

Señor
JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE....., (Reparto).
E. S. D.

REF: _____
Naturaleza del Proceso: Declarativo

.....mayor, domiciliado en.....de..... e identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mí firma, en calidad de apoderado delcon cédula de ciudadanía No de Madrid, Cundinamarca demandado en el proceso de la referencia, con domicilio; me permito pronunciarme sobre la demanda referenciada instaurada por y otros, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora.

Los hechos de la demanda los contesto, así:

Al hecho Primero, Se admite

Al hecho Segundo, Es parcialmente cierto dado que efectivamente se pactó como precio de compraventa la suma de; pero a la fecha se debe abonar la suma de por cuanto se canceló por parte del Promitente Comprador, las siguientes cantidades dinerarias:

1.....M/CTE (\$.....oo) el; mediante cheque cambiario;

2.-..... DE PESOS M/CTE (\$.....oo) el; mediante cheque;

3.-.....PESOS M/CTE (\$oo) el, según Comprobante de Egreso No suscrito por una de las Promitentes Vendedoras Sra. con C.C No, y

4.- Else pagó la suma dePESOS M/CTE (.....oo) a la Promitente Vendedora, Sra. acreditado mediante Comprobante de Egreso No

Como corolario de lo precitado, se ha cancelado a la fecha la suma dePESOS M/CE (\$.....oo)

En consecuencia;

\$oo	(Valor del negocio jurídico)
(-) \$oo	(Abono a la fecha)

\$oo

Luego, el saldo equivale a la suma de PESOS M/CTE (\$oo) y, no como deliberadamente lo consigna la libelista en la suma de (\$oo)

Al hecho Tercero, Es parcialmente cierto, por cuanto en la cláusula Cuarta de la Promesa de Compraventa se pactaron Arras, estas, no se deben causar por cuanto no se configura incumplimiento por parte del Promitente Comprador derivado de los compromisos suscitados con las Prometientes Vendedoras, en cuanto, se acordó cancelar el saldo respectivo en un plazo no mayor a (..) meses computados a partir del; fecha en que se canceló intereses en efectivo por el Promitente Comprador en (\$oo), según Comprobante de Egreso No. suscrito por las Promitentes Vendedoras.

Al Hecho Cuarto, Es cierto

Al Hecho Quinto, Es cierto

Al Hecho Sexto, Es cierto

Al Hecho Séptimo, Es cierto

Al Hecho Octavo, Parcialmente cierto, dado que, se debe contabilizar los abonos efectivos que se realizaron por parte del Promitente Comprador, tal como, se ostenta en el hecho segundo del presente libelo y no la cifra proveída por la parte activa.

Al Hecho Noveno, es parcialmente cierto derivado del acuerdo verbal pactado el día y hora en que se canceló los intereses, momento donde se estableció el término no mayor de..... (...) meses según lo manifiesta el demandado para cancelar el saldo y unos intereses a la tasa comercial. Luego, no se tenía la obligación de concurrir a una diligencia notarial que había sido rescindida según lo acordado entre las partes y cuyo objeto perdió validez.

Al Hecho Decimo, No es cierto, por cuanto en concordancia con lo expresado en el hecho octavo de la demanda, el díalas *“partes demandantes y demandado suscriben acuerdo para fijar nueva fecha y hora...”* luego no se colige tal incumplimiento, aunado a que el día se recibió los intereses pactados por los Promitentes Vendedores y Comprador evidenciándose una vez más la prórroga del plazo para efectuar el pago del saldo respectivo y el animus de continuar con el negocio jurídico pactado.

Al Hecho Once, Parcialmente cierto, dado que se acordó cancelar el saldo concerniente en un plazo de (..) meses según me lo manifestó el Promitente Comprador. Desplegándose ánimo conciliatorio entre los suscribientes de la promesa de compraventa,

patentizado entre otros en el acuerdo sobre los intereses y haber recibido parte del saldo en las fechas y cantidades expresadas particularmente en la contestación del hecho segundo de este escrito

Al Hecho Doce, No es cierto derivado del actuar de las Promitentes Vendedoras al intentar confundir mediante este libelo demandatorio al operador jurídico esbozando un saldo de \$oo y, desechando los abonos efectivamente recogidos por las Promitentes Vendedoras, así como, los intereses pactados y recibidos en su oportunidad.

A LAS PRETENSIONES

PRIMERA: Me opongo a ella, toda vez que es sabido que en los contratos bilaterales va implícita la condición resolutoria tácita, en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado, de acuerdo con las previsiones del art. 1546 del C.C., no obstante, la misma disposición otorga al contratante cumplido, la facultad de pedir a su arbitrio el cumplimiento del contrato o su resolución y bien respecto de esta Promesa de Contrato de Compraventa, se puede predicar el acatamiento de las exigencias del artículo 1611 del C.C., modificado por el artículo 69 de la Ley 153 de 1887, que habilitarían a las partes para exigir su cumplimiento, no llama a dudas, que la pretensión encaminada a obtener su resolución, así como, las tendientes a obtener el pago de las arras en ella consagrada, está llamada al fracaso, por las razones que a continuación se exponen:

Se censura por el demandante el no pago de la totalidad del precio del inmueble estipulado en la promesa, que fuere pactado en \$.....00 de los cuales se han recibido efectivamente la suma de \$oo por parte de los Promitentes Vendedoras; resultando a la fecha un saldo de \$oo y, no de \$.....oo como insistentemente se asevera en el libelo introductorio.

Como puede apreciarse, en principio, el pago del precio debió realizarse con antelación al otorgamiento de la escritura de venta, sin embargo, con ocasión de los posteriores acuerdos, estos se realizarían en su totalidad en un plazo de (....) meses que por supuesto a la fecha no han caducado; si en cuenta se tiene que el último termino se acordó el ... de 2015, fecha en que tomaron las Vendedoras los intereses estipulados del mes respectivo.

De tal manera, que las obligaciones propias del Promitente Comprador, no debían cumplirse con anterioridad a la que por naturaleza le es propia, lo que en últimas genera que las prestaciones del negocio preparatorio, quedan ceñidas a este nuevo vencimiento, pues, el saldo se debe cancelar con posterioridad a la fecha consagrada inicialmente en el contrato pluricitado.

Así las cosas, sin necesidad de ahondar en mayores motivaciones, el negocio preparatorio perdió su eficacia, debiéndose, en consecuencia, atacar el cumplimiento o no de la obligación de pago del precio en el

contrato de compraventa celebrado incluyendo las nuevas prórrogas, lo que hace impróspera la pretensión resolutoria de la referida promesa y prestaciones derivadas del mismo.

En este caso, para que se dé la acción resolutoria, se requiere que el demandado incumpla de una manera total o parcial el pacto que generó el contrato y, finalmente, que el demandante haya cumplido o se haya allanado a cumplir los deberes impuestos en su forma y tiempo debidos. Realidad que no es la evidenciada en el caso en comento por cuanto han recibido las Promitentes Vendedoras una suma dineraria superior a la manifestada en el libelo demandatorio y en fechas no contempladas en la Promesa, incluyéndose intereses; además, del nuevo plazo estipulado.

En este caso, la parte compradora no ha faltado a sus respectivos compromisos, por tanto no procede la resolución, máxime que se está a la espera que se reciba los intereses por los meses que se han causado por parte de los vendedores.

Sentado lo anterior, no podemos, llegar a consentir el abuso, tal como el que la parte vendedora considera al dar por terminada la obligación o la promesa de compraventa porque, a su juicio, acaeció la condición resolutoria, por cuanto, ello no es así, y solo le asistiría razón si evidentemente estuviere incumpliendo el Comprador con lo convenido el pasado2015 y, el clausulado vigente de la Promesa de Compraventa, luego, sin dicho incumplimiento, sería inaplicable el artículo 1546 del C.C y demás normas pertinentes.

SEGUNDA: Me opongo a ello por cuanto no se ha configurado la violación de las obligaciones por parte del Promitente Comprador en virtud a

TERCERA: Me opongo a ello por cuanto mi poderdante no ha dado lugar al incumplimiento de sus obligaciones contractuales derivado de lo propugnado en este libelo contestatario.

PETICION ESPECIAL

Es ánimo y compromiso de mí mandante perseverar en el negocio jurídico pactado y entrar a cancelar en su totalidad el saldo respectivo e incluir los intereses bancarios sobre el saldo a la fecha en que el despacho lo considere.

EXCEPCIONES DE MERITO

Me permito proponer a nombre de mí representado, la excepción de inexistencia de la causa invocada y la de pago oportuno allanándose a los compromisos acordados, las cuales procedo a fundamentar de la siguiente forma.

PRIMERO: El Promitente Comprador ha cancelado a la fecha \$.....oo equivalente al 73.25% del valor pactado de la compraventa. Discriminados, así:

A -.....PESOS M/CTE (\$.....oo) el2015; respaldado en cheque cambiario;

B.-..... PESOS M/CTE (\$.....oo) el2015; mediante cheque;

C.-..... PESOS.(\$oo) recibidos el. 2015,mediante cheque del Banco de Colombia, según Comprobante de Egreso No0 rubricado por una de las Promitentes Vendedoras Sra. con C.C No, y

D.- 2015 se pagó la suma de PESOS M/CTE (\$oo) a la Promitente Vendedora, Sra. acreditado mediante Comprobante de Egreso No y cheque No..... del librado Banco de

Como consecuencia de lo precitado, se ha cancelado a la fecha la suma de PESOS M/CE (\$.....oo), con un saldo pendiente de \$oo y no de \$oo como lo presenta la demandante.

SEGUNDO: Las Promitentes Vendedoras han conciliado la deuda al recibir en sendos pagos parte del saldo después de las fechas acordadas inicialmente en el contrato de Compraventa de fechade 2015. Aunado al acuerdo verbal celebrado el 2015 donde se concertó con las Promitentes Vendedoras los intereses por valor de U..... PESOS M/CTE (\$1.....oo) mensual, teniendo en cuenta el saldo pertinente para su ponderación.

TERCERO: Las Promitentes Vendedoras a la fecha han recibido por concepto de intereses la suma de \$oo

CUARTO: A la fecha las Promitentes Vendedoras no se han hecho presentes a fin de recibir los intereses de los meses restantes.

QUINTO: La resolución razón de lo anterior, la Corte Supremas tiene dicho que el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor, razones que no le asisten al demandante por cuanto esta incumplimiento con lo pactado y desconociendo flagrantemente los abonos e intereses que fueron entregados en su oportunidad a los Promitentes Vendedoras, luego no les asiste razones legales para tal actuar.

PRUEBAS

Solicito de su despacho que con citación y audiencia de la contraparte se decreten y tengan como tales las siguientes pruebas:

1. Recepcionar la declaración de la Sra....(Secretaria) para que deponga sobre los hechos Segundo y Tercero respectivamente.
2. Citar y fijar audiencia para que las Promitentes Vendedoras absuelva el interrogatorio de parte, que se propondrá en forma verbal o escrita sobre los hechos y pretensiones de la demanda.

DERECHO:

Invoco como fundamento los artículos 96 de la Ley 1464 de 2012, y demás normas análogas.

ANEXOS:

Me permito acompañar los siguientes documentos:

- .-Poder a mí favor
- .-Copias del presente escrito para el archivo del juzgado y traslado

PROCESO Y COMPETENCIA

A este escrito es pertinente darle el trámite indicado entre los artículos 410 y 509 del C de P.C.

NOTIFICACIONES:

- .-Mi representado y el actor en las direcciones indicadas en la demanda;
- .-Al suscrito apoderado, en la Calleo correo electrónico:

Del Señor Juez;

Cordialmente,

NOMBRE

CC.

T.P No