacción del interés individual a toda costa, basándose en asaltos inescrupulosos a la buena fe de los administradores de justicia. En el presente caso en concreto el demandante no expone la realidad jurídica del negocio jurídico a su propia conveniencia buscando el desmejoramiento y detrimento patrimonial de mi representada.

PRUEBAS

DOCUMENTALES

Solicito respetuosamente al despacho tener como pruebas las aportadas por la demandante y a su vez las siguientes:

1. Consignación bancaria al número de cuenta 0013-0378-38-0200255616 del banco BBVA a nombre de la demandada (Mov.000001835) de fecha 16 de marzo del año 2017.
2. Consignación bancaria realizada el día 19 de mayo del año 2017 a la cuenta No. 378255616 del banco BBVA a nombre de la demandada (Tran: 729)
3. Consignación bancaria realizada el día 24 de julio del año 2017 a la cuenta No. 378255616 del banco BBVA a nombre de la demandada (Tran: 269)
4. Poder que me habilita para actuar

INTERROGATORIO DE PARTE

Sírvase ordenar la citación y comparecencia del señor LUIS ANGEL CHAPARRO MUÑOZ de condiciones civiles ya anotadas para que en audiencia absuelva el interrogatorio que le formulare de manera verbal, o si fuere el caso por escrito que aportaré oportunamente en la fecha que ordene su despacho.

Teléfono. 313 573 7894 - 320 453 4073
E-mail. caval.abogados@gmail.com

CAVAL ABOGADOS
Servicios Legales Integrales

TESTIGO

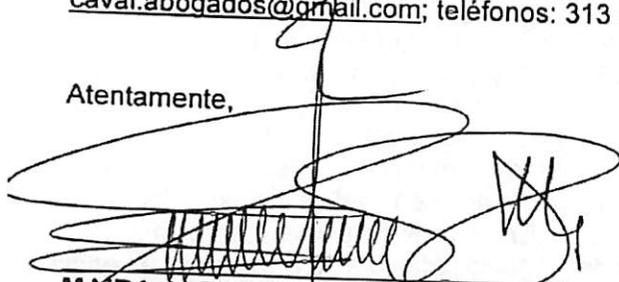
Solicito se cite y haga comparecer a su despacho a la siguiente persona, quien es mayor de edad, para que en la fecha y hora que usted su señoría indique, comparezca a rendir declaración, bajo la gravedad de juramento, sobre lo que le conste acerca de los hechos de esta demanda y demás circunstancias de tiempo, modo y lugar, que permitan un pronunciamiento judicial en derecho.

1. **RAFAEL COCOMA ALVARADO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 82.394.988 expedida en Fusagasugá (Cund), email. macoco84@hotmail.com, dirección Calle 19 No. 11 B – 15 del barrio Quintas de Balmoral.

NOTIFICACIONES

La suscrita apoderada recibe notificaciones en la carrera 1 No. 3-40. 3-44 Apartamento 202 Edificio Cedritos del barrio Santander del municipio de Fusagasugá; email caval.abogados@gmail.com; teléfonos: 313 573 7894 – 320 453 4073.

Atentamente,



MAIRA ALEXANDRA VARGAS DIAZ
C.C.No. 1.069.719.288 de Fusagasugá
T.P.No. 219.581 del C. S de la Judicatura

Teléfono. 313 573 7894 - 320 453 4073
E-mail. caval.abogados@gmail.com