

LUIS JAVIER GÓMEZ GIRALDO

Abogado

Señor:

Juez Tercero Civil del Circuito

Envigado Antioquia.

E. S. D.

Referencia	Proceso Ordinario de Doble Instancia
Demandado	Víctor Hugo Jiménez Díaz
Demandante	Fanny Estella Gómez Vélez y otro
Radicado No	2.023 00145 00
Asunto	Contestación Demanda Verbal

Luis Javier Gómez Giraldo, mayor y vecino de la ciudad de Medellín, abogado inscrito y en ejercicio titular de la Licencia de Litigante No 110.072 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi calidad de Apoderado Judicial del señor Víctor Hugo Jiménez Díaz, manifiesto a usted señor Juez, que se actúa dentro de la debida Oportunidad Procesal y se da respuesta a la demanda Verbal de Resolución de Contrato impetrada a través de Apoderado Judicial idóneo por los ciudadanos Fanny Estella Gómez Vélez y Esteban Gómez Montoya en contra de mi asistido Víctor Hugo Jiménez Díaz en los términos siguientes.

A LOS HECHOS

Al Hecho Primero: Es Cierto, así se desprende del Contrato de Promesa de Compra Venta aportado al plenario.

Al Hecho Segundo: Es Cierto, no obstante la parte final del numeral 1.3 del contrato de Promesa de Compraventa indica: Si en esta fecha el promitente comprador no ha cumplido con el pago, en adelante reconocerá intereses del 1% Mensual a favor del Promitente vendedor (Observar que se hace referencia al Promitente Vendedor y no a los Promitentes Vendedores)

Implica la existencia de una situación dual a) La Primera se establece por las partes una Fecha Límite para el cumplimiento de la Obligación b) Se visualiza la posible ocurrencia que en dicha fecha el Promitente Comprador no cumpla en los términos acordados, caso en el cual los Promitentes Vendedores aceptan y así quedó debidamente establecido al interior del Contrato de Promesa de Compraventa que en lo sucesivo el Promitente Comprador cancelaría Intereses tasados en término porcentual igual al 1% sobre el valor del último Instalamento, así las cosas desde un principio se determinó la posible ampliación de un periodo de tiempo mayor al fijado inicialmente para el otorgamiento de la Escritura Pública que materializa el Acuerdo de Voluntades contenido el interior del Contrato de Promesa de Compraventa .

Sobre el tema de la cancelación del Interés de Mora no se registró en el Contrato de Promesa de Compraventa acuerdo alguno diferente a cancelar dicho interés, se menciona en el Numeral 1.3 parte final del Literal C lo siguiente: “a favor del Promitente vendedor” con lo que se establecía que el valor de dichos interés se podían cancelar en forma indiferente en la cuenta bancaria suministrada por cualquiera de los Promitentes Vendedores, el caso era que cancelará los mismos, se cancelaron los intereses de Mora liquidados hasta el día de pago, tal como afirma la parte accionante al declarar en el escrito de la demanda que percibieron la suma de Tres Millones de Pesos (\$ 3.000.000.00) por el periodo comprendido entre el día 27 de Mayo de 2.022 al día 11 de Julio de 2.022 inclusive.

Al Hecho Tercero: Es Cierto

Al Hecho Cuarto: Es Cierto, aun así existe una contradicción con lo expresado en el numeral 1.3 Literal C, parte final en donde se consigna la posibilidad de tener ocurrencia de la no cancelación del valor de la Cuota Parte restante de la obligación por parte del Promitente Comprador en el término establecido, teniéndose como consecuencia la ampliación del plazo inicialmente acordado, bajo la condición de cancelar Interés de Mora en un determinado valor porcentual, condición acogida por mi poderdante y dentro de la cual cumplió a cabalidad.

Al Hecho Quinto: Parcialmente Cierto, Cierto en el entendido que en el numeral 1.4 del Contrato de Promesa de Compraventa se indicó: Notaría en la cual se otorgaría la correspondiente Escritura Pública por medio de la cual los Promitentes vendedores harían la entrega Jurídica del Derecho de Dominio sobre el Bien Inmueble objeto del presente Contrato de Promesa de Compraventa en favor de mi asistido Víctor Hugo Jiménez Díaz, municipio en el cual se encuentra localizada dicho despacho fedatario, día, mes, año e igualmente hora en la cual se debía acudir a la notaría a fin de dar realización a la diligencia en cuestión

Condicionan los Promitentes Vendedores la existente de prórroga para el otorgamiento del Instrumento Público referido, a un acuerdo entre las partes siempre y cuando se presentara la existencia de caso Fortuito o Fuerza Mayor, no se está en frente de una prórroga, el demandado se acogió a lo establecido en el numeral 1.3, Literal C parte final del Contrato de Promesa de Compraventa que indica: Si en esta fecha el Promitente Comprador no ha cumplido con el pago, en adelante reconocerá intereses del 1% Mensual a favor del Promitente vendedor.

Consignó mi acudido el valor total de los intereses causados, demostrando su intención de cumplir, es que una modificación de la fecha para cumplir la obligación quedó establecida en el Numeral 1.3 Literal C parte Final del Contrato de Promesa de Compraventa y aceptada dicha modificación por las partes, los intervinientes en el referido contrato de Promesa de Compraventa rubricaron el contenido del acuerdo de voluntades consintiendo en lo establecido al interior del mismo y en especial el consignado en el Numeral 1.3 Literal C parte final del Contrato de Promesa de Compraventa, el demandado cumplió con lo establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa, luego no requería de fijar una nueva fecha para el otorgamiento del Instrumento Público que materializa el contenido del Acuerdo de Voluntades del Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble.

Víctor Hugo Jiménez Díaz acude al despacho de la Notaría Segunda del Municipio de Envigado Antioquia el día 27 de Mayo de 2.022 a la hora acordada y mayúscula fue su sorpresa cuando los promitentes Vendedores se abstienen de hacerlo.

Al Hecho Sexto: Es Cierto, debemos remitirnos al contenido del inciso cuarto del numeral 1.3 del Contrato de Promesa de Compraventa

Frente a la cancelación del Interés pactado en caso de no ser cancelado en término oportuno dicho Instalamento, implica que cualquier vestigio de Mora desaparece con dicho acuerdo y por consiguiente la cancelación del valor del interés hace y se da por hecho que el promitente comprador ha cumplido.

Al Hecho Séptimo: No Es Cierto, el demandado Víctor Hugo Jiménez Díaz se acogió a la variación consignada en el Numeral 1.3 Literal C parte final del contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble y dado que se le concedía la oportunidad de realizar el pago interés en caso de no cancelar en el tiempo acordado el valor de la última Cuota Parte, mi acudido, hoy demandado en la presente causa acude al contenido de dicha variación y no solo cancela el saldo de la obligación, sino que igualmente procede a saldar el valor de los intereses causados, así lo manifiestan los Promitentes Vendedores (Demandantes)

Al hecho Octavo: No nos consta, a más no constituye un hecho que deba ser considerado al interior de la presente causa, la obligación de mi acudido era cancelar 200 millones de pesos y de no hacerlo en la fecha acordada pagar interés sobre dicho valor, tal como lo hizo de lo cual dan fe los Promitentes Vendedores en el hecho sexto de la demanda, luego el demandado Víctor Hugo Jiménez Díaz cumplió a cabalidad con la obligación y por ello no hay lugar a Resolver el Contrato de Promesa de Compraventa.

Al Hecho Noveno: Parcialmente Es Cierto, Cierto en cuanto a que las partes pactaron como Cláusula Penal en caso de incumplimiento la cancelación de una suma igual a Cuarenta y Cinco Millones de Pesos (\$ 45.000.000.00) a cargo de la parte que incumplía y en favor de la parte que cumplía, pero la variación consignada en el Numeral 1.3 Literal C parte final del Contrato de Promesa de Compraventa otorgaba a mi acudido la posibilidad de cancelar interés de Mora en caso de no ser posible el pago en el término fijado inicialmente, no existe incumplimiento por parte del demandado Víctor Hugo Jiménez Díaz, luego no es cierto y carece de fundamento la afirmación que se realiza por parte de los accionantes en el sentido que el Promitente Comprador haya incumplido.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

A las Pretensiones o declaraciones y Condenas a que se hace alusión en la demanda del Proceso Verbal de Mayor Cuantía de Resolución de Contrato invocadas dentro del libelo demandatorio en contra de mi Prohijado Víctor Hugo Jiménez Díaz, Manifiesto.

A la Pretensión Primera: Me opongo a que se Declare la Resolución del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre los señores Fanny Estella Gómez Vélez y Esteban Montoya Gómez en calidad de Promitentes Vendedores y Víctor Hugo Jiménez Díaz en calidad de Promitente Comprador, dado que el Promitente Comprador ha cumplido con la totalidad de las obligaciones contenidas al interior de dicho contrato

A la Pretensión Segunda: Me opongo a la solicitud presentada a consideración del despacho por los accionantes en la presente Litis, la razón mi asistido Víctor Hugo Jiménez Díaz cumplió a calidad con lo establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa y cuando se cumple no da lugar a solicitar Resolución de Contrato, dado que el demandado no ha incumplido sus obligaciones en el presente asunto.

A la Pretensión Tercera: Me opongo a que se haga efectiva el valor de la Cláusula Penal toda vez que mi representado no ha incumplido el Contrato de Promesa de Compraventa sobre el Bien Inmueble vinculado a la presente causa

A la Pretensión Cuarta: Me opongo a que se condene en Costas (Gastos Procesales y Agencias en Derecho) a mi asistido toda vez que el Promitente Comprador Víctor Hugo Jiménez Díaz no ha incumplido el Contrato de Promesa de Compraventa que convoca la presente causa y propongo loas siguientes:

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

Mi asistido Víctor Hugo Jiménez Díaz ha cumplido de manera cabal con la totalidad de las obligaciones contenidas al interior del Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble, para endilgar un incumplimiento Contractual no es suficiente con mencionar que se ha incumplido los términos acordados al interior del instrumento privado que contiene la declaración de Voluntad de las partes intervinientes, cuando se pretende señalar el incumplimiento en que ha incurrido una de las partes, se debe por lo menos señalar los actos que materializan dicho incumplimiento.

El Numeral 1.3 en la parte final del Literal C. del Contrato de Promesa de Compraventa Estableció lo siguiente:

(Precio y Forma de Pago), **Literal C:** Doscientos Millones de Pesos (\$ 200.000.000.00) M.L, que serán pagados una vez el Promitente Comprador obtenga, el Desembolso del dinero de la entidad financiera en la cual solicitará el préstamo, se fija como fecha máxima el día 27 de Mayo de 2.022, si en esta fecha el Promitente Comprador no ha cumplido con el pago, en adelante reconocerá intereses del 1% mensual en favor del Promitente Vendedor.

De la Lectura del Contrato de Promesa de Compraventa y conforme a los hechos que se han narrado en la demanda, de manera clara se puede establecer que mi poderdante no ha incumplido el Contrato de Promesa de Compraventa y por el contrario cumplió cabalmente con las obligaciones a su cargo.

Por lo anterior no es posible que se declare la **Resolución del Contrato de Promesa Compraventa** por incumplimiento y en consecuencia solicito al despacho declarar la prosperidad de esta excepción

2. IMPOSIBILIDAD DE RESOLVER EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

No es posible proceder con la Resolución del Contrato de Promesa de Compraventa que la parte demandante solicita en su primera pretensión teniendo en cuenta que mi asistido ha cumplido con las obligaciones contenidas en dicho instrumento privado.

No se puede perder de vista que la consecuencia directa de la Resolución Contractual es volver las cosas al estado como estaban antes de la celebración del mismo, como bien lo advierte la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC 11287 del 17 de Agosto de 2.016 en ponencia del magistrado Ariel Salazar Martínez: El efecto propio de la declaración de Resolución del Contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las Restituciones Mutuas que en términos generales surge para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones

Lo anterior sirve para concluir que de aplicarse la solicitada Resolución de Contrato en este caso, implicaría que el Demandado tenga que restituir el Bien Inmueble objeto del acuerdo de voluntades y que los Promitentes vendedores tuvieran que devolver la totalidad del dinero recibido como pago por dicho predio, los rendimientos financiero desde la época en la cual percibieron el valor del primer instalamento, a más la totalidad del costo de las mejoras que el Promitente Comprador ha realizado al interior del predio, dado que desde tiempo atrás se le hizo la entrega material del mismo y se le autorizo para realizar las mejoras que a bien considerara efectuar al interior del mismo. Situación que estaría por considerar por la parte Demandante.

3. VALIDEZ Y EXISTENCIA DEL CONTRATO

Por haber concurrido los requisitos de Existencia (Voluntad y Objeto) y los requisitos de Validez (Capacidad, Objeto y Causa Lícita) el presente contrato se reputa existente ante la vida jurídica y es válido conforme al Ordenamiento Legal, adicionalmente el Contrato suscrito goza de presunción de Legalidad.

Conforme a lo anterior, cualquier obligación que se presenta en desarrollo de la relación contractual es totalmente legítima, por tal razón, los dineros que el demandado canceló por concepto de anticipos u amortización a la obligación contraída, se encuentran soportados en exigencia contractual es que el Promitente Comprador debía cubrir conforme quedó estipulado en el Contrato de Promesa de Compraventa específicamente en el numeral 1.3 de dicho Instrumento Privado.

Se puede concluir entonces que ante la validez y existencia del Contrato de Promesa de Compraventa, resulta Improcedente la solicitud que hacen los demandantes respecto de la Resolución del Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble.

4. INEXISTENCIA DEL PREGONADO INCUMPLIMIENTO

Tal como quedó previamente establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa en su numeral 1.3 (Precio y Forma de Pago), **Literal C:** Doscientos Millones de Pesos (\$ 200.000.000.00) M.L que serán pagados una vez el Promitente Comprador obtenga el Desembolso del dinero de la entidad financiera en la cual solicitará el préstamo, se fija como fecha máxima el día 27 de Mayo de 2.022, **si en esta fecha el Promitente Comprador no ha cumplido con el pago, en adelante reconocerá intereses del 1% mensual en favor del Promitente Vendedor.**

Del literal transcrito se deduce: a). Se establece una fecha límite para la cancelación del saldo de la obligación, dejando claro por parte de los Promitentes Vendedores una condición en los términos siguientes “una vez el Promitente Comprador obtenga el Desembolso del dinero de la entidad financiera en la cual solicitará el préstamo”, pero a renglón seguido se opta por indicar una fecha máxima dentro de la cual se deberá cumplir con dicha exigencia, a continuación en el mismo literal en su parte final los Promitentes Vendedores indican **“si en esta fecha el Promitente Comprador no ha cumplido con el pago, en adelante reconocerá intereses del 1% mensual en favor del Promitente Vendedor.**

Contenido que se muestra confuso, inicialmente se determina una fecha límite y luego si no es posible cumplir en la fecha máxima antes expresada el Promitente Comprador pagará interés sobre el valor de dicha cuota en una cuantía igual al 1% Mensual.

La parte final de dicho literal carece de regulación entre los intervinientes, se presenta en forma general, por consiguiente el Promitente Comprador no incurría en Mora para la cancelación de la obligación reclamada siempre y cuando cancele los correspondientes intereses tal como se estipuló

Demuestra lo anterior que el Promitente Comprador cumplió a cabalidad con lo establecido en el numeral 1.3, Literal C del Contrato de Promesa de Compraventa, tan es así que no solo canceló el valor total pendiente de dicha Cuota, sino que depositó en una de las cuentas suministradas el valor total del interés causado desde la fecha Mayo 27 al 11 de Julio de 2.022, recordar que sobre la cancelación del Interés solo se determinó el monto a Pagar y ninguna regulación adicional existió entre las partes y que solo se indicó **“si en esta fecha el Promitente Comprador no ha cumplido con el pago, en adelante reconocerá intereses del 1% mensual en favor del Promitente Vendedor”** situación reconocida por los Promitentes Vendedores, así las cosas el Promitente Comprador gozaba de una absoluta libertad para depositar en cualquiera de las cuentas suministradas por los Promitentes Vendedores el valor de dicho interés, no así el valor de la cuota pendiente de pago, en la cual si estableció el porcentaje a cancelar en cada una de las cuentas entregadas por los Promitentes Vendedores para tal fin y en armonía con el porcentaje de Copropiedad que cada uno de ellos vendía, hablar de incumplimiento o simplemente pretender aducir la existencia de un incumplimiento resulta una interpretación bastante forzada, pues con el pago realizado se demostró por parte del Promitente Comprador no solo su Buena Fe y la intención de cumplir, sino el hecho de haber cumplido con lo establecido en el Numeral 1.3 Literal C del Contrato de Promesa de Compraventa allegado a la judicatura y que forma para integral de la foliatura en la presente causa.

Ahora Bien, manifestar que como el valor de los intereses se canceló en la cuenta suministrada por la Promitente Vendedora Fanny Estella Gómez Vélez con ello se excluía de dicho pago al restante Promitente Vendedor Esteban Gómez Montoya carece de sustento fáctico, sin ningún soporte probatorio, otra cosa fuera que se hubiera depositado a nombre de la señora Fanny Estella una suma de dinero que solo cubría el 66% de dicha obligación y aun estuviera pendiente de cancelación el 34% del valor de dichos intereses, es más señalar **“Al parecer a Título de Intereses Moratorios”** se presenta como un señalamiento poco leal

por parte de los Promitentes Vendedores, cancelada la Cuota pendiente, y el valor de los correspondientes intereses y no existiendo obligación económica alguna del Promitente Comprador con los Promitentes Vendedores en la negociación en referencia, salta de bulto que liquidados el valor de los Intereses conforme a lo establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa y cancelado el valor causado de los mismos, al depositarse dicho valor en favor del Promitente Vendedor, ninguna duda quedaba que se trataba del valor de los intereses, quedando pendiente por parte de los Promitentes Vendedores proceder a realizar la Entrega Jurídica del predio objeto del Contrato de Promesa de Compraventa, situación que hoy día persiste.

5. PETICIÓN INDEBIDA

Toda pretensión que se tenga al interior de un proceso cualquiera sea la clase que este represente, deberá estar fundamentada en hechos que respalden la solicitud presentada a consideración del fallador de instancia.

No se puede pretender que el juzgador atienda peticiones que desbordan todos los límites de Legitimidad y Legalidad, no se trata de satisfacer caprichos o querencias personales, la una y la otra deben quedar en el plano de los deseos y solo será menester y obligan al fallador aquellas peticiones que conforme a las normas se ajusten a Derecho, para el caso en particular la pretensión de los actores en el presente litigio lejos se encuentra de lograr un pronunciamiento favorable a su haber, conforme a Derecho es indispensable que se estructuren los presupuestos exigidos por las normas

Cumplidos los requisitos exigidos por el ordenamiento Jurídico, el funcionario judicial tendrá sin dilación alguna la obligación de realizar los reconocimientos que la situación en concreto exija, en razón que el cumplimiento de todos y cada uno de los requisitos previamente establecidos atan al funcionario judicial en la toma de decisiones que pongan fin a la Litis.

Ninguna prueba aporta la parte demandante en la causa en cuestión para demostrar que las Pretensiones incoadas en contra de mi acudido tiene un respaldo fáctico que obligan al fallador de instancia a realizar pronunciamientos en favor de los petentes, una cosa es afirmar y otra muy diferente es Probar y en materia de Derecho es indispensable Probar que le asiste la razón en la Pretensión invocada, es llevar al fallador de Instancia un grado de Certeza más allá de cualquier duda razonable, en caso contrario será denegada la solicitud presentada.

6. INEXISTENCIA DEL DERECHO RECLAMADO

Un rápido vistazo a los hechos de la demanda y un rápido análisis a la documentación aportada a la misma, dá lugar a deducir con claridad y sin un gran esfuerzo que el Derecho alegado por los actores en la presente causa no se ajusta a las exigencias establecidas por la Normatividad existente.

La estructuración de un derecho deberá cumplir con la totalidad de las exigencias consignadas al interior del correspondiente contrato, solo así se tendría la posibilidad de acudir ante los estrados judiciales para reclamar tutela jurídica para el Derecho que se considera vulnerado, acotando de paso que el cumplimiento de requisitos hace referencia a lo establecido al interior del instrumento privado contentivo del acuerdo de voluntades de las partes y solo así se tendrá la posibilidad del predicamento de tenerse una Pretensión que a la luz del Derecho se encuentra revestido de Legalidad y Legitimidad y por consiguiente el estado se encuentra en la obligación de protegerlo y brindar Tutela Jurídica a dicho convenio.

7. FALTA DE CAUSA LÍCITA PARA PEDIR

Cuando se acude ante la judicatura, se hace en busca de Tutela Jurídica para reclamar un Derecho que se estima se encuentra vulnerado y se coloca en manos del funcionario judicial

El Deber que constitucionalmente se establece por el manual de funciones del cargo que desempeña y la investidura propia del mismo se convierte en **Una Obligación** de realizar un pronunciamiento de fondo al caso en concreto, para que conforme con la Legislación existente y el procedimiento y principios que regentan la actividad judicial en el Territorio Nacional se profiera una Decisión de Fondo en el asunto a consideración.

Que la decisión que se profiera una vez debidamente Ejecutoriada y por consiguiente revestida de los elementos **Erga Omnes** necesariamente tendrá que ser aceptada por todos los residente al interior del territorio Nacional.

El Estado Colombiano como Estado Social de Derecho ha consagrado en su carta política con rango Constitucional el Derecho al Debido proceso y le ha revestido de una connotación importante, la de ser un Derecho Fundamental, en virtud de dicha consagración toda la actividad judicial se encuentra debidamente reglada y las actuaciones de los funcionarios judiciales son controvertibles si las disposiciones legales así lo consagran.

Presentar una petición ante la judicatura, significa, no solo allegar la petición, sino incluir en la misma las pruebas que respaldan lo solicitado, la ausencia de las últimas hace que se vuelva nugatoria la solicitud allegada al correspondiente despacho judicial.

Es por ello señora Juez que las pretensiones esbozadas por los demandantes en la litis en referencia no deben prosperar por carecer de elementos que demuestren lo afirmado

8. INEXISTENCIA DE PERJUICIOS A CARGO DEL DEMANDADO

Conforme a los hechos de la demanda mi asistido Víctor Hugo Jiménez Díaz no se encuentra en la obligación de reparar perjuicio alguno dado que no lo ha causado, canceló el valor total acordado como precio por concepto de Compra del Bien Inmueble objeto del acuerdo de voluntades, precio convenido por las partes y debidamente consignado en el Numeral 1.3 del Contrato de Promesa de Compraventa y de paso conforme a lo pactado al interior del Literal C en la parte final canceló los intereses tal como quedó establecido en el Literal C del aparte 1.3 de dicho contrato de Promesa de Compraventa, y en ese orden de ideas con la posición asumida por los Promitentes Vendedores quien ha venido sufriendo perjuicios es la Promitente Comprador quien muy a pesar de haber cumplido con la totalidad de las obligaciones acordadas al interior del Contrato de Promesa de Compra Venta aún no se le hace entrega jurídica del bien inmueble objeto de dicho contrato, es más los Promitentes Vendedores le manifiestan que para acudir ante el despacho fedatario y suscribir la correspondiente Escritura Pública por medio de la cual se materializa el referido contrato de Promesa de Compraventa deberá cumplir con las exigencias que le presentan y que no forman parte del Contrato suscrito para la negociación del Bien Inmueble objeto del contrato de Compraventa que se allega a la causa.

De dicha situación se desprende que el único objetivo de los Promitentes Vendedores es exclusivamente no transferir la titularidad del Bien Inmueble y aducir un inexistente incumplimiento a fin de obtener un lucro económico, actitud que riñe con los principio de la Buena De y de Lealtad Procesal

9. TEMERIDAD

Resulta abiertamente temerario que los accionantes en el presente proceso de Resolución de Contrato pretendan que la Jurisdicción Civil profiera una Sentencia favorable a sus intereses y que la misma haga tránsito a Cosa Juzgada, cuando en su Fuero Interno de cada uno de ellos existe una profunda convicción que la Pretensión presentada ante la judicatura carece de elementos fácticos que la respalden, en el fuero interno de los demandantes existe un Pleno Conocimiento que la parte demandada cumplió en forma cabal con las obligaciones que se derivan del Contrato de Promesa de Compraventa, a más que en el

Numeral 1.3 Literal C parte final de dicho instrumento privado se modificó las condiciones iniciales y sobre dicha modificación ninguna regulación existió entre los intervinientes, luego se sometía la misma a las normas generales, que no pueden ser otras que por parte del Promitente Comprador Cancelar el valor del fundo a adquirir y pagar el valor de los intereses de Mora causados y consentidos al interior de dicha reforma de condiciones y por parte de los Promitentes Vendedores realizar la entrega tanto Material con la cual han cumplido y por demás con la Entrega Jurídica del Bien Inmueble a nombre del Promitente Comprador o a nombre de la persona a quien él designe, sin que sea procedente para los Promitentes Vendedores realizar exigencias por fuera del Contrato de Promesa de Compraventa.

Cumplidas por parte del Promitente Comprador con la totalidad de las obligaciones a su cargo derivadas del Contrato de Promesa de Compraventa que nos convoca, deberán los Promitentes Vendedores acudir sin dilación alguna al despacho Fedatario y proceder a otorgar la correspondiente Escritura Pública por medio de la cual realizan la entrega Jurídica del Bien Inmueble objeto del Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble.

10. MALA FE DE LOS ACTORES EN LA PRESENTE CAUSA

Fundamento esta excepción en cada una de las afirmaciones realizadas por la parte demandada en el proceso de Resolución de Contrato, actuación judicial mediante la cual la parte accionante trata de obtener una Sentencia favorable a sus pretensiones, desconociendo de paso que el Promitente Comprador ha cumplido con la totalidad de las condiciones establecidas al interior de dicho Contrato de Promesa de Compraventa y que lo aducido como causal para solicitar ante la judicatura la Resolución de Contrato no tiene acogida por parte del Juzgador de Instancia, pues el Promitente Comprador actuó conforme a la modificación realizada al Numeral 1.3 Literal C parte final de dicho instrumento privado, modificación aceptada por las partes y como prueba de ello rubricada por la totalidad de los intervinientes en el mismo.

11. BUENA FE DE MI MANDANTE

Mi asistido Víctor Hugo Jiménez Díaz a lo largo del presente escrito ha demostrado la Buena Fe con que siempre actúa en todas las actividades de su vida cotidiana, el señor Víctor Hugo Jiménez Díaz cumplió con los términos establecidos al interior del Contrato de Promesa de Compraventa e igualmente se acogió a lo establecido en el numeral 1.3 Literal C parte final de dicho contrato, lo manifestado encuentra respaldo en lo señalado por los accionantes quienes solo pretenden la Resolución del Contrato bajo la Premisa que la cancelación de los Intereses de Mora se consignaron en su totalidad en la cuenta presentada por la señora Fanny Estella Gómez Vélez y que con ello se excluía del pago al ciudadano restante Promitente Vendedor, Esteban Gómez Montoya, argumento sin peso jurídico alguno y por demás carente de vocación probatoria, situación bien diferente sería de haberse cancelado solo el porcentaje que correspondía a solo uno de los promitentes vendedores o bien no se hubiera cancelado valor alguno por concepto de dichos intereses

La posición asumida por los Promitentes vendedores solo busca un pretexto que lejos se encuentra de estructurar una causal sólida para la Resolución de Contrato, la situación enunciada por el Promitente Vendedor corresponde a un Ego Personal que no tiene razón para ser valorado en la presente causa.

Ahora bien, indicar que la cuantía de Tres Millones de Pesos (\$ 3.000.000.00) depositados a órdenes de la señora Fanny Estella Gómez Vélez en su cuenta del Banco Davivienda al parecer corresponden a los intereses de Mora, es una afirmación ligera, falaz y mal intencionada, pues no existiendo otras obligaciones pendientes entre las partes, solo cabe una deducción lógica, que no admite controversia.

12. FALTA DE CAUSA LÍCITA PARA DEMANDAR

Cuando se presenta una demanda ante un despacho judicial se hace necesario que en la misma se manifieste de manera clara los hechos que sustentan las Pretensiones de la misma, para el caso presente los demandantes pretenden desconocer la Modificación introducida en el Numeral 1.3, Literal C parte final del Contrato de Promesa de Compraventa, modificación aceptada por las partes y por consiguiente es parte integral del documento en cuestión y que por demás obliga al cumplimiento de la misma, como ya se anotó ninguna regulación se realizó sobre dicha modificación (No se fijó un periodo de tiempo límite para la cancelación de dichos intereses, no se acordó a nombre de quien se haría la consignación de dicho valor, si se determinó el monto porcentual que sería la base para establecer el valor de dichos intereses y sobre el mismo mi asistido liquidó y consignó los mismos), luego Víctor Hugo Jiménez Díaz cumplió en término oportuno con sus obligaciones y por ende los demandantes Fanny Estella Gómez Vélez y Esteban Gómez Montoya carecen de causa lícita para invocar ante la Judicatura una Resolución de Contrato.

13. IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE LA CLÁUSULA PENAL POR PARTE DE LOS DEMANDANTES

Debe tenerse como punto de referencia que un Contrato es la expresión de la Voluntad de las partes que se ve reflejada en la aceptación de sus cláusulas, lo anterior con lo dispuesto en el artículo 1.602 del Código Civil que establece en su presupuesto normativo lo siguiente: Todo contrato legalmente celebrado es ley para las partes, y no puede ser invalidado sino por su Consentimiento Mutuo o por Causas Legales.

El Numeral 1.3 referida a Precio y Forma de Pago del Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble en su Literal C, parte final permitía al Promitente Comprador cancelar el valor de la última cuota en fecha posterior a la acordada, eso sí, cancelando los correspondientes intereses sobre los cuales se señaló el valor porcentual a cubrir teniendo en cuenta el valor total de dicha cuota, sin ninguna regulación adicional sobre el tema, acogiendo el Promitente Comprador dichos términos y dar estricto cumplimiento a la modificación introducida por la parte demandante y aceptada por el Promitente Comprador en el Contrato de Promesa de Compraventa, en razón que la modificación introducida por los hoy demandantes se establecía en favor del Promitente Comprador.

El Numeral 1.3 del Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble en lo referido a la parte final del Literal C, está se constituida única y exclusivamente en favor del Promitente Comprador, Goza de Presunción de Legalidad y fue aceptada por las partes. No puede entonces dársele una interpretación diferente al que la misma cláusula expresa, cualquier modificación debería ser aprobada por las partes mediante una adición consignada con el mecanismo de un Otro Sí, y debidamente rubricada por la totalidad de los intervinientes en dicho contrato en una demostración de Aceptación, situación que no tuvo ocurrencia.

Así las cosas resulta más que improcedente la solicitud presentada por los demandantes en la presente causa, consistente en que se les reconozca el valor de la denominada Cláusula Penal, al interior del contrato dicha cláusula no se estipuló en forma exclusiva en favor de la parte demandante, se estableció como acreedor de la misma la parte que cumpla dicho contrato y a cargo de la parte que incumpla el tan plurimencionado Acuerdo de Voluntades.

14. DERECHO DE RETENCIÓN

Los Promitentes Vendedores dan cumplimiento a lo establecido en el Numeral 1.5 del Contrato de Promesa de Compraventa y hacen entrega Material del Bien Inmueble

vinculado al Contrato de Promesa de Compraventa que convoca la presente causa en fecha previamente determinada al interior de dicho contrato, entrega pactada para fecha anterior a la establecida para la firma de la Escritura Pública que trasfiere el Derecho de Dominio sobre ese Bien Inmueble en favor del Promitente Comprador Víctor Hugo Jiménez Díaz, incluso en dicha entrega se le autoriza en forma verbal al Promitente Comprador para ejecutar al interior de dicho Bien inmueble las mejoras que a bien tenga en realizar en el mismo, e incluso se le manifiesta lo siguiente “es que eso ya es suyo”.

Así las cosas mi Acudido realizó mejoras al interior del predio objeto del Contrato de Promesa de Compraventa, dichas mejoras se observan en el cuadro que elaboró el demandado, que se anexa al presente escrito de respuesta a la demanda de Resolución de Contrato y que se encuentra adjunto con los Documentos que respaldan el mencionado informe sobre Mejoras.

Las mismas tienen un costo igual a Ciento Setenta y Cinco Millones Ochenta y Siete Mil Treinta y Ocho Pesos (\$ 175.087.038.00) M.L. que hoy día los Promitentes vendedores tratan de desconocer y en razón de ello mi asistido el ciudadano Víctor Hugo Jiménez Díaz, desde ahora le solicita al despacho que se le reconozca y así se declare en la correspondiente Decisión de Fondo que pone fin a la presente Litis el Derecho de Retención del Bien Inmueble hasta tanto le sea cancelados la totalidad de los dineros entregados por mi acudido en cumplimiento del clausulado del Contrato de Promesa de Compraventa realizado entre las partes y que la parte accionante en esta causa manifiesta haber recibido, suma de dinero igual a Cuatrocientos Cincuenta y Tres Millones de Pesos (\$ 453.000.000.00) M.L e igualmente los dineros que han sido invertidos en el Bien Inmueble a Título de Mejoras, ambas cantidades debidamente indexadas y aunado a cada una de dichas partidas dinerarias la productividad, liquidados con base en la rentabilidad (El dinero produce réditos), en el evento que la decisión del despacho le sea adversa.

15. FALTA DE REGULACIÓN

Los Promitentes Vendedores al introducir modificación en el Numeral 1.3, Literal C parte final del Contrato de Promesa de Compraventa ninguna Regulación se hizo para la cancelación de los Intereses, se limitaron a indicar lo siguiente: **si en esta fecha el Promitente Comprador no ha cumplido con el pago, en adelante reconocerá intereses del 1% mensual en favor del Promitente Vendedor.**

Observar que no se manifestó un período de tiempo como límite máximo en que el Promitente Comprador podía hacer uso en su beneficio de la Modificación introducida en el Literal C parte final del numeral 1.3 del Contrato de Promesa de Compraventa b). No se indicó de manera puntual que la cancelación de dichos intereses se debía realizar en la misma forma como se saldaba el valor de las cuotas que integraban la obligación, en consecuencia se acordó en forma general sin ningún requisito adicional que permitía al Promitente Comprador pagar consignando en cualquiera de las Cuentas Bancarias aportadas por los Promitentes Vendedores, así las cosas el Promitente Comprador cumplía con la obligación a su cargo e igualmente ninguna manifestación existe en torno en que el valor de los intereses de tenía necesariamente que cancelar coetáneamente con el valor de la cuota pendiente, luego los pagos realizados son válidos y ningún cuestionamiento procede en contra de los mismos.

No es dable para el Juzgador deducir que el pago de dichos intereses se debía realizar en la misma forma como se cancelaba el valor de las Cuotas existentes en la obligación, debieron los Promitentes Vendedores haber regulado dicho aspecto, situación inexistente y no pueden pretender que el señor Juzgador les reconozca lo que no acordaron y menos que se afirme que se deduce, en derecho se debe presentar ante el señor Juez una Certeza, Certeza de tal magnitud que debe necesariamente tener la connotación de una Certeza más allá de cualquier duda razonable

16. LA GÉNERICA DEL ARTÍCULO 282 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO:

Se estableció en el artículo 282 del Código General del Proceso, en cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la Sentencia, salvo las de Prescripción, Compensación, y Nulidad Relativa que deberán ser alegadas en la contestación de la demanda.

DERECHO

Artículos 96, 193, 198 del Código General del Proceso, artículo 64, 1.602, del Código Civil, y demás normas que sean concordantes con el asunto en referencia.

PRUEBAS

a. Documentales

1. Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble
2. Recibo de Consignaciones realizadas en favor de los demandantes
3. Recibo de Consignación del valor de los intereses causados
4. Declaración Extra Proceso rendida por el Promitente Comprador ante la Notaría
5. Recibos que acreditan el valor de las mejoras realizadas al interior del predio por el Promitente Comprador y cuyo cuadro que dan cuenta de las mismas se anexa bajo el epígrafe Relación de Compras y Gastos Mejoras Finca Las Vegas San Carlos Antioquia, para que obren al interior de la presente respuesta a demanda de Resolución de Contrato
6. Contratos varios realizados por el Demandado Víctor Hugo Jiménez Díaz y diferentes proveedores relacionados con las mejoras ejecutadas al interior del Bien Inmueble vinculado a la presente causa.
7. Material gráfico que muestra el Estado del Predio objeto del presente proceso Antes de la Venta y el Estado Actual del Predio después de la Venta

b. Testimoniales:

Sírvase señor Juez en audiencia pública recibir los testimonios de las siguientes personas

Elkin de Jesús Osorno Restrepo	Finca Majagual Vereda Agua Bonita San Carlos Ant Correo: elkinpescador@hotmail.com C. C. No 8.318.462
--------------------------------	--

León Darío Álvarez	Carrera 50 A No 76 Sur 111 Interior No 1320 Itagui Correo: daei47@hotmail.com C. C. No 8.281.946
--------------------	--

Esteban Alexander Sánchez Isaza	Carrera 45 A No 82 A 09 Medellín Correo: estebanisaz@hotmail.com C. C. No 3.391.690
---------------------------------	--

c. Interrogatorio de Parte

Solicito al señor Juez se digne fijar fecha y hora para que en audiencia pública y bajo la Gravedad del Juramento los demandantes señora Fanny Estella Gómez Vélez y Esteban Gómez Montoya absuelvan el Interrogatorio de Parte que de manera verbal le presentaré

OTRA SOLICITUD

Concluida la Litis, siendo la decisión del despacho Favorable a los interés del Promitente Comprador, se peticiona al señor Juez se sirva Fijar Fecha, despacho Notarial y Hora en la cual los Promitentes Vendedores deberán acudir a fin de otorgar la correspondiente

Escritura Pública por medio de la cual se hace Entrega Jurídica del Bien Inmueble vinculado al proceso en favor del señor Víctor Hugo Jiménez Díaz, Promitente Comprador.

ANEXOS

- Poder para actuar otorgado por el señor Víctor Hugo Jiménez Díaz
- Los documentos anunciados como pruebas documentales en el correspondiente acápite

NOTIFICACIONES

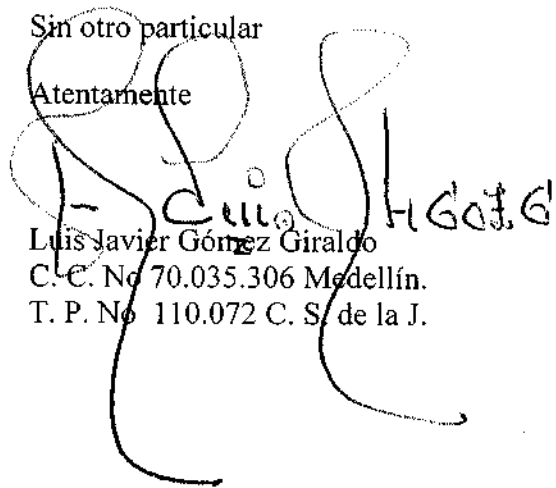
Demandantes y demandado en las direcciones físicas y Electrónicas aportadas en el libelo introductor de la demanda

Suscrito

Calle 52 No 47 28 Oficina 1302 Interior No 2 Medellín
Correo: javiergomezgiraldo52@gmail.com

Sin otro particular

Atentamente


Luis Javier Gómez Giraldo
C. C. No 70.035.306 Medellín.
T. P. No 110.072 C. S. de la J.