

**SEÑOR
JUEZ 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, D.C.
CIUDAD**

**REF. EJECUTIVO SINGULAR
DE: JORGE ENRIQUE CASTRO RAMOS
CONTRA: CARLOS ABED TORO ORTIZ
RAD. No. 2019 - 765**

**ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA Y EXCEPCIONES DE
MÉRITO**

En mi calidad de apoderado judicial de la parte ejecutada dentro del proceso de la referencia, tal y como consta en los documentos que ya reposan en el expediente, debidamente reconocido mediante auto de fecha 09 de noviembre de 2020, estando en la oportunidad procesal pertinente, me permito dar contestación de la demanda ejecutiva entendiéndose que me refiero es al memorial “subsancatorio” en donde se ajusta la demanda inicial a lo ordenado en el auto de inadmisión, en los siguientes términos:

**OPORTUNIDAD PARA CONTESTAR Y PROPONER LAS EXCEPCIONES -
INTERRUPCIÓN DEL TERMINO DE TRASLADO CONFORME AL INCISO
4o. DEL ART. 118 DEL C.G.P.**

Conforme a lo ordenado en el art. 442 del CGP así como en el mandamiento de pago, el ejecutado cuenta con 10 días para excepcionar.

- ❖ **CARLOS ABED TORO ORTIZ** se notificó del mandamiento ejecutivo, por conducta concluyente, mediante auto proferido el día 09 de noviembre de 2020, notificado por estado del día 10 de noviembre del mismo hogaño.
- ❖ El término de traslado por los 10 días, inició a correr el día miércoles 11 de noviembre de 2020 y fenece el día miércoles 25 del mismo mes y año.
- ❖ Sin embargo, el suscrito apoderado radicó de manera oportuna el día 13 de noviembre **recurso de reposición en contra del mandamiento de pago** lo cual al tenor del inciso 4°. del art. 118 del CGP dicho recurso interrumpe el término de traslado el cual comenzará a correr a partir del día siguiente a la notificación del auto que resuelva el recurso.
- ❖ Así las cosas, en la fecha el término de traslado se encuentra interrumpido y la oportunidad para excepcionar no ha empezado a correr.



ABOGADOS

No obstante lo anterior, no hay sanción ni impedimento legal para proponer la defensa de manera prematura, por lo que, allego el presente memorial sin perjuicio de en la oportunidad procesal pertinente **adicionar o modificar las excepciones que aquí propongo** pues esto no indica que esté renunciando al término de traslado.

EN CUANTO A LOS HECHOS:

Al **PRIMERO**: Es cierto, pues así obra en el documento allegado con la demanda.

Al **SEGUNDO**: Es parcialmente cierto por lo que paso a explicar. Se hace bastante engorroso y confuso contestar a este hecho por la falta de técnica jurídica de la apoderada al momento de redactar este hecho incumpliendo con lo preceptuado en el art. 82 numeral 5) del C.G.P. en cuanto a determinar, clasificar y numerar los hechos pues redacta varios hechos en uno sólo y aclaro que no ha sido mi voluntad proponer la correspondiente excepción previa para no demorar más de lo debido este proceso que a todas luces debe terminar cuanto antes por ser mi cliente contratante cumplido desde todo punto de vista.

En cuanto al precio y forma de pago es cierto pues así obra en el documento allegado con la demanda. No obstante lo anterior, se aclara que en el lapso entre la firma del contrato de promesa de compraventa y la fecha de otorgamiento de la escritura pública las partes de común acuerdo fueron cambiando las condiciones pactadas como forma de pago y así quedó finalmente consignado en la escritura pública.

Así mismo se aclara que respecto de la existencia de documento en que las partes hayan modificado de común acuerdo la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa y otras cláusulas no es cierto y así se probará en el proceso al tramitar las excepciones de mérito que más adelante propongo.

Finalmente decir que en cuanto a lo mencionado en este mismo hecho respecto de las cláusulas CUARTA, QUINTA Y SEXTA me atengo a la literalidad del clausulado del contrato de promesa de compraventa arrimado al proceso.

Al **TERCERO**: No es un hecho, es una apreciación subjetiva de la apoderada lo referente a que mi representado se hizo acreedor al pago de la cláusula penal. No es cierto y no se acepta lo referente a que sin justificación alguna mi cliente no se hizo presente para suscribir la escritura pública como se probará al tramitar las excepciones de mérito.

Al **CUARTO**: No es cierto, del contenido literal del acta de presentación no se evidencia que se haya dejado constancia que mi cliente no acudió a la hora citada, es más, en el segundo párrafo del numeral TERCERO del acta

Calle 45 A No. 14 - 55 - Bogotá, D.C.

Tels. 704 8487 / 313 390 4437 - carloszuluaga.abogado@hotmail.com



ABOGADOS

dice claramente que mi mandante hace una manifestación que queda consignada en cuanto a los motivos por los cuáles no puede acceder en ese momento a firmar la escritura. Así las cosas, lo que se debe interpretar es que mi cliente si acudió pero en efecto no firmó la escritura por los motivos que se mencionarán en las excepciones de mérito.

Aunado a lo anterior, siendo de su pleno conocimiento olvidó el ejecutante manifestar al despacho sobre la existencia del Acta No. 245 de la misma fecha 31 de Mayo de 2019 en la que mi cliente amplía sobre los motivos que le impiden firmar la escritura pública en dicha fecha. **(Anexo copia)**

Los demás párrafos de este hecho son apreciaciones subjetivas de la apoderada y no hechos como tal por lo que me abstengo de contestar a ello, sin embargo, es de mencionar que el señor **CASTRO RAMOS** sí conocía de antemano que la escritura pública no se firmaría en esa fecha por cuanto la noche anterior sostuvo reunión con mi cliente y en la que además estuvieron presentes sus propios hijos dialogando sobre los motivos por los cuáles no era posible firmar la escritura bajo las condiciones actuales como se verá en las excepciones de mérito.

Cabe anotar que una vez más la apoderada del ejecutante al momento de redactar este hecho incumpliendo con lo preceptuado en el art. 82 numeral 5) del C.G.P. en cuanto a determinar, clasificar y numerar los hechos pues redacta varios hechos en uno sólo.

Al **SEPTIMO:** No es cierto. Mi cliente no incumplió, lo cierto es que para la fecha de otorgamiento de la escritura no le era posible firmar con el señor **CASTRO RAMOS** puesto que para ese momento este último se encontraba interdicto de manera provisional conforme a decisión judicial en firme por lo que no tenía poder de administración ni mucho menos disposición sobre sus bienes.

Al **OCTAVO:** No es cierto, y al respecto no existe prueba en el plenario.

Al **NOVENO:** No es un hecho.

A LAS PRETENSIONES

Manifiesto desde ahora que me opongo a la prosperidad de todas y cada una de ellas, hasta tanto no se prueben los hechos que sirven de causa petendi a la demanda.

EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO:

1. CUMPLIMIENTO TOTAL DEL CONTRATO POR PARTE DEL EJECUTADO.

Mi prohijado cumplió a cabalidad con el contrato prometido, es más, cuando se suscitaban hechos que ponían en peligro el cumplimiento del contrato por parte del señor **CASTRO RAMOS**, mi cliente accedió a entregar dineros no

Calle 45 A No. 14 - 55 - Bogotá, D.C.

Tels. 704 8487 / 313 390 4437 - carloszuluaga.abogado@hotmail.com

pactados inicialmente para pagar impuestos del inmueble así como para la propia manutención de aquél; promovió el diálogo tanto verbal como escrito y agotó todos los mecanismos que tuvo en sus manos para finalmente suscribir la respectiva escritura pública como en efecto se hizo el día 26 de junio de 2019 ante la notaria 36 de Bogotá.

2. LA CELEBRACIÓN DEL CONTRATO PROMETIDO EXTINGUE LAS OBLIGACIONES INCORPORADAS EN EL CONTRATO DE PROMESA.

Para el caso que nos ocupa, en la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa se pactó que la fecha de otorgamiento de la escritura pública sería para el día 31 de mayo de 2019 a las 10:00 am en la notaría 71 de Bogotá, sin embargo, **el ejecutante hace incurrir en error al despacho al omitir mencionar en los hechos base de la acción ejecutiva que la escritura pública de compraventa que dio cumplimiento al contrato preparatorio de promesa se otorgó el día 26 de junio de 2019 en la Notaria 36 de Bogotá a la cual le correspondió el número 1708** debidamente registrada en la anotación No. 33 del folio de matrícula inmobiliaria No. **50C - 33216** tal y como consta en la copia de la respectiva escritura así como en el folio de matrícula inmobiliaria del correspondiente certificado de tradición y libertad del inmueble objeto del negocio entre las partes.

En reiterados fallos de antaño y conforme a la jurisprudencia vigente de la Honorable Corte Suprema de Justicia - Sala Civil, se ha sostenido que la naturaleza del contrato de promesa de compraventa es temporal, es preparatorio del contrato prometido y que la celebración del contrato de compraventa prometido extingue las obligaciones incorporadas en el contrato de promesa de compraventa; pero además de esto, en su más reciente fallo proferido sobre el particular, sentencia **SC2221-2020** con radicación No. **76001-31-03-011-2016-00192-01** de fecha **13 de julio de 2020** con Magistrado Ponente Dr. **LUIS ALONSO RICO PUERTA**, la corte va más allá y establece que si en virtud de la libertad negocial que tienen las partes, en el otorgamiento de la escritura pública que da cumplimiento al contrato de promesa, se pactan modificaciones a las condiciones u obligaciones primigenias del contrato preparatorio, como lo es a simple manera de ejemplo el precio y la forma de pago, la fecha de entrega y la fecha de otorgamiento de la escritura pública, se debe entender que el querer de las partes es justamente **dejar sin efectos las convenciones iniciales y reemplazarlas por estas últimas**, de tal suerte que una vez suscrito este contrato final, -entiéndase el contrato prometido- no le está dado a las partes reclamar sobre las cláusulas iniciales que han sido extinguidas no sólo al haber dado cumplimiento a la obligación principal del contrato de promesa de compraventa que es la de suscribir la respectiva escritura pública de compraventa sino porque las partes de común acuerdo han modificado a través de éste último instrumento lo pactado en la promesa.



ABOGADOS

Así mismo, el referido fallo es reiterativo en sostener que el contrato de promesa no puede dejar a las partes vinculadas indefinidamente, puesto que esa no es su naturaleza jurídica la cual es meramente preparatoria y temporal por lo que sus efectos no pueden extenderse más allá de la celebración del contrato cumplido y más bien fenece o se extingue en esta misma fecha amén de tampoco poder coexistir ambos contratos y por supuesto tampoco sus efectos.

Así las cosas, es oportuna la transcripción de los apartes pertinentes de la mentada providencia judicial emanada de la más alta corte en materia civil de este país:

“4.4. ¿La celebración del contrato prometido extingue las obligaciones incorporadas en el contrato de promesa?”

Acorde con la jurisprudencia de esta Sala,

«(...) la promesa de contrato, como tal, se encuentra en los momentos postreros en la gestación de los acuerdos contractuales, **teniendo un peculiar cariz provisional y transitorio** en cuanto es un **convenio eminentemente preparatorio de otro cuyo resultado no pueden o no quieren alcanzar de inmediato las partes**, pero a cuya realización se comprometen mediante un vínculo jurídico previo que les impone la obligación recíproca y futura de llevarlo a cabo con posterioridad, **agotándose en él su función económico - jurídica**, quedando claro, entonces, que como **“no se trata de un pacto perdurable, ni que esté destinado a crear una situación jurídica de duración indefinida y de efectos perpetuos, la transitoriedad indicada se manifiesta como de la propia esencia de dicho contrato”** (G. J. CLIX pág.283).

Trátase, pues, de una temporalidad consubstancial al contrato, necesaria sí, pero racional y breve, circunscrita exclusivamente a disponer el contrato futuro, razón por la cual repugna a su esencia que pueda ser ilimitada o vaga, toda vez que, insístese, la naturaleza del contrato apunta a la celebración de otro a cuya espera no pueden permanecer perpetuamente vinculadas las partes.

De ahí que la Corte, en sentencia del 13 de noviembre de 1981, (...), hubiese advertido que “el contrato de promesa tiene una razón económica singular, cual es la de asegurar la confección de otro posterior, cuando las partes no desean o están impedidas para hacerlo de presente. Por eso no es fin sino instrumento que permite un negocio jurídico diferente, o, para mejor decir, es un contrato preparativo de orden general. De consiguiente, siendo aquélla un antecedente indispensable de una convención futura, esta modalidad le da un carácter transitorio y temporal y se constituye en un factor esencial para su existencia. Desde luego los contratantes no pueden quedar vinculados por ella de manera intemporal, porque contradice sus



ABOGADOS

efectos jurídicos que no son, de ninguna manera, indefinidos» (CSJ SC, 28 jul. 1998, rad. 4810).

A partir de esta singular característica, se ha sostenido que **«los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual, referido a la obligación típica del contrato de promesa, lo es la celebración del contrato prometido»¹**, tesis que ha sido acogida por esta Corporación, aunque sin alcances totalizadores, al considerar:

«El objeto de la promesa –según lo tiene establecido la jurisprudencia– es la conclusión del contrato posterior. De ahí que “siendo el contrato de promesa un instrumento o contrato preparatorio de un negocio jurídico diferente, tiene un carácter transitorio o temporal, característica esta que hace indispensable, igualmente, la determinación o especificación en forma completa e inequívoca del contrato prometido, individualizándolo en todas sus partes por los elementos que lo integran”. (Sentencia de 14 de julio de 1998. rad. 4724)

“La promesa de celebrar un contrato –en términos de ALESSANDRI– puede definirse diciendo que es aquella convención por la cual los contratantes se obligan a celebrar otro contrato dentro de cierto plazo o al evento de una condición. La promesa es un antecedente del contrato prometido; no es el mismo contrato, sino diverso de éste”. (La compraventa y la promesa de venta. Tomo II. Volumen 2. Editorial Jurídica de Chile, 2003. Pág. 841)

El contrato de promesa, por tanto, no puede confundirse con el prometido, pues es su antecedente; y la realización de éste es el objeto de aquélla. “La promesa no es sino una convención que sirve para celebrar otra, por lo que no produce más efecto que poder exigir la celebración de éste. Ahí termina su misión. Celebrado el contrato prometido desaparece la promesa.” (Ibid, 842)

*Por ello, ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un “carácter preparatorio o pasajero, **lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido...**” (Sentencia de 14 de julio de 1998. Exp.: 4724) **La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquélla.***

*Sin embargo, **nada obsta para que las partes, en ejercicio de la autonomía de su voluntad, pacten en un mismo documento, además del compromiso de celebrar el contrato definitivo, otras prestaciones destinadas a regir en vigencia de éste.** Tal circunstancia no significa en modo alguno que la promesa subsista*

¹ ROCHA, Salvador. *El contrato de promesa*. En: *Jurídica*, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana (México). 1974, pp. 621-636.



ABOGADOS

luego de perfeccionarse el acuerdo principal sino, tan solo, que en la fase de conclusión del negocio los contratantes deciden ratificar las cláusulas contenidas en el arreglo preliminar, sin que sea necesario volver a pronunciarse sobre lo que convinieron con anterioridad» (CSJ SC, 16 dic. 2013, rad. 1997-04959-01).

Como lo sugiere el precedente trasuntado, el efecto ‘extintivo’ que conlleva frente a los pactos del precontrato el surgimiento del convenio final, no puede, ni debe, ser absoluto. Por el contrario, para responder el cuestionamiento propuesto resulta imperativo identificar, previamente, si existe perfecta coincidencia entre ambos negocios jurídicos (es decir, si en el contrato prometido se vertieron, sin reformas, las condiciones señaladas en la promesa), o si se presentan divergencias en sus contenidos.

En la primera hipótesis, resulta innegable la improcedencia (y futilidad) de hacer pervivir una negociación que, como se ha señalado insistentemente a lo largo de esta providencia, corresponde a una expresión temporal de voluntad de las partes, orientada –precisamente– a ser sustituida con el otorgamiento del contrato prometido. En el segundo evento, a su turno, será necesario identificar si los puntos divergentes fueron, o no, objeto de una novedosa regulación en el contrato definitivo.

Ciertamente, si en la promesa se prevé que alguno de los elementos del contrato prometido adoptará una determinada forma, y luego en este resulta regulado de manera distinta, es ineludible entender –al menos en línea de principio– que lo manifestado en el negocio jurídico final recoge la contundente, irrefutable y definitiva voluntad de los contratantes, sustituyendo así su querer inicial, expresado en la promesa; lo anterior precisamente por la naturaleza meramente preparatoria y función jurídico-económica del precontrato, que no es otra que allanar el camino para la celebración de un convenio posterior.

En cambio, si las partes guardan silencio en el segundo contrato (el definitivo) frente a algún punto sistematizado en el primero (el preliminar), la disposición primigenia subsistirá, siempre y cuando reúna los requisitos que exige el ordenamiento para la validez y eficacia de la totalidad de las convenciones entre particulares. En síntesis,

*«(...) como las voluntades de los contratantes se pusieron de acuerdo sobre lo que es objeto del contrato preparatorio, este los obliga como cualquier contrato. Sin embargo, las partes solo están obligadas porque se pusieron de acuerdo en cuanto a la preparación de un contrato que normalmente surge después y como consecuencia del contrato preparatorio. **Necesariamente llegará un momento en que el contrato preparatorio se transformará en contrato definitivo, o en que el segundo remplace al primero, o en que tenga que***

Calle 45 A No. 14 - 55 - Bogotá, D.C.

Tels. 704 8487 / 313 390 4437 - carloszuluaga.abogado@hotmail.com



ABOGADOS

*comprobarse la imposibilidad de concluir el contrato definitivo, la que implica la extinción del precontrato que no llegó a su fin. Lo que sí es cierto es que **el contrato definitivo solo existirá desde la fecha en que reemplazará al contrato preparatorio** (...). [E]l precontrato no tiene por objeto suspender la existencia de un contrato cuyos elementos existen en su totalidad; se trata de un acuerdo que prepara el contrato definitivo, el cual no existe todavía porque faltan uno o varios elementos para que se considere como perfecto, esto es, para que pueda producir sus efectos. En otras palabras, el precontrato retarda la conclusión definitiva del contrato»².*

(...)

“4.5.2. Precisado lo anterior, se advierte que las partes determinaron de una manera el precio que habría de incluirse en la compraventa, pero al momento de celebrar el contrato prometido, modificaron –de mutuo acuerdo– los alcances de ese elemento esencial de la negociación, pretextando «razones de conveniencia mutua de [los] otorgantes» de la escritura pública de compraventa (f. 35, numeral 6 del acápite de hechos de la demanda).

Consecuentemente, y siguiendo las pautas fijadas *supra*, puede colegirse que la novedosa regulación del precio incluida en la cláusula tercera del contrato definitivo sustituyó íntegramente el convenio inserto en la cuarta estipulación de la promesa, en tanto que –se itera– la voluntad orientada únicamente a celebrar posteriormente un negocio jurídico con determinadas características no puede imponerse a la que luego se exprese al definir los contornos de ese acuerdo definitivo.

La inferencia planteada no significa, como lo denunció el casacionista, suponer la extinción (por alguna de las causas que prevé el ordenamiento) de la obligación de pagar \$520.000.000 en los términos señalados en la promesa de compraventa, sino el reconocimiento de que la cláusula tercera de ese precontrato no corresponde a una prestación de dar, sino a la descripción de la que se incluiría después en la compraventa –aunque se anticiparan sus efectos–, de modo que, como ello finalmente no ocurrió, por haberse pactado algo distinto en el contrato prometido, la convención temporal perdió eficacia obligacional.”

(...)

“A lo expuesto cabe agregar que, como se ha precisado a lo largo de esta providencia, los pedimentos del convocante (resolución y cumplimiento) no podrían estar fincados en la desatención del clausulado de la promesa de compraventa que se celebró entre los contendores el 18 de septiembre de 2015, pues –dadas las

² LARROUMET, Christian. *Teoría general del contrato, Volumen I*. Ed. Temis, Bogotá. 1999, p. 224

particularidades reseñadas– ese específico acto preparatorio carece de efectos obligacionales con posterioridad a la fecha de celebración del contrato prometido.” (subrayado fuera del texto)

(...)

Aunado a lo anterior y consecuente con el fallo que se cita y se transcriben apartes pertinentes arriba, cabe mencionar que con respecto a la promesa de compraventa, en la escritura pública que da cumplimiento a aquella las partes convinieron de común acuerdo varias modificaciones que quedaron consignadas en el clausulado del instrumento público como lo son:

1. La fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa pues con la simple firma de otorgamiento se dio el consentimiento por ambas partes de modificar la cláusula sexta del contrato de promesa de compraventa para el día en que en efecto se suscribió esta, es decir, el 26 de junio de 2019.
2. El precio y la forma de pago pactado en la cláusula **TERCERA** del contrato de promesa de compraventa fue pactado así:

“TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio de los inmuebles prometido en venta a través del presente contrato de promesa de compraventa, es la suma de **NOVECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 950.000.000.00)**, que **EL PROMITENTE COMPRADOR** pagará a **EL PROMITENTE VENDEDOR** de la siguiente manera:

1. La suma de **CIEN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$100.000.000.00)** en dinero en efectivo, a la firma de la presente promesa de compra venta, el día de hoy jueves dieciocho (18) del mes de octubre del año de dos mil dieciocho (2018), por lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR**, los declara recibidos de manos de **EL PROMITENTE COMPRADOR** a plena satisfacción, con la firma del presente contrato de promesa de compraventa.
2. La suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 50.000.000.00)** en cheque de gerencia, a nombre de **EL PROMITENTE VENDEDOR** o a quien el designe, a la firma de la presente promesa de compra venta, el día lunes veintinueve (29) del mes de octubre del año de dos mil dieciocho (2018).
3. La suma de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 400.000.000.00)**, serán cancelados en cheque de gerencia el día treinta y uno (31) del mes de diciembre del año de dos mil dieciocho (2018) o en dinero en efectivo, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR**, enviará las instrucciones al correo electrónico carlosabedtoro@gmail.com de los nombres y números de documentos de identificación a quien deben ir girados, fecha anteriormente mencionada que se podrá prorrogar o anticipar de



ABOGADOS

común acuerdo entre **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE COMPRADOR**, de lo cual se dejará constancia por escrito.

4. El saldo, es decir, la suma de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 400.000.000.00)**, serán cancelados en cheque de gerencia el día treinta y uno (31) del mes de mayo del año de dos mil diecinueve (2019) o en dinero en efectivo, para lo cual **EL PROMITENTE VENDEDOR**, enviará las instrucciones al electrónico carlosabedtoro@gmail.com de los nombres y números de documentos de identificación a quien deben ir girados, fecha anteriormente mencionada que se podrá prorrogar o anticipar de común acuerdo entre **EL PROMITENTE VENDEDOR** y **EL PROMITENTE COMPRADOR**, de lo cual se dejará constancia por escrito.”

-Hasta aquí la cláusula transcrita.-

3. En la cláusula **TERCERA** de la escritura pública de compraventa que dio cumplimiento al contrato de promesa se estipuló la forma de pago de manera bien distinta a lo pactado en la promesa:

“TERCERA: PRECIO: El precio de el(los) inmueble(s) objeto de este contrato de compraventa es la suma de **NOVECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$950.000.000) MONEDA CORRIENTE**, que EL(LA-LOS-LAS) **VENDEDOR(A-ES-AS) JORGE ENRIQUE CASTRO RAMOS(sic)**, pagará de la siguiente manera:

- a. La suma de **CIENTO CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$150.000.000,00) MONEDA CORRIENTE**, que fueron cancelados a la firma de la promesa de compraventa.
- b. La suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MMILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS (\$398.310.141,00) MONEDA CORRIENTE**, por medio de cheque de gerencia número 2501956 del BANCO ITAU de fecha veintisiete (27) de diciembre d dos mil dieciocho (2018) a nombre de **JORGE ENRIQUE CASTRO RAMOS**.
- c. La suma de **TREINTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS VEINTITRÉS PESOS (\$35.966.623,00) MONEDA CORRIENTE**, en dinero en efectivo a firma del presente instrumento público.
- d. La suma de **ONCE MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA MIL DOSCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS (\$11.350.252,00) MONEDA CORRIENTE**, correspondientes a los gastos notariales y retención en la fuente.
- e. La suma de **CINCUENTA Y OCHO MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS OCHENTA Y TRES PESOS (\$58.198.583,00) MONEDA CORRIENTE**, referente a los impuestos prediales 2014, 2015, 2016, 2017, 2018 y 2019.

Calle 45 A No. 14 - 55 - Bogotá, D.C.

Tels. 704 8487 / 313 390 4437 - carloszuluaga.abogado@hotmail.com

- f. La suma de **TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MMILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL CIENTO CUARENTA Y UN PESOS (\$296.174.331,00) MONEDA CORRIENTE**, por medio de cheque número 2031605-1 del BANCO ITAU, de fecha veintiséis (26) de junio de dos mil diecinueve (2019) a nombre de **JORGE ENRIQUE CASTRO RAMOS.**”

-Hasta aquí la cláusula transcrita.-

4. Igualmente en la escritura pública las partes de común acuerdo modificaron la fecha de entrega del inmueble la cual quedó estipulada según la cláusula QUINTA del instrumento público para el día de la firma de la escritura pública, esto es, el día 26 de junio de 2019.

3. EXISTENCIA DE PAZ Y SALVO POR TODO CONCEPTO EN FAVOR DEL EJECUTADO

Igualmente omitió el ejecutante advertir al despacho en los hechos de la demanda que en la misma fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa, esto es, el día **26 de junio de 2019**, el señor **JORGE ENRIQUE CASTRO RAMOS** firmó y autenticó **PAZ Y SALVO** en favor de mi representado el señor **CARLOS ABED TORO ORTIZ** y que a la letra dice:

*“...**Manifiesto que queda a paz y salvo por todo concepto** el promitente comprador Dr. CARLOS ABED TORO ORTIZ con el suscrito promitente vendedor JORGE ENRIQUE CASTRO RAMOS...” (Subrayado y negrillas fuera del texto)*

Lo anterior ratifica una vez más que las partes para la fecha de la firma de la escritura pública se encontraban en un todo de acuerdo con lo allí estipulado y pactado libremente por ellos mismos, que fue su libre decisión modificar las estipulaciones y obligaciones del contrato preparatorio por las que dejaron consignadas en el instrumento público de transferencia del dominio y que si el ahora ejecutante extendió un paz y salvo a mi cliente agregando la expresión **“por todo concepto”** sin ninguna salvedad en cuanto al cobro de la cláusula penal, no le está dado ahora dicha reclamación sorprendiendo al señor **TORO ORTIZ** con esta acción temeraria cuando todo quedó transparentemente ejecutado y cumplido en esa misma fecha y que además afecta su patrimonio con las medidas cautelares posteriormente efectivizadas en este proceso.

En virtud de lo anterior señora juez, existiendo paz y salvo por todo concepto una vez más ha de insistirse en que mi cliente cumplió a cabalidad con el contrato prometido y que si no se firmó la escritura pública el día 31 de mayo de 2019 fue por motivos no atribuibles a este y por el contrario totalmente atribuibles al ejecutante.



ABOGADOS

4. QUIEN DIO LUGAR AL NO OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PÚBLICA EN LA PRIMERA FECHA PACTADA FUE EL EJECUTANTE

Fue el señor **CASTRO RAMOS** quien originó el hecho de no poderse suscribir la escritura pública de compraventa el día 31 de mayo de 2019 como se había pactado en el contrato preparatorio de promesa de compraventa fue el aquí ejecutante y no el señor **TORO ORTIZ** como se explica a continuación:

- a. Según auto de fecha 09 de mayo de 2019 proferido por el Juzgado Promiscuo de Familia de Villeta, en su numeral 6°, dentro del proceso de Interdicción de **CAMILA INES CASTRO QUIMBAYO y OTROS**, actuando en interés de su progenitor **JORGE ENRIQUE CASTRO RAMOS**, y que cursó bajo el radicado No. **2019-00102**, decretó la interdicción provisoria del señor **CASTRO RAMOS**, de conformidad con lo dispuesto en el art. 586, numeral 6 del CGP.
- b. En la misma providencia en el numeral 7°. se designó como curadora provisoria a la señora **CAMILA INES CASTRO QUIMBAYO**.
- c. La anterior decisión judicial le fue puesta en conocimiento al señor **TORO ORTIZ** por los mismos hijos del señor **CASTRO RAMOS** por lo que el día 30 de mayo de 2019 a partir de las siete de la noche (7:00 PM) en las instalaciones de la Notaría Diecisiete (17) del Círculo Notarial de la ciudad de Bogotá, D.C., ubicadas en la carrera 10 No. 16-22 Sur, se sostuvo una reunión con el señor **JORGE ENRIQUE CASTRO RAMOS** junto con sus hijos como testigos **Camila Inés Castro Quimbayo, Katheryn Nadya Castro Quimbayo y Jorge Enrique Castro Quimbayo**, para analizar la situación y buscar el aplazamiento de común acuerdo de la firma de la escritura pública programada para el día treinta y uno (31) del mes de mayo ante la Notaría Setenta y Uno (71) del Círculo Notarial de la ciudad de Bogotá, D.C., a las diez de la mañana (10:00 AM), en la cual el señor **Jorge Enrique Castro Ramos** se retiró abruptamente sin firmar el **OTRO SI** propuesto por todos los asistentes en el cual se aplazaba la firma de la escritura pública para el día treinta y uno (31) del mes de julio del año de dos mil veinte (2020) en la misma Notaría y a la misma hora, sin embargo, sus tres hijos estuvieron de acuerdo con el aplazamiento, especialmente su hija **Camila Inés Castro Quimbayo**, quien había sido designada como curadora provisoria.
- d. Ante la anterior situación y la actitud agresiva e impredecible del señor **JORGE ENRIQUE CASTRO RAMOS** en la reunión antes referida pero sobre todo ante la existencia de una decisión judicial que para dicha fecha se encontraba en firme y en consecuencia con plenos efectos legales que despojaban al señor **CASTRO RAMOS** de la administración de sus bienes y por tanto no le permitía para ese momento suscribir la escritura prometida, el día 31 de mayo de 2019 el señor **TORO ORTIZ** se trasladó a las instalaciones de la Notaría

Calle 45 A No. 14 - 55 - Bogotá, D.C.

Tels. 704 8487 / 313 390 4437 - carloszuluaga.abogado@hotmail.com



ABOGADOS

Setenta y Uno (71) del Circulo Notarial de la ciudad de Bogotá, D.C., ubicadas en la calle 61A No. 16-10 – Barrio Chapinero, para hacer una acta de presentación personal y dejar las constancias respectivas, por tal motivo se expidió por parte de la mencionada Notaria el ACTA DE PRESENTACIÓN No. 245, en la cual se menciona claramente los motivos por los cuales mi cliente no firmó la escritura pública y los documentos que presentó como anexos y que sirvieron como soporte de sus manifestaciones.

- e. Aquí es importante precisar que si bien es cierto para la fecha de los hechos narrados la curadora provisoria no alcanzó a posesionarse del cargo, también lo es que para el día 31 de mayo de 2019 se encontraba en firme la decisión judicial de “Interdicción Provisoria” lo que quiere decir que para esa fecha el señor CASTRO RAMOS no tenía facultades para firmar por sí mismo y su curadora provisoria tampoco contaba con la posesión del cargo por lo que legalmente no había quien pudiera firmar por él haciendo imposible la firma de la escritura en la fecha pactada y esto no dependía de la voluntad de mi cliente sino se contraía a un asunto legal.
- f. Mediante auto de fecha 05 de junio de 2019 proferido por el Juzgado Promiscuo de Familia de Villeta, dispuso dejar sin efectos los numerales 6, 7 y 9 del auto admisorio de la demanda, calendado 09 de mayo de 2019, por lo que hasta esa fecha el señor **CASTRO RAMOS** recuperó legalmente la administración de sus bienes.
- g. Posteriormente y superada esta situación de interdicción transitoria, las partes finalmente convienen en firmar la escritura pública para el día 26 de junio de 2019, como en efecto lo hacen.

Lo anterior quiere decir que si bien es cierto la curadora provisoria no alcanzó a tomar posesión del cargo, el señor **TORO ORTIZ** al abstenerse de firmar la escritura pública obró de conformidad con providencia judicial que **declaró interdicto provisionalmente** al señor **CASTRO RAMOS** entre el día **09 de mayo de 2019 hasta el día 05 de junio de 2019**, decisión ésta que gozaba de toda legalidad a la luz del derecho procesal y sustancial vigente y esto bajo ninguna circunstancia puede ser atribuible a mi cliente como un incumplimiento de su parte.

En virtud de lo anterior señora juez, queda claro que mi cliente cumplió a cabalidad con el contrato prometido y que si no se firmó la escritura pública el día 31 de mayo de 2019 fue por motivos no atribuibles a este y por el contrario totalmente atribuibles al ejecutante.

5. NO HAY MORA CUANDO AMBOS CONTRATANTES INCUMPLEN

Ahora bien, conforme lo establece el art. 1609 del Código Civil **ninguno de los contratantes está en mora cuando ambos incumplen con lo que se ha pactado.**

La mora es un incumplimiento calificado que produce ciertas consecuencias jurídicas. No todo incumplimiento produce mora; pero si toda mora supone un incumplimiento. Los efectos del incumplimiento son unos, los de la mora son otros. En consecuencia, lo que el artículo 1609 dice es que en los contratos bilaterales si ambos han incumplido, de ninguno se podrán predicar los efectos que surgen de la mora, únicamente se les pueden aplicar los efectos propios del incumplimiento.

Los efectos de la mora son tres a saber:

1. Permite cobrar perjuicios.
2. Hace exigible la cláusula penal.
3. Invierte el fenómeno de la carga del riesgo sobreviniente respecto de la cosa debida.

Es decir, en los contratos bilaterales, si ambos contratantes han incumplido, ninguno de los dos puede pedir perjuicios, **ninguno de los dos puede exigir la cláusula penal** y de ninguno de los dos se predicán las consecuencias específicas sobre el riesgo sobreviniente.

En el caso que nos ocupa hay un hecho cierto e incontrovertible y es que llegada la fecha acordada en la promesa no se suscribió la respectiva escritura por los hechos arriba anotados, de tal forma que si en gracia de discusión se aceptara que hubo incumplimiento de mi cliente **-que no se acepta-** estaríamos frente a un incumplimiento de ambos contratantes que de conformidad al art. 1609 del C.C. no permite que sea exigible la cláusula penal.

6. “EXTINCIÓN PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN POR COMPENSACIÓN CONFORME AL ART. 1714 DEL CODIGO CIVIL”

Señora Juez, ruego que sólo en caso de no prosperar las anteriores excepciones y se resuelva continuar con la ejecución, se estudie la presente que sustento así:

1. El hecho de que el señor **JORGE ENRIQUE CASTRO RAMOS** es a su vez deudor del señor **CARLOS ABED TORO ORTIZ**, por la suma de **VEINTISÉIS MILLONES DE PESOS (\$26.000.000)** pues así quedó establecido en el inciso final del mismo documento de **PAZ Y SALVO** suscrito con fecha 26 de junio de 2019 por el aquí ejecutante en favor de mi cliente.
2. La anterior suma le fue entregada por mi cliente al señor **JORGE ENRIQUE CASTRO RAMOS** a través de sus hijos conforme a previa autorización suya por escrito y para su sustento personal.

3. Ambas deudas se compensan hasta la concurrencia de la menor, es decir, se debe descontar la suma de **\$26.000.000** de la que resuelva el despacho continuar con la ejecución.

Reunidas como se encuentran las dos calidades de Acreedor y Deudor en el señor **CASTRO RAMOS** respecto del ejecutado **TORO ORTIZ**, surge de pleno derecho la figura jurídica de la Compensación por lo que desde ya solicito al despacho que declare la extinción parcial de la obligación en los términos arriba expresados.

Así las cosas, las razones antes expuestas constituyen fundamento suficiente para que se declare la prosperidad de estas excepciones, toda vez que mi cliente no incumplió y por el contrario hizo todo lo necesario para llevar a buen término el negocio prometido.

7. EXCEPCIÓN GENÉRICA O INNOMINADA RESPECTO DE TODAS LAS PRETENSIONES.

Solicito al señor Juez que si halla probados hechos que constituyan una excepción se sirva reconocerla de oficio de conformidad con lo dispuesto en el Art. 282 del C.G.P.

PRUEBAS

Solicito practicar y tener como tales las que reposan en el expediente así como **las aportadas con el recurso de reposición contra el mandamiento ejecutivo** y adicionalmente:

- Copia del Acta No. 245 de fecha 31 de Mayo de 2019 de la notaria 71 de Bogotá.
- Informe de estado de salud del señor CASTRO RAMOS y solicitud de entrega de dineros, suscrita y autenticada por sus hijos con fecha 28 de diciembre de 2018.
- Solicitud de entrega de dineros suscrita y autenticada por los tres (3) hijos del señor CASTRO RAMOS con fecha 10 de enero de 2019.
- Autorización para entrega de dineros suscrita y autenticada por el señor CASTRO RAMOS con fecha 22 de enero de 2019.

INTERROGATORIO DE PARTE

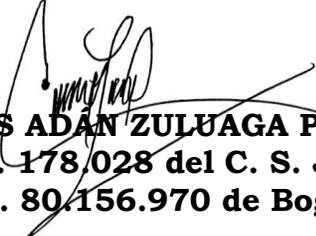
Sírvase señora Juez, fijar fecha y hora para que el ejecutante absuelva interrogatorio de parte de que le formularé de manera verbal o previamente escrita.

TESTIMONIOS

Ruego al señor juez fijar fecha y hora para recepcionar testimonio de las siguientes personas mayores de edad y domiciliados en esta ciudad:

1. **CAMILA INES CASTRO QUIMBAYO:** En su calidad de hija del ejecutante, estuvo presente durante toda la negociación y por ello puede dar fe de cómo se manejó el negocio de inicio a fin y en especial sobre los acontecimientos que impidieron suscribir la escritura pública de compraventa en la primera fecha pactada.
2. **KHATERYN NADIA CASTRO QUIMBAYO:** En su calidad de hija del ejecutante, estuvo presente durante toda la negociación y por ello puede dar fe de cómo se manejó el negocio de inicio a fin y en especial sobre los acontecimientos que impidieron suscribir la escritura pública de compraventa en la primera fecha pactada.
3. **JORGE ENRIQUE CASTRO QUIMBAYO:** En su calidad de hijo del ejecutante, estuvo presente durante toda la negociación y por ello puede dar fe de cómo se manejó el negocio de inicio a fin y en especial sobre los acontecimientos que impidieron suscribir la escritura pública de compraventa en la primera fecha pactada.

Del señor Juez,



CARLOS ADÁN ZULUAGA PULIDO
T.P. No. 178.028 del C. S. J.
C.C. No. 80.156.970 de Bogotá