

REF: PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA SIENDO PARTE DEMANDANTE MAURICIO MONCADA CARDONA Y OTRA. PARTE DEMANDADA FERNANDO PARDO CELIS. RADICADO NUMERO 2019-00094-00.

ALVARO GONZALEZ HEREDIA, mayor de edad, con domicilio en Puente Nacional, abogado inscrito y en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 5'710.995 expedida en Puente Nacional, portador de la tarjeta profesional número 52570 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, en ejercicio del mandato judicial que me ha conferido el señor FERNANDO PARDO CELIS, identificado con la cédula de ciudadanía número 13'616.675 expedida en Puente Nacional, igualmente mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Puente Nacional, de manera comedida y respetuosa dentro el término legal de convocatoria procesal concurro ante su despacho, a efectos de dar CONTESTACION A LA DEMANDA VERBAL que se presentó por intermedio de apoderado judicial por parte de las personas MAURICIO MONCADA CARDONA y YERALDIN PARRA ESPITIA, y que lo vincula en su condición de contratante como prometiende vendedor de la cuota-parte de un inmueble de mayor extensión denominado LOTE LAS CABAÑAS N° 1 e identificado de la matrícula inmobiliaria número 315-21772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional y respecto del proceso que se anota en la referencia.

A LAS PRETENSIONES

En nombre de mi mandante se ejerce oposición a las PRETENSIONES DE LA DEMANDA. Por lo tanto, solicito negar las peticiones de los demandantes y absolver al demandado. Y condenar a aquellos al pago de los perjuicios que con su acción declarativa infundada causen al demandado y con las costas del proceso.

Se solicita que se profiera sentencia que absuelva a la parte demandada en su condición de prometiende vendedora en el contrato bilateral de PROMESA DE COMPRAVENTA, respecto del lote de terreno rural que se tiene en comunidad indivisa y que hace parte aún del predio de mayor extensión denominado LOTE LAS CABAÑAS N° 1, tomando como fundamento legal que en rigor contractual FERNANDO PARDO CELIS, no ha incurrido en incumplimiento del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, celebrado el 04 de marzo de 2019 y por el contrario, disponer que en realidad el incumplimiento del contrato se deriva es por parte de los demandantes MAURICIO MONCADA CARDONA y YERALDIN PARRA ESPITIA, al no haber acatado obligaciones de su cargo, lo cual constituye la Excepción Perentoria DE CONTRATO NO CUMPLIDO, así como la de CARENCIA DE PRESUPUESTOS LEGALES PARA DEMANDAR LA RESOLUCION DEL CONTRATO, las que se proponen por el accionado, lo que significa que éste no se halla en mora de cumplir sus obligaciones, de conformidad con lo previsto por el artículo 1609 del Código Civil. Y así mismo, respecto de todas las pretensiones de los accionantes, con sustento en razones tales como:

A.- Los demandantes no acudieron en la forma prevista en el contrato el día 28 de mayo de 2019, a la hora de 10:00 A.M, ante la Notaría Única de Puente Nacional, con el propósito de hacer la Escritura Pública de compraventa del terreno en asunto, así como para realizar el pago del saldo del precio pactado. Y por el contrario el señor FERNANDO PARDO CELIS, si acudió fiel y oportunamente a la señalada Notaría para cumplir con su obligación de HACER el título escriturario, tal como se dejó expresado en la especial constancia del cumplimiento plasmada con la CERTIFICACION expedida por el Señor Notario. Luego, si hubo el puntual acatamiento por el demandado de sus obligaciones.

B.- Los demandantes al contratar fueron claros en expresar, conocer y aceptar cuales eran las actuales características del lote de terreno que prometieron comprar, entre ellas que era una cuota-parte por estar la finca LOTE LAS CABAÑAS N° 1, en comunidad indivisa jurídica y catastralmente con el propio vendedor y otros condueños. Igualmente, respecto de las normas legales en materia de servicios públicos. de urbanismo y su disponibilidad y así lo aceptaron. Y bajo esas condiciones recibieron de hecho la posesión del lote debidamente medida su área de los cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 Mtrs²), con sus linderos definidos, sin que nadie les haya impedido ejercer sus derechos o perturbarles su posesión.

C.- No es cierto que el demandado se hubiese obligado a entregar el terreno materia del contrato segregado, es decir, conseguir la parcelación del predio LOTE LAS CABAÑAS N° 1, sino fue a realizar dicha solicitud ante la Oficina de Planeación Municipal. O sea, que una cosa es presentar o adelantar la gestión y otra distinta obtener las plenas licencias de parcelación; y por demás, de tal hipótesis surge una supuesta obligación pero sometida a UNA CONDICION CONTRACTUAL, como lo sería tener las licencias prontas de las autoridades, sin existir la certeza de otorgarlas o no, de ocurrir ese hecho futuro o no, lo que implicaba la real incertidumbre para que se diera tal acontecimiento o no, aspectos estos que en este tipo de contratos es relevante.-(Cláusula "TERCERO").

D.- De la lectura e interpretación del contrato se deduce que frente a las Cláusulas "NOVENO" y "DECIMA PRIMERA" que invoca la parte demandante como también incumplidas por FERNANDO PARDO CELIS, se entiende de ahí que surge otra CONDICIÓN CONTRACTUAL como lo era, estar al día los contratantes en sus obligaciones, lo que presume en efecto que el demandado para la fecha de otorgar Escritura Pública ya había cumplido con sus reales obligaciones y por ello sí acudió puntualmente a la Notaría citada, en tanto que los demandantes no lo hicieron de manera deliberada, bajo la personal idea equivocada de entender el contrato a su modo. La cláusula DECIMA PRIMERA, es irrelevante e inaplicable dado que no se hizo la Escritura Pública.

E.- Las obligaciones que emanan de la citada cláusula "DECIMA CUARTA", el demandado si las cumplió oportunamente, pues previo comodato legal por veinte (20) años pactado con la Empresa ACUAPUENTE SA ESP, se construyó el tanque de almacenamiento de agua para entregar la disponibilidad del servicio público domiciliario. Y de igual forma, se gestionó e instaló la tubería de aguas negras conectado la red principal, bien antes del 28 de mayo de 2019.

F.- Por mandato legal y línea de jurisprudencia en los contratos bilaterales, se estima que si el demandante aduce haber cumplido sus obligaciones y el demandado niega ese hecho, tal negativa equivale a afirmar por el demandado, el incumplimiento por parte del demandante de las obligaciones de su cargo, lo cual constituye una excepción perentoria propuesta por el demandado; y si el incumplimiento de las obligaciones del demandante es cierto, el demandado no está en mora de cumplir las suyas.

G.- Mi mandante solicita que se disponga es EL CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO con el pago de los intereses legales sobre el saldo del precio que se le adeuda, a partir del 29 de mayo de 2019 y hasta la fecha en que se profiera sentencia, a manera de indemnización de los perjuicios causados y teniendo en cuenta la categoría que han tomado la denominadas arras que se pactaron según el contrato. Lo anterior de conformidad con lo previsto por el artículo 1546 del Código Civil, en armonía con el artículo 1617 ibidem.

H.- El demando sobre las pretensiones igualmente se opone al pago de los intereses que se tasan sobre la suma de dinero ya cancelada como parte del precio, por cuanto se estima que este contrato es de carácter civil y no de tipo comercial, por lo cual, en tales eventos se aplicaría lo mandado por el artículo 1617 del Código Civil.

I.- Se debe condenar en costas y agencias en derecho es a la parte demandante, en razón a su equivocada acción.

A LOS HECHOS

1.- EN CUANTO AL PRIMERO: NO ES TOTALMENTE CIERTO.- Es cierto que se celebró un contrato de Promesa de Compraventa el día 04 de marzo de 2019, de un lote de terreno rural con área de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 Mtrs²) que hace parte de un inmueble de mayor extensión denominado LOTE LAS CABAÑAS N° 1, con matrícula inmobiliaria número 315-21772 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puente Nacional, es decir, en rigor jurídico una cuota-parte en comunidad indivisa y así se aceptó el negocio por los contratantes.

Pero NO ES CIERTO que dentro de los prometedores compradores figure como tal la persona YERALDIN PARDO CELIS, tal como lo afirma este HECHO y en la PRETENSION PRIMERA de la demanda. La señora contratante se identifica es como YERALDINE PARRA ESPITIA. Luego, a mi juicio nos hallamos ante un vicio o defecto de forma de la demanda; irregularidad que estimo tendría el alcance de constituir la INEPTITUD de la misma a la luz del artículo 82 del Código General del Proceso.

2.- EN CUANTO AL SEGUNDO: ES CIERTO.- Así lo reza literalmente la cláusula primera del contrato de Promesa de Compraventa. Sin embargo, la misma cláusula contractual contiene unos PARAGRAFOS, de los cuales el citado en principio, traducen e imponen a mi juicio una CONDICION, es decir, en este caso la realización de un acontecimiento futuro que puede ocurrir o no, que es incierto, y que los prometientes compradores así lo convinieron, como lo fue hablar de una "Escritura Pública de liquidación de comunidad", con la consecuente asignación de matrícula inmobiliaria.

En cuanto a los citados como "parágrafo 2" y "parágrafo primero", tienden a precisar o aclarar el área del lote materia el contrato prometido y los linderos del globo general, así como también de imprimirle al lote el carácter de cuerpo cierto, vale decir, que la cabida es indiferente para la determinación del precio, lo que conduce entonces a concretar estrictamente el principio de que el vendedor debe entregar lo que reza el contrato y nada más, en cuanto a la extensión del bien, para pensar que puede ser aproximada incluso.

3.- EN CUANTO AL TERCERO: ES CIERTO.- El contrato de Promesa de Compraventa así lo contiene respecto a la dimensión del lote de terreno. No obstante, sea precisar una vez más que el citado terreno se determinó bajo la modalidad de cuerpo cierto y en efecto bajo esa concepción se le entregó la posesión a los prometientes compradores MAURICIO MONCADA CARDONA y YERALDIN PARRA ESPITIA, y ellos así lo aceptaron tomando la posesión del bien a satisfacción con las características jurídicas, catastrales y de hecho que presentaba. Y desde luego Señor Juez, fuera de todo lo dicho en esta concepción de doctrina, el lote se midió y determinándose su área, en presencia de los mismos demandantes.

De la interpretación de la Cláusula Primera que invoca la parte demandante en este hecho, se infiere a su vez que la venta se hizo en comunidad indivisa con relación al inmueble de mayor extensión LOTE LAS CABAÑAS N° 1. En otros términos, se prometió vender una cuota-parte.

4.- EN CUANTO AL CUARTO: ES CIERTO.- La Escritura Pública número 768 del 28 de noviembre de 2018 de la Notaría de Puente Nacional, describe las características el inmueble llamado LOTE LAS CABAÑAS N° 1 de matrícula inmobiliaria 315-21772 de la ORIP de Puente Nacional y en particular sus linderos generales, o sea, del predio rural del cual se prometió la venta pero en comunidad indivisa el lote de terreno que recibieron en posesión MAURICIO MONCADA CARDONA y YERALDIN PARRA ESPITIA, aun cuando de hecho su área especial, su localización y los linderos especiales corresponden a la real voluntad de los compradores.

5.- EN CUANTO AL QUINTO: ES CIERTO.- Así se convino en el contrato precisamente en razón a que se trataba de una venta de cuota-parte por las condiciones legales de existir una comunidad indivisa de condueños en el globo general; sin embargo, se precisó de mutuo acuerdo por los contratantes el terreno a enajenar, al punto que se manejó el concepto de CUERPO CIERTO, vale decir, se vendió ad-corporis, amén de expresarse la cabida de los cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 Mtrs²) y el señalamiento de los linderos especiales, por lo cual, FERNANDO PARDO CELIS, les entregó a los adquirentes todo lo comprendido en ellos, singularizando o determinando así el predio objeto del contrato, acatando lo previsto en el artículo 1889 del Código Civil.

6.- EN CUANTO AL SEXTO: NO ES CIERTO TOTALMENTE.- Se acepta como cierto que en la descripción de la tradición del bien LOTE LAS CABAÑAS N° 1, se hizo con el título escriturario número 768 del 28 de noviembre de 2018 y que se omitió anotar el nombre del anterior vendedor. Pero no es cierto que se haya ocultado la noción de estar en común y proindiviso el terreno equivalente al cincuenta y cinco por ciento (55%) del cual hacía parte el lote especial prometido en venta a MAURICIO MONCADA CARDONA y YERALDIN PARRA ESPITIA, toda vez que la propia Escritura Pública 768 es clara en señalar que FERNANDO PARDO CELIS, compró "cuota parte que queda en común y proindiviso con el mismo comprador (Fernando Pardo Celis) y otros comuneros"; y por ello, justamente es que la anotación N° 12 del certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 315-21772, se refiere a compraventa derechos de cuota-el cincuenta y cinco por ciento (55%).

De otra parte, al interpretar el contrato de promesa de compraventa y de conformidad con el artículo 1618 del Código Civil, se deduce que la clara intención de los propios prometientes compradores, fue la de comprar el lote que recibieron en posesión, o sea, una parte o cuota del predio de FERNANDO PARDO CELIS; y al punto que igualmente fueron concretos en afirmar a través de la CLAUSULA SEGUNDA de la Promesa de Compraventa, que "Así mismo, declara conocer el estado material actual del inmueble, sus áreas y linderos específicos".

7.- EN CUANTO AL SEPTIMO: ES CIERTO.- Tal como lo reza el certificado de tradición sobre el inmueble LOTE LAS CABAÑAS N° 1, para la época en que se realizó el Contrato de Promesa de Compraventa, no existían sobre el mismo ningún tipo de gravámenes, que lo sacara del libre comercio jurídico de los bienes raíces. De igual manera, a la fecha prevista del 28 de mayo de 2019 para llevar a cabo la Escritura Pública de Compraventa, no se tenía gravamen alguno que afectara celebrar la compraventa. No existían medidas cautelares, ni hipotecas, ni limitaciones al dominio o pleitos judiciales o administrativas que impidieran la transferencia del derecho de dominio o disponer garantías patrimoniales sobre el lote de terreno prometido en venta.

Desde luego que la compraventa de derecho cuota de dominio es un acto legítimo. Y esa condición de existir una comunidad indivisa sobre el predio LOTE LAS CABAÑAS N° 1, no impedía que se quisiera vender determinado lote en particular, demarcando sus linderos y entregando la posesión de hecho, pues cosa distinta es acudir al trámite que sea pertinente para lograr la segregación o el desenglobe del globo de mayor extensión. La comunidad de dueños no es gravamen sino un estado actual del predio que fue plenamente conocido por los prometientes compradores, así lo aceptaron para la negociación y puesto que por demás no existían VICIOS OCULTOS o hechos que implicaran luego SANEAMIENTOS POR EVICCIÓN; y por ello se entregó el lote materia de la venta, sin que hasta la fecha se hayan presentado actos o intervención de terceros que pretendan un mejor derecho sobre el terreno vendido, o que sean molestados los demandantes en sus derechos.

Expone el demandado que a los prometientes compradores se les dijo en todo momento cuales eran las condiciones de la venta y el estado del inmueble frente a la comunidad que tenía y aún existe, y así se convino el negocio, al punto que asumieron eventuales consecuencias patrimoniales por esta categoría de afectaciones que se puedan valorar como ocultas o desconocidas respecto del lote descrito en la promesa de compraventa.

8.- EN CUANTO AL OCTAVO: ES CIERTO.- De conformidad con la Cláusula Sexta del Contrato de Promesa de Compraventa, se fijó el precio de SESENTA MILLONES DE PESOS (60'000.000.00) por el lote en asunto y la forma de pago. Y en efecto el señor FERNANDO PARDO CELIS, recibió con fecha 4 de marzo de 2019 la suma de TREINTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (39'000.000.00). La fecha para celebrar la Escritura Pública de Compraventa se estipuló para el 28 de mayo de 2019.

9.- EN CUANTO AL NOVENO: ES CIERTO.- Se estipuló de tal forma dicho pago pese a que en realidad no quedó lo suficientemente claro a que título y de que categoría se tomaban las arras, las cuales son compatibles con el contrato de Promesa de Compraventa. Sin embargo, de conformidad con el inciso 2° del artículo 1861 del Código Civil, como en este caso no son claras, la norma presume de derecho que son de las llamadas de RETRACCIÓN O PENITENCIARIAS, y por ende con sus propios efectos patrimoniales.

No obstante lo anterior, en este tema se debe tener en cuenta que como el bien inmueble se entregó oportunamente por parte del prometiente vendedor a la parte compradora, lo que significaría tener en cuenta lo contemplado por el artículo 1860 ídem. Por tanto, estimo que las arras finalmente entonces toman la calidad de ser CONFIRMATORIAS, o sea, como abono de pago del precio y de señal de quedar convenidos los contratantes.

10.- EN CUANTO AL DECIMO: ES CIERTO.- De esta forma se pactaron los estrictos gastos notariales. Y de igual manera se convino el pago normal de retención en la fuente al prometiente vendedor y los derechos de registro a cargo de los compradores.

11.- EN CUANTO AL DECIMO PRIMERO: ES CIERTO PARCIALMENTE.- Se acepta como cierto que se estipuló el día 28 de mayo de 2019, a la hora de las 10:00 A.M, para celebrar la Escritura Pública de compraventa, y que se anotó siempre y cuando las partes para tal fecha estuviesen al día en las obligaciones adquiridas. Y que esta fecha se podría modificar solo por voluntad del prometiente vendedor, es decir, fue una facultad reservada para la parte prometiente vendedora exclusivamente.

Luego Señor Juez, a nuestro juicio sea decirlo desde ahora, que en esta trascendental cláusula para el cumplimiento del contrato, se constituyó UNA CONDICIÓN para el éxito contractual, la cual, no podía desconocerse unilateralmente por la parte compradora cuando toma la decisión de NO ACUDIR A LA NOTARÍA en la hora y día pactados para el otorgamiento del contrato de compraventa, esto es, de la respectiva Escritura Pública. Por su parte, el señor FERNANDO PARDO CELIS, si cumplió puntualmente y SI ACUDIO A LA NOTARIA de Puente Nacional en la hora y fecha señalados en el contrato de promesa de compraventa, con los

documentos necesarios para atender la obligación de HACER LA ESCRITURA PUBLICA, de cumplir con su compromiso mutuamente adquirido y no por el parecer subjetivo unilateral de cada cual, valorado o entendido a su modo. Nunca los prometientes compradores verbal o por escrito manifestaron su ánimo o razón de no asistir a la Notaría indicada, como fue lo pactado.

De igual forma, se podría estimar que brota el incumplimiento de la obligación en la parte prometiente compradora, que la inhabilita hasta para pedir la misma resolución del contrato, por cuanto ella no podía a su mera voluntad determinar y decidir por sí sola, cuál era el estado de las obligaciones que aduce investigó no satisfechas y que según su criterio interpretó que eran del prometiente vendedor exclusivamente, lo cual no corresponde a la realidad contractual. Y si ello no es así, nos hallamos es frente una típica RETRACCION DEL CONTRATO por parte indebida de los demandantes, con consecuencias jurídicas y patrimoniales propias de esa figura en el campo de las arras, por más que sea facultativa y permitida a la luz de los artículos 1546 y 1859 del Código Civil.

En el terreno de las obligaciones se nos enseña que la obligación condicional es la que depende precisamente para su cumplimiento de una condición, esto es, de un hecho o un acto, que puede llegar a suceder o no. Que existe la incertidumbre, aspecto este que tiene unos efectos rigurosos y especiales en el contrato de promesa de compraventa.

12.- EN CUANTO AL DECIMO SEGUNDO: ES CIERTO.- Esta cláusula DIEZ, en efecto dice que el contrato de promesa de compraventa presta mérito ejecutivo. Y armonizada con la cláusula DECIMA PRIMERA del contrato, se estima que se torna inútil e improcedente por cuanto está imponiendo OTRA CONDICION que es justamente HACER LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA, la que como bien es sabido se constituye en la fundamental obligación del Contrato de Promesa de Compraventa; luego, de ser así ya se habría cumplido la obligación de hacer el contrato de compraventa como tal.

13.- EN CUANTO AL DECIMO TERCERO: ES CIERTO.- Esa fue la voluntad de los contratantes en este sentido del contrato. Y de parte de mi mandante se ha cumplido así.

14.- EN CUANTO AL DECIMO CUARTO: ES CIERTO.- Como se expuso antes, a pesar de encontrarse el predio LOTE LAS CABAÑAS Nº 1 jurídica y catastralmente aun en comunidad indivisa, en este negocio se prometió vender cuota-parte en dominio, pero tal como se pactó este lote de hecho fue alinderado con su metraje lineal plenamente identificado por los prometientes compradores, razón por la cual el área resultante son los cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 Mtrs²), y con esas condiciones fue recibida la posesión el día 04 de marzo de 2019, por parte de MAURICIO MONCADA CARDONA y YERALDIN PARRA ESPITIA, de parte de FERNANDO PARDO CELIS, tal como consta en el acta de entrega que se allegó. O sea, desde la misma firma del contrato se cumplió plenamente esta parte del contrato.

15. EN CUANTO AL DECIMO QUINTO: ES CIERTO.- Así se convino y de igual forma se cumplió de manera oportuna con los dueños del predio sobre la gestión y elaboración del tanque para todo el inmueble LOTE LAS CABAÑAS Nº 1, a su vez, las personas acataron el compromiso presupuestal para la propia construcción del tanque de almacenamiento de agua; y en particular, los demandantes hicieron su aporte el día 20 de marzo de 2019 según lo pactado en el contrato de promesa de compraventa.

16.- EN CUANTO AL DECIMO SEXTO: ES CIERTO.- Tal como convino entre las partes del contrato, el lote de terreno prometido en venta en común y proindiviso, se determinó de hecho en cuento a su ubicación, cabida de cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 Mtrs²) y los colindantes de la forma como se consignó. Y los prometientes compradores de manera transparente y libremente así lo recibieron en posesión y usos.

17.- EN CUANTO AL DECIMO SEPTIMO: ES CIERTO.- De conformidad con el recibo de la consignación allegado se acepta como cierto y cumplido lo pactado y la suma depositada de 1'560.000.00 pesos es correcta. Por lo mismo, igualmente se elaboró el tanque de almacenamiento de agua para el sector, con la gestión del prometiente vendedor.

18.- EN CUANTO AL DECIMO OCTAVO: ES CIERTO.- Dicha suma de dinero fue la convenida como pago inicial del precio del lote en asunto.

19.- EN CUANTO AL DECIMO NOVENO: ES CIERTO.- Los prometientes compradores en pleno ejercicio de sus derechos inspeccionaron el lote y como señal de asentimiento lo recibieron tomado la posesión en efecto el día 4 de marzo de 2019.

20.- EN CUANTO AL VEINTE: NO ES CIERTO.- De conformidad con lo estipulado en la Cláusula "SEGUNDO", los prometientes compradores aceptaron la compra del lote de terreno en las condiciones de área, linderos y servidumbres de hecho y con las características en que se hallaba, dijeron conocer las reglamentaciones de urbanismo vigentes en servicios públicos y su disponibilidad a la fecha del contrato, luego esa fue la voluntad expresada para adquirir así el bien. Por lo tanto, las tales inconsistencias citadas por los demandantes las conocían desde antes de realizarse el contrato, y a pesar de ellas aceptaron la prometida compraventa en dicho estado, como encontraron el bien. Y sabían perfectamente que era un predio de naturaleza privada pero de ubicación rural para ese entonces y así lo reza el contrato de promesa de compraventa. El artículo 1602 del Código Civil dispone que "Todo contrato legalmente celebrado es un ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales".

Y respecto de esta normatividad el contrato que nos ocupa fue celebrado de manera lícita, por lo cual, no es posible que unilateralmente una parte pretenda ahora modificar las características del bien para alterar las pactadas CONDICIONES que figuran en determinadas cláusulas del contrato de promesa de compraventa. Cosa distinta es que se convenga de manera mutua precisar o hasta reformarlo en aras de interpretarlo y dar claridad al real sentido de las obligaciones adquiridas.

Se estima que la respuesta del 17 de julio de 2019 de la Secretaría de Planeación que aducen los demandantes, en cuanto a "varias inconsistencias de la dimensión del terreno", hace relación es al terreno de mayor extensión LOTE LAS CABAÑAS N° 1 y no al lote especial materia de la negociación. Y a mi juicio, la información que se reporta sobre la citada Resolución N° 000858 del 30 de octubre de 2018 de la CAS, no es la apropiada ni pertinente para aplicar en este evento por cuanto es sabido que el sector o el barrio de La Lajita, está considerada como zona de expansión urbana y de hecho se le otorgó licencia al predio LOTE LAS CABAÑAS N° 1, con fecha 19 de septiembre de 2018 por la propia Secretaría de Planeación Municipal de Puente Nacional, para intervenir la vía pública con el fin de cambiar e instalar tuberías a 8 pulgadas en material especial, así como para la construcción de dos (2) pozos para las aguas servidas (alcantarillas). Gestión que hizo el señor FERNANDO PARDO CELIS, con el pago de los derechos desde el día 17 de septiembre de 2018, para atender la obligación que esa si se pactó en la cláusula DECIMA CUARTA del contrato sobre aguas negras o servidas. Se anexan los documentos para acreditar esto.

De otra parte, así mismo FERNANDO PARDO CELIS, para poder construir el mencionado tanque de almacenamiento de agua, le correspondió acudir a la figura del contrato de comodato sobre un lote de su terreno en el predio LOTE LAS CABAÑAS N° 1, con la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Puente Nacional-ACUAPUENTE SA ESP, el cual se realizó con fecha 31 de enero de 2019. Se anexa copia del contrato de comodato.

21.- EN CUANTO AL VEINTIUNO: ES PARCIALMENTE CIERTO.- Se acepta como cierto la contestación formal como tal de la solicitud hecha por los demandantes. Pero no se acepta ni corresponde a la realidad de las verdaderas condiciones en que se prometió la compraventa del lote en asunto. Una cosa es lo que existía al momento de la celebración del contrato y otra distinta lo que ahora pretenden los accionantes.

En cuanto al ítem UNO (1) es cierto que la cédula catastral es la citada, pero de todo del predio LOTE LAS CABAÑAS N° 1 y no del lote materia del contrato; y es de ubicación aun rural, pese a estar en zona de expansión urbana del Municipio, al punto que se llama el sector de ubicación el "Barrio La Lajita".

Sobre el literal a), se responde que la mencionada Resolución de la CAS no se puede pretender aplicarse en este evento de manera literal y genérica para este sector de Puente Nacional, pues de hecho ahí ya existe es un barrio, se está desarrollando la construcción de viviendas y la implementación de mejores de servicios públicos. De otra parte, estimo que la respuesta a la petición realizada en este punto no es clara, toda vez que se refiere a "para el área de jurisdicción de la CAS como densidad máxima en suelo rural, una (1) vivienda por hectárea", norma que sería de sentido o parámetro general para todo el Departamento de Santander, pero de su interpretación se concluye que es inaplicable en este caso, pues como se dijo, el sector en donde se localiza el lote prometido en venta es en realidad ya un barrio, o a lo menos un centro poblado, al punto que la Empresa ACUAPUENTE SA ESP, le recibió en comodato un lote al señor FERNANDO PARDO CELIS, para la construcción del tanque de almacenamiento de agua del acueducto municipal, es decir, para un servicio público domiciliario, acueducto; y ese tanque se hizo a instancias de mi mandante oportunamente.

Se manifiesta además que la Resolución de la CAS, son conceptos que se emiten para que los Municipios tengan en cuenta al momento de confeccionar su Plan de Ordenamiento Territorial-POT, y es sabido que existen excepciones legales cuando se trata de construcciones de vivienda de interés social, respecto de las licencias de subdivisión y/o construcción.

Respecto del literal b), se expone que es cierta la respuesta literal dada, pero no pueden ahora los demandantes olvidar que para la fecha en que se firmó el contrato de promesa de compraventa, con esas características se hallaba el predio LOTE LAS CABAÑAS N° 1, ellos lo sabían perfectamente y así dieron su consentimiento para contratar según como se expuso en la cláusula "SEGUNDO". Igualmente, sea precisar una vez más, que el contrato se hizo sobre un lote de hecho determinado y se entregó la posesión, pero jurídica y catastralmente en común y proindiviso, o sea, se prometió vender un derecho-cuota, y de ninguna manera el prometiende vendedor se comprometió a entregar con licencias urbanísticas, ni licencias de construcción aprobadas por autoridad competente. De modo que estas consultas que realizaron los demandantes, no es argumento legítimo para haber incumplido el contrato de manera flagrante y no asistir a la Notaría prevista en la hora y fecha, para cumplir con sus obligación de hacer la Escritura de Compraventa y la cancelación del saldo en el precio fijado.

Sobre el ítem TRES (3) se responde que ES CIERTO este punto, puesto que el prometiende vendedor para cumplir con lo previsto en la CLAUSULA DECIMA CUARTA, tal como en efecto ya se realizó dicha obra por intermedio del maestro CRISOSTOMO GONZALEZ. El demandado así mismo canceló ante la Secretaría de Hacienda los derechos para el cambió de tuberías e intervenir la vía pública. Se anexa el recibo de pago y autorización.

En cuanto al aspecto restante de este hecho, sería cierto la visita realizada al lote materia del contrato, pero téngase en cuenta que se hizo después de haber incumplido unilateralmente el contrato los prometiendes compradores, como era acudir el 28 de mayo de 2019 a la Notaría de Puente Nacional, para hacer la Escritura Pública, o incluso de mutuo acuerdo hacerle alguna reforma o prorrogas eventualmente. Es decir, acudir al principio de derecho de que "Las cosas se deshacen como se hacen".

22.- EN CUANTO AL VEINTIDOS: NO ES CIERTO.- Tal como se ha sostenido, el prometiende vendedor en ninguna parte del contrato se obligó a obtener licencias de construcción ni de subdivisión para el predio LOTE LAS CABAÑAS N° 1. Esto no fue una obligación adquirida si se observa e interpreta el contrato con detenimiento.

Respecto de la cláusula "TERCERO", de aquí lo que se deduce es que serían unas labores que de alcanzar la connotación de pactos contractuales, se ubican en el ámbito de la OBLIGACION CONDICIONAL, las que como bien es sabido implican que sean inciertas, que se pueden dar o no, genera la duda, pues cumplirla depende de una condición, esto es, de un hecho o acontecimiento futuro, que puede suceder o no. Y esto tiene unos efectos fundamentales en este tipo de contrato.

El señor FERNANDO PARDO CELIS, se comprometió fue a presentar el trabajo de parcelación ante la Secretaría de Planeación Municipal de Puente Nacional, más o no a que necesaria u obligatoriamente se tenga que obtener, no es lo mismo solicitar que tener, pues el resultado como hecho futuro e incierto, depende de otros acontecimientos. Igual sucede con la hipótesis de la concesión de aguas, lleva implícita la CONDICION de que se otorgue o no. Señor Juez, el demandado a lo sumo adquirió fue el compromiso de una gestión y no de un resultado. Y esto fue lo que aceptaron los demandantes en realidad.

Con relación a la cláusula "NOVENO", a mi juicio es clara igualmente LA CONDICION pero aquí ese hecho del cual dependía si ocurrió por acatamiento del señor FERNANDO PARDO CELIS, pues su obligación era hacer el tanque de almacenamiento de agua y dejar el tubo de las aguas negras conectado a la red principal, ello como se dijo antes, el demandado oportunamente lo hizo tal como probará en el proceso.

Sobre la cláusula DECIMA PRIMERA que alegan los demandantes, estimo que es irrelevante, improcedente y hasta estéril, pues dependería de otra CONDICION como lo era celebrar la Escritura Pública de Compraventa y registrarla.

Entonces Señor Juez, quienes obraron con dolo en este evento son las personas MAURICIO MONCADA CARDONA y YERALDIN PARRA ESPITIA, cuando decidieron no acudir a la Notaría el día 28 de mayo de 2019, a cumplir con el contrato y pagar el saldo del precio. En tanto que el demandado se presentó puntualmente a cumplir con su obligación de hacer la

Escritura Pública, en la Notaría de Puente Nacional. De modo que el contrato no cumplido radica es en los demandantes.

23.- EN CUANTO AL VEINTITRES: NO ES CIERTO.- Sobre a la cláusula DECIMA CUARTA que cita el señor apoderado de los demandantes, se responde que el tanque de almacenamiento de agua y la instalación de conexión del tubo de aguas negras en la red principal, me explica mi mandante que si se hizo oportunamente, pues se le autorizó intervenir la vía pública para ello incluso. En el curso del proceso se acreditará la obra.

24.- EN CUANTO VEINTICUATRO: NO ES CIERTO.- El señor FERNANDO PARDO CELIS, el día 28 de mayo de 2019, a las 10:00 horas, si acudió puntual a la Notaría de Puente Nacional, con el ánimo de cumplir con su obligación de hacer, llevo los documentos necesarios para el efecto y se presentó ante el Señor Notario y permaneció allí largo tiempo. Tal como consta en la CERTIFICACION 002 expedida por dicha Notaría. Esta es la verdad y no otra.

25.- EN CUANTO AL VEINTICINCO: ES CIERTO.- El prometiende vendedor no ha devuelto los dineros citados por cuanto ha cumplido con el contrato de buena fe; y en sentido contrario, quienes han incurrido en el campo o causal del CONTRATO NO CUMPLIDO son los demandantes. Esto es lo que se concluye de la sana lectura e interpretación del contrato.

EXCEPCIONES DE FONDO O MERITO

En nombre de mi poderdante se proponen las siguientes excepciones de mérito, que impiden la prosperidad de las pretensiones:

1.- CARENCIA DE PRESUPUESTOS LEGALES PARA DEMANDAR LA RESOLUCION DEL CONTRATO.-

A.- Se fundamenta esta oposición en que el predio LOTE LAS CABAÑAS N° 1, como bien lo muestra el certificado de tradición de la matrícula inmobiliaria 315-21772 de la ORIP de Puente Nacional, ubicado en el sector de expansión urbana La Lajita, vereda Semisa de este Municipio, se caracteriza por encontrarse en comunidad indivisa por parte de diferentes condueños, lo cual implica que su fraccionamiento por vía administrativa se torne complejo, así como para la dotación inmediata de servicios públicos básicos.

B.- En el contrato de Promesa de Compraventa celebrado por FERNANDO PARDO CELIS y las personas MAURICIO MONCADA CARDONA y YERALDIN PARRA ESPITIA, estos manifestaron conocer las reglamentaciones de urbanismo y todas las demás que le sean aplicables expedida por las autoridades correspondientes. Así mismo, dijeron conocer y aceptar la compra según el estado material y legal del inmueble, sus áreas y la normatividad vigente en cuanto a servicios públicos y su disponibilidad de ellos. Luego, es lógico y evidente que se convino por los demandantes adquirir el lote tal como se hallaba en esa época, salvo lo referente a la construcción del tanque de almacenamiento y el tubo de aguas negras conectado a la red principal.

C.- Igualmente los demandantes como señal de asentimiento contractual recibieron de hecho la posesión del lote determinado, con su área y linderos previstos. No obstante, argumentando de modo unilateral el supuesto incumplimiento de unas obligaciones representadas en obras de servicios públicos y subdivisión del predio, que nunca asumió FERNANDO PARDO CELIS, y por demás sometidas a la figura de las obligaciones condicionales, inciertas de ocurrir o no, deciden como su única actitud, no cumplir con el contrato prometido y por lo tanto no acudieron a la celebración en la hora y fecha a la Notaría de Puente Nacional, de la Escritura Pública.

D.- Por el contrario, el demandado si ha cumplido de manera oportuna la realización de los aspectos que como obligación contractual son de su ejecución, tales como la construcción del tanque de almacenamiento de agua, y la conectada a la red principal de aguas servidas del ducto que le correspondía sustituir. De igual manera, el día 28 de mayo de 2019, a la hora prevista se presentó ante la Notaría de Puente Nacional, con el propósito de otorgar la Escritura Pública de compraventa, tal como da fe y lo certifica en términos legales el Señor Notario.

E.- Entonces, los prometiende compradores hallándose incursos en el incumplimiento unilateral del contrato que nos ocupa, carecen de los presupuestos legales para demandar la resolución del mismo, pues resulta evidente que no tienen la legitimidad para acudir a lo previsto por el artículo 1546 del Código Civil.

F.- En sentido distinto el demandado FERNANDO PARDO CELIS, si goza de la facultad contractual para demandar a su arbitrio el cumplimiento del contrato con la indemnización de los perjuicios que se le han causado. Y en este caso, es de su voluntad legítima optar por solicitar al Juzgado que el contrato se cumpla, pues a raíz de la negociación ha tenido que acudir y solucionar compromisos bancarios que implican inversiones las que justamente han dependido en buena parte de la negociación celebrada con los demandantes.

2.- LA EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO O NO ALLANARSE A CUMPLIR LOS DEMANDANTES.-

A.- El contrato de Promesa de Compraventa suscrito entre MAURICIO MONCADA CARDONA y YERALDIN PARRA ESPITIA, y mi asistido FERNANDO PARDO CELIS, es a toda luces uno de aquellos de linaje bilateral, vale decir, en donde surgen obligaciones mutuas para cumplir entre las partes. Y bien es sabido que la principal obligación que genera o surge del contrato de promesa de compraventa, es la de hacer la Escritura Pública de compraventa; en otras palabras el instrumento con el cual se perfecciona la compraventa, se cumple con el contrato finalmente, tal como se estipuló en lo prometido.

B.- Del examen e interpretación cuidadosa del contrato de promesa de compraventa motivo de esta demanda, se tiene que las obligaciones a cargo del FERNANDO PARDO CELIS, se atendieron y que finalmente a su vez se allanó a cumplirlas todas. En efecto, el demandado hizo entrega del lote en la forma que jurídica y materialmente se hallaba y fue aceptado cuando se celebró el negocio, es decir, en derecho cuota que significa en común y proindiviso, a pesar de entregarse la posesión de hecho determinada por sus especiales linderos, con el área de los cuatrocientos cincuenta metros cuadrados (450 Mtrs²). Este fue el objeto material del contrato. Y también el demandado gestionó e hizo oportunamente el tanque de almacenamiento y con la licencia para intervenir la vía pública, cambió la tubería de aguas negras conectadas a la red principal; o sea, lo pactado en la cláusula decima cuarta.

C.- Por su parte alegan los demandantes la ejecución de unas obligaciones, labores y obras legales y materiales a cargo de FERNANDO PARDO CELIS, que no le correspondía realizar, como la subdivisión del predio de mayor extensión, o la instalación de servicios públicos y las licencias de construcción, a lo cual, en sana interpretación de las cláusulas "SEGUNDO", no es una obligación propia y determinada a cargo del demandado; por el contrario, los prometientes compradores expresaron conocer y aceptar la reglamentación vigente en materia de servicios públicos, su disponibilidad, normas de urbanismo que recaían sobre el lote; y respecto de la "TERCERO", lo que contiene es una labor de gestionar un trabajo de parcelación ante la Secretaría de Planeación Municipal de Puente Nacional, pero bajo la CONDICION de obtener la concesión de aguas. Y a su vez, la propia parcelación implica otra CONDICION, como lo es la incertidumbre que se otorgue o no.

D.- Luego, se estaría frente a unas obligaciones condicionales, vale decir, que puedan ocurrir o no, y dependiendo de la ocurrencia de un hecho o acontecimiento futuro e incierto, que no pueden aducir los demandantes como supuesta causa para no cumplir la obligación central de celebrar la Escritura Pública y pagar el saldo en el precio de la compraventa, de cumplir con el contrato en debida forma.

E.- Se estructura esta excepción de contrato no cumplido a la luz del artículo 1609 del Código Civil, toda vez que el demandado no está en mora de cumplir sus obligaciones, siempre atendió su real compromiso contractual; mientras que por su parte los demandantes, ni se allanaron y menos cumplieron sus finales obligaciones, por lo cual, esa negativa equivale a afirmar que estos se hallan en mora de atender o facilitar sus puntuales obligaciones. Los demandantes no ofrecieron el pago pendiente, ni estuvieron listos a hacerlo en la forma y tiempos debidos, mientras que el demandado si hizo lo que le correspondía; luego, se estima que aquí tiene cabida Señor Juez, la excepción de contrato no cumplido.

PETICIONES CONSECUENCIALES SOLICITADAS.

1.- Por las consideraciones antes expuestas se solicita respetuosamente al despacho negar la declaración de las pretensiones anunciadas con esta demanda. Y por el contrario, disponer es la PROPERIDAD DE LAS EXCEPCIONES planteadas con sus consecuentes efectos patrimoniales,

2.- Disponer es el CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO de promesa de compraventa en los términos que corresponde, esto es, con el pago del saldo que se adeuda sobre el precio bien inmueble del negocio como lo son VEINTIUN MILLONES DE PESOS (21'000.000.00), el cual

equivale a estar resuelto por el incumplimiento de los demandantes, y quienes desde la fecha misma de su celebración tienen en posesión el lote de terreno objeto de la compraventa descrita.

3.- Ordenar el pago de los intereses legales que se generan sobre la suma de VEINTIUN MILLONES DE PESOS (21'000.000.00) del saldo que se debe en el precio del bien materia del contrato, a partir del día 29 de agosto de 2019 y hasta la fecha en que se profiera sentencia, a manera de indemnización de los perjuicios causados, de conformidad con lo previsto por el artículo 1546 del Código Civil, en armonía con el artículo 1617 ibídem.

4.- Y condenar en costas a la parte demandante.

PRUEBAS

Pretendo hacer valer los siguientes medios probatorios.

1.- TESTIMONIALES.-

Ruego al Señor Juez, tener igualmente como testigos a las personas CRISOSTOMO GONZALEZ y EDWIN LORENZO CELIS ARDILA, mayores de edad, vecinos del Municipio de Puente Nacional, residentes en la finca TERRENO, vereda Alto Cantano de Puente Nacional y en la carrera 8 N° 1-101 de esta localidad, respectivamente. Sírvase el Despacho fijar hora y fecha para la recepción de las declaraciones bajo juramento como prueba testimonial.

Esta persona podrá declarar diferentes hechos constitutivos de la contestación de la demanda y las excepciones de mérito: Que digan lo que le consta sobre el construcción del tanque de almacenamiento y de los cambios de tuberías para aguas residuales en la vía pública en el sector del lote materia del contrato prometido y del predio LOTE LAS CABAÑAS N° 1 y las demás circunstancias generales que el Juzgado estime probar a través de este medio.

2.- INSPECCIÓN JUDICIAL.-

Sírvase Señor Juez, ordenar de ser necesario la práctica de Inspección Judicial sobre el inmueble LOTE LAS CABAÑAS N° 1 y en especial sobre el lote prometido en venta, a efectos de constatar la construcción del tanque de almacenamiento y de las tuberías de aguas servidas a la red de la vía pública que se intervino e hizo mucho antes del 29 de mayo de 2019; así mismo el área y linderos del lote prometido en venta y en entregado en posesión a los demandantes. Determinar quienes realizaron tales obras y para que épocas. Los demás aspectos que el Juzgado estime desarrollar en esta diligencia.

3.- DOCUMENTALES.-

Solicito tener como pruebas documentales las siguientes:

1.- La respectiva solicitud elevada ante la Oficina de Planeación de Puente Nacional por parte de FERNANDO PARDO CELIS, el 17 de septiembre de 2018, para intervenir la vía pública en barrio La Lajita con el fin de cambiar la tubería para conectar y descargar las aguas servidas en el sitio en donde se ubica el lote prometido en compraventa.

2.- Copia de la autorización de intervención de la vía pública de fecha 19 de septiembre de 2018, otorgada por la Secretaría de Planeación y Obras de Puente Nacional, a FERNANDO PARDO CELIS, para cambiar tubería en el sector en donde se localiza el terreno LOTE LAS CABAÑAS N° 1, sector La Lajita. Y la copia del recibo sobre la cancelación al Municipio de los derechos el día 19 de septiembre de 2018, por concepto de lo autorización para intervenir con obras la vía pública.

3.- Copia del contrato de comodato suscrito con fecha 31 de enero de 2019 entre la Empresa de Servicios Públicos Domiciliarios de Puente Nacional-ACUAPUENTE SA ESP y FERNANDO PARDO CELIS, por el término de 20 años, para dar el uso y disponibilidad del tanque de almacenamiento y el lote en donde se levantó, para lograr la disponibilidad de servicios públicos domiciliarios para el predio LOTE LAS CABAÑAS N° 1, en el cual se halla en común y proindiviso el lote objeto del contrato de promesa de compraventa.

4.- El correspondiente CERTIFICADO NOTARIAL N° 002 de fecha 28 de mayo de 2019, expedido por el Señor Notario Único de Puente Nacional, con el cual se acredita la asistencia puntual a la Notaría del contratante FERNANDO PARDO CELIS, con el propósito de hacer la

Escritura Pública de compraventa del lote de terreno en asunto, y para el cumplimiento de su obligación fundamental en este tipo de contrato. Y el recibo de pago del mismo.

ANEXOS

Presento junto con la contestación de la demanda el poder que me ha conferido el señor FERNANDO PARDO CELIS, para representarlo.

Los documentos aducidos como pruebas y que ahora se aportan.

NOTIFICACIONES

El demandado, recibe notificaciones en la finca LA ESPERANZA, ubicada en la vereda Alto Semisa, Sector El Filo del Municipio de Puente Nacional. No tiene correo electrónico.

El suscrito apoderado, recibirá notificaciones en la Secretaría del Juzgado, o en mi oficina de abogado, localizada en la calle 6 N° 6-20, teléfono 7587855 de Puente Nacional. Celular 3143737880. Correo Electrónico alvarogonzalez27@gmail.com

Del Señor Juez, Atte.,

[Handwritten signature]
 ALVARO GONZALEZ HEREDIA.
 C. C. No. 5710995 de Puente Nacional.
 T. P. No. 52570 del C. S. de la Judicatura.

Promisorio Municipal
 Alvaro González Heredia
 5710995
 52570
 5:45
 mayo 2020 X

[Handwritten signature]

- 5 MAR 2020 *[Handwritten initials]*
 Junto con 10 fl. anexo