



## JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

### CONSTANCIA SECRETARIAL – FIJACIÓN EN LISTA TRASLADO DE EXCEPCIONES DE MÉRITO

PROCESO: **VERBAL / RESOLUCIÓN DE CONTRATO –**  
RAD. No. **110013103-004-2019-00103-00**

Bogotá D.C.--- Se deja constancia que el día de hoy, dos (2) de Junio de 2022, a la hora de las 8:00 a.m., conforme a lo normado en el artículo 370 del C. G. del P. en conc. con el art. 110 Ibídem, SE FIJA EN LISTA, por un (1) día y queda a disposición de las partes, en especial de la actora, por el término legal [de cinco (5) días], a partir del día siguiente de la fijación, el (los) escrito(s) contentivo(s) de las excepciones de mérito formuladas por la parte demandada y conforme a lo dispuesto en proveído calendarado 11 de mayo hogafño <fl.145 C. No. 1>. -

Empieza a correr: El día 03-06-2022 a las 8:00 a.m.  
El traslado se surtirá los días: 3, 6, 7, 8 y 9 de junio de 2022  
Vence: El día 09-06-2022 a las 5:00 p.m.

NOTA: En atención a la prevalencia de la virtualidad, del referido TRASLADO se hace la nota correspondiente en el módulo respectivo del sistema (S.I.J.C.) - Siglo XXI, la lista en que es incluido este traslado se mantendrá a disposición de las partes en este juzgado dado que se encuentra permitido el acceso al público con las limitaciones de aforo del caso y es publicitado en el sitio Web o link del microsítio del Juzgado dispuesto en la página de la Rama Judicial.

**RUTH MARGARITA MIRANDA PALENCIA**  
SECRETARIA

SERVICIOS LEGALES  
CLAUDIA HERNANDEZ & ALIADOS ESTRATEGICOS  
gerenciajuridica127@hotmail.com

Señor  
JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
E.S.D

REF. PROCESO VERBAL RESOLUCION DEL CONTRATO  
de MARIA DOLORES-SUAREZ contra CONSTRUCTORA SIGLO XXI  
SANTO DOMINGO SAS  
EXPEDIENTE: 2019-00103

Asunto: contestación de demanda

CLAUDIA HERNANDEZ AVILA, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía No 51901489 y tarjeta profesional 66376 del CSJ, actuando como apoderada judicial de CONSTRUCTORA SIGLO XXI SANTO DOMINGO SAS, conforme al poder que me fue otorgado, dentro del término legal, doy CONTESTACION a la demanda presentada en los siguientes términos:

**PRONUNCIAMIENTO EN RELACION CON LOS HECHOS DE LA DEMANDA FUNDAMENTO DE LAS PRETENSIONES**

**Hecho primero:** Me atengo al hecho objetivo que la aquí demandante MARIA DOLORES SUAREZ ROJAS, suscribió el 3 de febrero de 2015, en calidad de promitente compradora un contrato de promesa de compraventa con la demandada, para adquirir un apartamento y garaje a construirse en la ciudad de santa Marta, en el proyecto Sierra Beach Resort, en los términos del documento aportado.

**Hecho segundo:** Me atengo al hecho objetivo que la aquí demandante MARIA DOLORES SUAREZ ROJAS, suscribió un contrato de promesa de compraventa con la demandada, el día 3 de febrero de 2015, en los términos del documento aportado, que en su clausula quinta señaló Precio y Forma de pago la siguiente:

El valor pactado como precio de venta la suma de DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$289.900.000), que debían ser cancelados en la siguiente forma:

(a). la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20.000.000), el dia 3 de febrero de 2015, a la suscripción de la promesa.

(b). la suma de CIENTO DIESCISIETE MILLONES SEIS CIENTOS MIL PESOS M/CTE ( \$117.600.000) en 24 cuotas mensuales por el monto de

**CUATRO MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$4.900.000), a partir del 16 de marzo de 2015 hasta el 16 de febrero 2017.**

(c). el saldo la suma de **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE (152.300.000)** a la entrega del inmueble.

**Hecho tercero:** Respecto de las sumas de dinero pactadas como forma de pago, la promitente compradora demandante y en cumplimiento a la cláusula quinta del contrato de promesa, **efectuó pagos mensuales conforme lo indicado en la cláusula pactada, hasta completar CIENTO TRECE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$113.000. 000.00), a 15 de febrero de 2017.**

**Hecho Cuarto: No es cierto.** el otro si firmado el 20 de febrero de 2018, no hace alusión a lo descrito en el hecho de la demanda, y se aclara que lo allí descrito corresponde al contenido **del otro si No 1**, suscrito entre las partes el **día 15 de febrero de 2017**, documento por medio de la cual **se convino modificar la cláusula quinta** del contrato de promesa, referente a precio y forma de pago, acordando que el valor del inmueble pactado es **DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$289.900.000)**, y se pagaría de la siguiente forma:

- a) La suma de **CIENTO TRECE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$113.000. 000.00)**, recibidos a satisfacción por el promitente vendedor.
- b) La suma de **VENTICUATRO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE, (\$24.900.000.00)**, en 17 cuotas mensuales de **UN MILLON CUATROCIENTOS CUARENTA Y UN MIL PESOS CIENTO SETENTA Y SEIS MIL PESOS M/CTE, (\$1.441.176.00)** desde febrero 28 de 2017 hasta junio 30 de 2018.
- c) El saldo la suma de **CIENTO CINCUENTA Y DOS MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS M/CTE, (\$152.300.000.00)**, contra entrega del inmueble, el día 30 de junio de 2018.

**Hecho Quinto.** Antes de la fecha pactada para la entrega de los inmuebles en el otro si No 1, es decir el día 30 de junio de 2018; las partes suscribieron el día 20 de febrero de 2018, **el otro si No 2**, documento en el cual convinieron modificar las **cláusulas primera, quinta, séptima y octava** del "contrato", referentes al inmueble objeto del contrato, el pago y forma de precio, el otorgamiento de la escritura y la entrega material del inmueble, respectivamente, señalando lo siguiente:

(I). Respecto de la cláusula primera, convinieron que el vendedor aquí demandado, transferirá a título de venta a favor de la promitente compradora aquí demandante, el apartamento 807, etapa I, con un área construida de 58.92 m2 y un garaje con un área aproximada de 9.90 m2, en el proyecto Sierra Beach Resort de la ciudad de Santa Marta.

(ii). Respecto de la clausula quinta, convinieron modificar el precio pactado

**TRESCIENTOS CUARENTA Y SEIS MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$346.168.000.00)**, pagaderos de la siguiente forma:

a). la suma de **CIENTO VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE (\$128.970.000.00)**, se declaran recibidos por el promitente vendedor la Constructora aquí demandada.

b). la suma de **DIECISIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE, (\$17.198.000.00)**, en (8) cuotas mensuales por la suma de **DOS MILLONES CIENTO CUARENTA Y NUEVE MIL SETECIENTOS CINCUENTA PESOS M/CTE (\$2.149. 750.00)**, a partir del 26 de febrero de 2018 hasta el 26 de septiembre de 2018.

c). El saldo, la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS, (\$200.000.000.00)**, producto de un crédito hipotecario con Bancolombia, que debían ser girados a la cuenta bancaria estipulada a nombre de Arquitectura & Obra SAS, el 26 de septiembre de 2018, fecha pactada para la escrituración y entrega de los inmuebles.

Significa lo anterior, que para el 26 de septiembre de 2018, la promitente compradora aquí demandante y antes de la suscripción de la escritura, debía haber pagado a la Constructora aquí demandada, la suma total de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$144.168.000.00)**; obligación dineraria a la que No dio estricto cumplimiento tal como lo confiesa en la subsanación de la demanda, al señalar haber efectuado pagos hasta el día 20 de febrero de 2018, por un monto de **CIENTO VEINTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE (\$128.970.000.00)**, dejando de realizar los pagos convenidos en el otro si No 2, en cuantía de **DIECISIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE**, en la forma y monto establecidos, para un monto total de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$144.168.000.00)**, hasta el día 26 de septiembre de 2018.

(iii). Respecto de las cláusulas séptima y octava, se convino respectivamente, como fecha de escrituración y entrega material de los inmuebles el día 26 de septiembre de 2018.

Importante señalar, que la aquí demandante **NO CUMPLIO** con la totalidad de los pagos pactados en el otro si No 2, en la cláusula quinta, literal b); por cuanto, a 26 de septiembre de 2018, la Constructora **NO** había recibido en la cuenta bancaria de Bancolombia 9461075387 a nombre de **ARQUITECTURA Y OBRA SAS**, designada para el efecto, el monto convenido de **DIECISIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE, (\$17.198.000.00)**, para un total de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$144.168.000.00)**; tampoco la demandante aportó prueba de los referidos pagos, a contrario sensu en la subsanación de la demanda

un monto de CIENTO VENTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE; que corrobora en el acápite de las pretensiones de la demanda, al reclamar la devolución de lo pagado en dicho monto lo que sin duda demuestra el incumplimiento contractual de la demandante en el cumplimiento de sus obligaciones de pago, en un monto total de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$144.168.000.00)

Hecho Sexto. No es cierto que la demandante haya cumplido con la obligación pactada en el otro si No 2, respecto de su intención de pago a la constructora del saldo por la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE, (\$200.000.000.00), por cuanto se pactó en el referido documento que este monto sería pagado con un crédito hipotecario con Bancolombia; y según el acta de comparecencia No 016/18 de la Notaría 69 del Circulo de Bogotá, que aporta como prueba, no se deja constancia que la compareciente haya exhibido o hubiese tenido en su poder carta de aprobación del crédito hipotecario del Banco Bancolombia, documento indispensable para demostrar que la demandante estaba en capacidad de cumplir con la obligación pactada del pago del saldo en la forma convenida, el día 26 de septiembre de 2018, ni tampoco aporta como prueba en la presente demanda documento que demuestre la aprobación del crédito por parte de la institución financiera.

Hecho séptimo. No es cierto que la Constructora haya incumplido con su obligación de entrega y escrituración de los inmuebles, por cuanto la promitente compradora aquí demandante es quien ha incumplido previamente las obligaciones pactadas de pago, conforme ya fue explicado en precedencia, por lo cual liberó a la Constructora demandada de cumplir con lo pactado, en consecuencia, no puede predicarse la existencia de perjuicios en favor de la parte demandante incumplida.

Hecho octavo. No es cierto, la demandante no aporta pruebas de su dicho. Por el contrario, el incumplimiento de obligaciones contractuales se predica de la promitente compradora por falta de pago total de las obligaciones pactadas en el otro si No 2, respecto de fechas y montos allí establecidos, en cuantía de DIECISIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE, para un total de CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$144.168.000.00; y de la inexistencia de la aprobación de un crédito hipotecario en cuantía de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE, para honrar su obligación de pago del saldo.

Hecho noveno. No me consta, ni la demandante aporta prueba que acredite sus afirmaciones.

Hecho decimo. No es cierto, el incumplimiento contractual se predica de la promitente compradora, por falta de pago de las obligaciones convenidas en la forma, montos y fechas descritas en el otro si No 2, en cuantía de DIECISIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL PESOS

**CIENTO SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$144.168.000.00), pues en la subsanación de la demanda confiesa que hizo pagos por la suma de CIENTO VENTIOCHO MILLONES NOVECIENTOS SETENTA MIL PESOS M/CTE, lo que corrobora en las pretensiones de la demanda.**

### **PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES CONTRA EL DEMANDADO**

1. A la pretensión para que se declare la resolución del "contrato de compraventa", del 13 de febrero de 2015, junto con los otros si de febrero 15 de 2017 y 20 de febrero de 2018, como consecuencia del incumplimiento en la entrega del inmueble 807, etapa I y su respectivo garaje perteneciente al proyecto Sierra Beach Resort de la ciudad de Santa Marta, en la fecha señalada en la promesa en los otros sí del contrato; y por la no asistencia a la firma de la escritura pública el día 26 de septiembre de 2018, en la Notaria 69 del Círculo de Bogotá, **ME OPONGO, por cuanto entre las partes, no se suscribió contrato de compraventa el día trece (13) de febrero de 2015, como lo afirma la demandante, por lo cual no procede la resolución judicial de un contrato inexistente y respecto del cual no emergen obligaciones para el demandado.**

La parte demandante cita la existencia de otros si del 15 de febrero de 2017 y de 20 de febrero de 2018, del contrato de compraventa suscrito el trece (13) de febrero de 2015, los cuales tampoco existen, si se derivan de un **contrato de compraventa, que no fue suscrito por la demandada; y en consecuencia, al tenor de lo expresado en la pretensión tampoco emergen obligaciones para el demandado.**

Basta concluir, que la formulación de la pretensión para que se ordene la resolución de un contrato de compraventa suscrito el 13 de febrero de 2015, **impide proferir sentencia judicial ordenando la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrita entre las partes el día 3 de febrero de 2015, por cuanto es evidente que se trata de actos jurídicos diferentes.**

**La incoherencia en la formulación de la pretensión, de por sí la conduce y la condena al fracaso.**

Amén de que en la pretensión no se solicitó la resolución de la promesa de compraventa suscrita el 3 de febrero de 2015, los documentos aportados como prueba por el demandante informan de su existencia y los otros si referidos, de lo cual se precisa lo siguiente:

Respecto de la obligación de entrega de los inmuebles, la

en relación con dicha obligación, por cuanto como se dijo hasta la saciedad al responder los hechos de la demanda, la promitente compradora se abstuvo a cumplir con el pago de las obligaciones dinerarias pactadas en el otro si No 2.

En consecuencia, **dado que no eran obligaciones concomitantes o simultaneas porque era menester que la promitente compradora previamente pagara la totalidad del monto** establecido en el literal b de la cláusula quinta, en cuantía de **DIECISIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE**, para un total de **CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES CIENTO SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$144.168.000.00)**, no había lugar a cumplir con la obligación de entrega de los inmuebles por parte del promitente vendedor.

Respecto de la comparecencia de la demandante en la Notaría (69) del círculo de Bogotá para formalizar el contrato de promesa, **su presencia no condujo al cumplimiento de la obligación de la promitente compradora**, pues ésta se sustrajo a la intención de pago del saldo mediante un crédito hipotecario con el banco Bancolombia, **cuya existencia no demostró ni informó en el acta de comparecencia, tampoco aportó prueba de su existencia en la demanda.**

2. A La pretensión segunda para que la demandada reembolse a la demandante la suma de **(\$128.970.000.00)**, con los intereses moratorios máximos desde el momento en que se hicieron exigibles las obligaciones hasta cuando la fecha de su devolución, **ME OPONGO.**

No resulta procedente la devolución de la referida prestación **con intereses moratorios**, por cuanto la constructora aquí demandada no ha incurrido en mora en el cumplimiento de sus obligaciones, contrario al comportamiento de la promitente compradora aquí demandante que incumplió con el pago de las obligaciones dinerarias que se comprometió al suscribir el otro si No 2 del 20 de febrero de 2018.

Los intereses moratorios surgen de la mora entendida como el retardo culposo o injustificado en el cumplimiento de la obligación debida, lo cual no puede predicarse de la constructora demandada, pues como se ha discurrido a lo largo de lo expuesto, la promitente compradora aquí demandante, incurrió en incumplimiento del pago de las sumas de dinero pactadas en el otro si No 2 a la promesa de compraventa, suscrita el 20 de febrero de 2018.

En consecuencia, sobre **la obligación de entrega de los inmuebles**, no puede predicarse un incumplimiento por parte de la constructora, por cuanto la promitente compradora se abstuvo de cumplir con el pago de las obligaciones dinerarias por el monto de **DIECISIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE**, pactadas en el **otro si No 2**, para

SESENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE (\$144.168.000.00) y tratándose de obligaciones No simultaneas porque la promitente compradora previamente debió pagar la totalidad del monto referido y establecido en el literal b de la cláusula quinta tal como consta en el otro si No 2 del 20 de febrero de 2018, no había lugar a cumplir con la entrega de los inmuebles por parte del promitente vendedor y tampoco con la firma de la correspondiente escritura pública.

Por otra parte, la comparecencia a la Notaría 69 del Círculo de Bogotá para formalizar el contrato de promesa, no condujo al cumplimiento de la obligación de la demandante, pues ésta se sustrajo a la intención de pago del saldo mediante un crédito hipotecario con el banco Bancolombia, cuya existencia no demostró ni informó en el acta de comparecencia, tampoco aportó prueba de su existencia en la demanda y dado que no había cumplido previamente con el pago de los montos pactados, la Constructora demandada quedó relevada de cumplir con la obligación de firmar de la escritura pública de venta.

3. A la pretensión para que la constructora demandada sea condenada al pago de las arras dobladas fijada en la promesa de compraventa suscrita entre las partes el día 14 de febrero de 2014, ME OPONGO.

No es posible condenar al pago de arras dobladas al amparo de una promesa de compraventa suscrita el día catorce (14) de febrero de 2014 por cuanto tal documento no existe y no fue incorporado como prueba de su existencia, y en consecuencia no emerge obligación alguna para la demandada respecto de un contrato que no ha suscrito con la demandante.

4. A la pretensión de condena en costas en contra de la Constructora demandada ME OPONGO, por cuanto las pretensiones no están llamadas a prosperar.

### INEXISTENCIA DE LOS PRESUPUESTOS FACTICOS EN QUE SE APOYAN LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA Y ARGUMENTOS DE DEFENSA

**Cuestión preliminar.** Una carga procesal que se exige al demandante, entre otras, es señalar las normas jurídicas es las que se apoya la pretensión conforme a la causa petendi, lo que merece las siguientes consideraciones:

1. Carece por completo la demanda de fundamento jurídico que soporte lo pretendido, pues sin mayor explicación el actor cita como fundamento normatividad del cgp artículos 82, 89, 90, 110 y 374, no recogen en su esencia la problemática fáctica que expresa en el libelo.

2. Resultan contradictorios los hechos de la demanda respecto de las pretensiones de ésta, ya que no guardan plena correspondencia y por tanto las pretensiones están llamadas al rotundo fracaso.

El señalamiento factico de incumplimiento de las obligaciones contractuales de la demandada, es contradictorio y carece de todo fundamento probatorio, en tanto señala la ocurrencia de un perjuicio de la demandante a consecuencia de que la demandada se ha abstenido de la entrega material de los inmuebles y la firma de la correspondiente escritura publica de venta; sin embargo la **manifestación realizada en el escrito de subsanación de la demanda y de las pretensiones dan cuenta que la demandante incumplió la obligación previa** a la entrega de los inmuebles y la firma de la escritura, consistente en el pago de la totalidad de las obligaciones dinerarias que había adquirido de acuerdo al otro si No 2, suscrito entre las partes involucradas el día 20 de febrero de 2018.

3. **Resulta huérfana de sustento factico**, la formulación de la pretensión para que se declare la resolución del **contrato de venta** suscrito con la demandada el día **13 de febrero de 2015**, cuando en los hechos de la demanda aludió a la firma de un **contrato de promesa de compraventa** el día **3 de febrero de 2015**.

En caso de que el demandante alegue en los hechos de la demanda la existencia de un contrato de promesa de venta celebrado el día 3 de febrero de 2015, la pretensión correspondiente debe tener plena identificación clara e inequívoca respecto de lo expresado en la descripción fáctica, pues de lo contrario la pretensión esta llamada al fracaso y en consecuencia tampoco procede la resolución de la **promesa de compraventa** suscrita el 3 de febrero de 2015.

4. **Resulta huérfana de sustento probatorio**, la formulación de la pretensión que se ordene reembolsar la suma de (\$128.970.000.00), más intereses moratorios a la tasa máxima legal, desde el momento en que se hicieron exigibles las obligaciones a la demandada. **La demandante no demostró el cumplimiento de sus propias obligaciones surgidas con ocasión del otros si No 2**, y que le eran exigibles previamente a la exigibilidad de las obligaciones contractuales de la promitente vendedora aquí demandada, por el contrario en la subsanación de la demanda la demandante confesó su propio incumplimiento, lo que conduce a que se vea compelida a la pérdida del monto establecido por concepto de arras de la negociación.

5. **Resulta huérfana de sustento factico y probatorio**, la formulación de la pretensión para que se condene a la demandada al pago de la sanción por incumplimiento contractual correspondiente a las arras dobladas, fijada en la promesa de compraventa suscrita entre las partes el día 14 de febrero de 2014.

Por un lado, en los hechos de la demanda, nada se dice respecto de la existencia de un contrato de promesa de compraventa suscrito el día 14 de febrero de 2014 y tampoco incorpora prueba que demuestre su existencia.

6. Totalmente impróspera la pretensión de condena en costas por cuanto el **incumplimiento de las obligaciones contractuales se predica de la**

demandante por no pagar las sumas de dinero en las fechas y montos señalados en el otro si No 2, suscrito el 20 de febrero de 2018, por lo cual solicito que la demandante sea condenada en costas y agencias en derecho, ante la improsperidad de las pretensiones formuladas en la demanda.

8. En la teoría general del proceso, la razón de la pretensión se identifica plenamente con la causa petendi, la cual debe ser obligatoriamente formulada por el demandante para que el juez pueda determinar las consecuencias jurídicas que en las peticiones se reclaman. En consecuencia, una pretensión formulada sin sustento en los hechos no tiene vocación de prosperidad, por lo cual están llamadas a fracasar las pretensiones formuladas por la demandante.

### EXCEPCIONES

Que se declaren las excepciones que se formulan a continuación:

#### 1. Excepción por insuficiencia del poder para demandar.

El Poder otorgado al Doctor OSCAR RODRIGUEZ por la señora MARIA DOLORES SUAREZ, adolece de suficiencia e incurre en contradicciones respecto del acto jurídico a demandar, por cuanto allí se cita en la referencia poder para demandar la Resolución del contrato de compraventa y en el cuerpo del documento se señala "...demanda de RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA,,,,," y posteriormente se señala ",,, por su incumplimiento respecto de la promesa de compraventa,,,,,".

En consecuencia, la poderdante confiere un poder donde confunde la naturaleza jurídica de los actos objeto de la demanda, puesto que es diferente la resolución de un contrato de compraventa, que la resolución de una promesa de contrato, de lo que se concluye que el poder conferido no autoriza a demandar la resolución de la promesa de contrato de compraventa suscrito entre las partes, de allí que se predique la excepción por insuficiencia del poder.

#### 2. Incumplimiento contractual por parte de la demandante y ausencia de mora en el cumplimiento de las obligaciones del demandado

Se formula la excepciones señaladas, toda vez que la demandante se abstuvo de dar cumplimiento a las obligaciones contractuales previstas en la cláusula quinta literal b, que fue modificada por el otros si No 2 suscrito el 20 de febrero de 2018, según el cual, la promitente compradora aquí demandante debía pagar la suma de DIESICIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL PESOS McTE (\$17.198.000.00), en consecuencia no se predica incumplimiento del promitente vendedor respecto de la entrega y escrituración de los inmuebles prometidos en venta, por cuanto las obligaciones del vendedor no eran simultaneas a las obligaciones de la compradora, ya que esta debía previamente pagarle la suma mencionada al promitente vendedor, en (8) cuotas mensuales entre el 26 de febrero a 26 de septiembre de 2018, obligación contractual a la que no le dio

En consecuencia, **no se predica un mutuo disenso**, puesto que **quien se encuentra en mora de sus obligaciones lo es la promitente compradora aquí demandante**, quien debe reconocer la indemnización de perjuicios a la constructora aquí demandada, toda vez que no le ha permitido comercializar el inmueble que se le prometió en venta, generando daño emergente y lucro cesante.

### **3. terminación del contrato de promesa de forma unilateral por parte de la constructora por incumplimiento contractual**

Como quiera que la promitente compradora ha incurrido en la mora respecto de sus obligaciones contractuales, específicamente por la falta de pago de los monto ya indicado en referencia, la constructora extrajudicialmente a dar por terminado el contrato de promesa de contrato de compraventa suscrito el 3 de febrero de 2015 y sus otros si, por incumplimiento de la parte aquí demandante en la obligación en el pago del precio convenido en el otro si No 2 suscrito el 20 de febrero de 2018, y en consecuencia procederá a aplicar la cláusula sexta contractual del referido contrato de promesa consistente en la pérdida para la promitente compradora del 10% del valor total de los inmuebles prometidos en venta, lo que corresponde al monto de **TREINTA Y CUATRO MILLONES SEISCIENTOS DIECISEIS MIL OCHOCIENTOS PESOS M/CTE (\$34.616.800.00)** y adelantará proceso judicial para la reclamación de perjuicios.

### **4. Excepción de Falta de legitimidad en la causa por activa**

La demandante no está legitimada en la causa por activa para demandar judicialmente y solicitar la resolución del contrato de promesa de compraventa, aduciendo el incumplimiento de las obligaciones del demandado, toda vez que de acuerdo con lo probado y confesado en la subsanación de la demanda, la demandante en calidad de promitente compradora incumplió las obligaciones contractuales derivadas de la promesa de compraventa suscrita con la Constructora Siglo XXI Santo Domingo SAS, el día **3 de febrero de 2015**, y sus respectivos otros si, específicamente el suscrito el día **20 de febrero de 2018**, al abstenerse de realizar los pagos de las sumas de dinero a las que se comprometió **entre 26 de febrero a 26 de septiembre de 2018**, en (8) cuotas mensuales, por el monto de **DIECISIETE MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL PESOS M/CTE, (\$17.198.000)**.

### **5. Excepción de falta de correspondencia entre sustento factico y pretensiones para la resolución del contrato de promesa de compraventa.**

La aquí demandante **MARIA DOLORES SUAREZ**, instauró la presente demanda de resolución de contrato de promesa de compraventa señalado en los hechos de la demanda la existencia de dicho acto jurídico suscrito el 3 de

febrero de 2018; sin embargo, formula como pretensión No (1), la resolución del contrato de compraventa suscrito el 13 de febrero de 2015.

En consecuencia, en razón a que la pretensión no está encaminada a la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrita entre las partes el día 3 de febrero de 2015, no es procedente proferir sentencia judicial ordenando su resolución.

**6. Excepción de imposibilidad de ordenar la resolución de la promesa de compraventa suscrita el 3 de febrero de 2015.**

La formulación de la pretensión No 1, en la cual se solicita **la resolución del contrato de compraventa suscrito el 13 de febrero de 2015**, impide proferir decisión judicial ordenando **la resolución del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes el día 3 de febrero de 2015**.

**PRUEBAS**

Téngase como prueba de las excepciones propuestas la documental aportada por la demandante.

**INTERROGATORIO DE PARTE**

Solicito se decrete el interrogatorio de parte de la demandante MARIA DOLORES SUAREZ ROJAS, para que informe las circunstancias de tiempo, modo y lugar del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito con la demandada.

**DOCUMENTAL:**

Se adjunta documento de constitución en mora.

**OPOSICION A LA MEDIDA CAUTELAR SOLICITADA**

Se presenta oposición a que se decrete medida cautelar de inscripción de demanda sobre el folio de matrícula del inmueble de mayor extensión No 166-93164, por cuanto este inmueble no fue objeto de negociación con la promitente compradora.

**CONDENA EN COSTAS**

Vencidas las pretensiones del demandante que se le condene en costas y agencias del derecho.

**NOTIFICACIONES**

A la suscrita y a la demandada como apoderada en la dirección electrónica

Email: [gerenciajuridica127@hotmail.com](mailto:gerenciajuridica127@hotmail.com)

Señor Juez,



133

CLAUDIA HERNANDEZ AVILA  
APODERADA JUDICIAL  
CC 51901489  
T.P 66376 CSJ