2023-00205 CONTESTACION DEMANDA

juan carlos aponte rojas <jcaponter@yahoo.es>

Lun 9/10/2023 8:22 AM

Para:Juzgado 06 Civil Circuito - N. De Santander - Cúcuta <jcivccu6@cendoj.ramajudicial.gov.co>;Sandra Martinez <samari527@hotmail.com>;Ella Ibarguen <ellaibarguenjuridica@gmail.com>

2 archivos adjuntos (886 KB)

1. CONTESTACION DEMANDA COMPRA VENTA.pdf; 2. EXCEPCIONES PREVIAS.pdf;

Buenas tardes señores juzgado sexto civil del circuito

Mediante el presente mensaje de datos envio documentos y enlace que componen la contestación de la demanda con radicado 2023-00205

Los anexos y pruebas por favor descargarlos del siguiente enlace digital.

https://drive.google.com/drive/folders/1hUHvMtY_5ed1NCzAuL50LpfvZxUWazgy?usp=sharing

Si se presentan dificultades con la descarga o visualización de los archivos del driver, favor avisar inmediatamente al este mismo correo.

Por favor acusar el recibido.

Gracias por su atención

Cordialmente,

JUAN CARLOS APONTE *ROJAS*
c.c. 88.238.504 de Cúcuta
Cel. 3203085961
ABOGADO DE LA DEMANDADA

San José de Cúcuta, 09 de octubre de 2023

Señoría

MARIA ELENA ARIAS LEAL

Juez Sexta Civil del Circuito de Cúcuta

E. S.D.

PROCESO: **VERBAL – RESOLUCION CONTRATO PROMESA DE COMPRA – VENTA**

RADICADO: **54001-31-53-006-2023-00205-00**

DEMANDANTE: SANDRA MARTINEZ RINCON

DEMANDADA: GLORIA ESTELLA SÁNCHEZ FERNANDEZ

ASUNTO: **CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA**

JUAN CARLOS APONTE ROJAS, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cúcuta, identificado con la cedula de ciudadanía número 88.238.504 expedida en la ciudad de Cúcuta, Abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional N° 362.410 otorgada por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de la señora GLORIA ESTELLA SÁNCHEZ FERNÁNDEZ mayor de edad, residente en Cúcuta identificada con C. C. N° 60.339.796 expedida en Cúcuta, conforme al poder que adjunto, me permito presentar contestación a la DEMANDA VERBAL – RESOLUCION CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA, instaurada por la señora SANDRA MARTINEZ RINCON en contra de mi mandante respectivamente, en los siguientes términos:

I. OPORTUNIDAD DE LA CONTESTACIÓN

Pongo de presente que conforme lo establece al numeral 3 del Art. 291 de la Ley 1564 de 2012, sobre la *“práctica de la notificación personal”*, y el 369 Ibidem, *“Admitida la demanda se correrá traslado al demandado por el término de veinte (20) días”*, mi mandante se notificó personalmente en la sede física del despacho judicial sexto civil del circuito de Cúcuta, el día lunes 04 de septiembre de 2023, por tanto, el término de 20 días empezó a contabilizarse el día hábil martes 05 de septiembre de 2023, transcurriendo a la fecha de radicación de esta contestación

20 días del término otorgado, por lo cual me encuentro dentro de la oportunidad legal para contestar la demanda.

De conformidad con el artículo 96 del C.G.P. me permito dar contestación a la demanda en los siguientes términos:

II. FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

A continuación, me pronuncio sobre los hechos expuestos en la demanda, en el orden allí consignado:

Al marcado como 1: *"Mi poderdante, la señora SANDRA MARTINEZ es residente en la Calle 7 # 10-85"*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta, es una manifestación o confesión de la actora.

Al marcado como 2: *"por la cuadra donde vive, pusieron en venta un inmueble ubicado en la Avenida 10 con nomenclatura 7-06 del Barrio el Llano, con matricula inmobiliaria número 260- 17141, de propiedad de la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto. Mi mandante no tenía en venta su inmueble, que lo pruebe la demandante.

Al marcado como 3: *"El señor DANIEL ALEJANDRO AYALA estaba administrando los arriendos del inmueble en venta ya que es familiar de la señora SANCHEZ FERNANDEZ y teniendo en cuenta que la residencia principal de ella es Venezuela"*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto como está redactado; el señor DAVID ALEJANDRO AYALA, no administraba arriendos ni es familiar de mi mandante. La persona que recaudaba los cánones de arriendo era en vida el señor RICARDO AYALA (Q.E.P.D.).

Al marcado como 4: *"Mi poderdante a raíz de la amistad que tiene con el señor DANIEL ALEJANDRO AYALA, este le comenta que la casa de su prima la habían puesto en venta, que la habían consignado con la inmobiliaria Betel pero que por unos inconvenientes resolvieron venderla directamente y le ofrece la casa.*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta, hace parte de la órbita personal de la accionante.

Al marcado como 5: *"Sin embargo, le comenta que la casa tiene una deuda grande*

con la Alcaldía por impuesto predial, con Aguas Kapital y Centrales Eléctricas."

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta, hace parte de la órbita personal de la accionante.

Al marcado como 6: *"Mi poderdante se interesa por la casa, teniendo en cuenta que ella junto con su esposo tienen en su domicilio un local comercial de Diseño Gráfico y quieren buscar un inmueble adicional para separar la casa familiar del negocio"*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta, hace parte de la órbita personal de la accionante.

Al marcado como 7: *"El señor DANIEL ALEJANDRO AYALA pone en contacto a mi poderdante con la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ para que concreten sobre la venta del inmueble para mediados de marzo del año 2001.*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta, hace parte de la órbita personal de la accionante. En el año 2001 mi mandante no conocía a la señora SANDRA MARTINEZ y para esa época el inmueble se encontraba arrendada la señora NUBIA STELLA APONTE MONSALVE.

Al marcado como 8: *"La señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ le propone el precio de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS ($140.000.000)"*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto como está redactado; el precio del inmueble lo propuso la señora SANDRA MARTINEZ, a mi mandante. Al respecto, la señora SANDRA MARTINEZ en su afán mal intencionado de adueñarse del inmueble en Litis, obró dolosamente haciéndole firmar a mi poderdante un documento de compra – venta donde ella aceptaba, que había recibido la totalidad del dinero pactado, el cual, no se alcanzó a asentar en la notaría. (P.3.)

Al marcado como 9: *"Aceptando mi poderdante el valor, la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ empieza a pedirle plata a mi poderdante a fin de pisar el negocio"*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto como está redactado; es la señora SANDRA MARTINEZ quien se compromete a pagar gota a gota el dinero de arras a mi mandante.

Al marcado como 10: "*La señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ envía una autorización tanto escrita como de voz para que mi poderdante le pudiera tramitar un arreglo de pago con el municipio para liberarla de la deuda que tenía por el incumplimiento al pago de impuesto predial."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto y no lo prueba la demandante. Mi mandante no expresó tal autorización.

Al marcado como 11: ***"****La señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ para ese entonces se encontraba en VENEZUELA"*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este NO es un hecho, es una conjetura subjetiva de la demandante.

Al marcado como 12: *"De igual manera la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ solicitabaa mi poderdante que le hiciera diferentes depósitos, giros y pagos de las deudas quetenía la casa a fin de respaldar el acuerdo verbal. Este pago realizado fue por la sumade* ***CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($42.000.000)"***

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto. Solo se tiene certeza de la entrega de 10 millones de pesos a mi mandante.

Al marcado como 13: *"El señora DANIEL ALEJANDRO AYALA con autorización de su prima le hace entrega de las llaves del inmueble a mi poderdante, como garantía de la venta del inmueble."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto. La señora SANDRA MARTINEZ, se alió a espaldas de mi mandante, con el señor DAVID, para tomar posesión abusiva del inmueble. No existe documento alguno con dicha autorización, la demandante miente, además, no lo prueba. Adicionalmente, la cláusula sexta de la promesa de compra-venta aportada por la demandante, expresamente reza que el inmueble sería entregado cuando fuera cancelado la totalidad del valor pactado y eso nunca ocurrió.

Al marcado como 14: *"La señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ en el mes de junio del año 2022 le solicitoa mi poderdante que le enviara dinero para poder viajar de Venezuela a Cúcuta, pararealizar formalmente la promesa de compraventa."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto y no lo

prueba la demandante. Además, se contradice la demandante con lo manifestado en el hecho 15 de la demanda.

Al marcado como 15: *"La señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ viajo a la ciudad de Cúcuta en el mes de julio, pero no le contestaba a mi poderdante, por lo que se vio obligada a citarla en la cafetería ROSMY frente al HOSPITAL UNIVERSITARIO ERASMO MEOZ, a través de su primo DANIEL ALEJANDRO AYALA."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto como está redactado; mi mandante aceptó reunirse con la señora SANDRA MARTINEZ, para hablar del negocio y pedirle las llaves de su inmueble tomado en posesión de manera abusiva.

Al marcado como 16: *"Una vez reunidas mi poderdante con la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ, esta le manifestó a mi poderdante que ella tenía primero que hablar con su abogado."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho es cierto parcialmente, en el sentido de que mi mandante aceptó reunirse con la señora SANDRA MARTINEZ, pero, para hablar del negocio y pedirle las llaves de su inmueble tomado en posesión de manera abusiva.

Al marcado como 17: *"Mi poderdante le solicito que le dijera en donde se estaba hospedando ya que al momento ya le había pagado la suma de CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($42.000.000) y desconocía cuál era su paradero, máxime que ella no le quería contestar el teléfono."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto. La demandante no ha demostrado a mi mandante que le entregó o le envió, dicha suma de dinero, solo menciona una suma total y no presenta las consignaciones o recibos de pago con los valores en pesos colombianos.

Al marcado como 18: *"Como la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ se negó a informar sobre donde se estaba hospedando, mi poderdante se vio en la obligación de llamar a la policía a fin que la señora informara donde se estaba quedando por miedo a que no le respondiera por la plata que ya había invertido para la compra del inmueble tanto en pagos directos a la señora Gloria como pagos de deudas que tenía la casa."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto como está redactado; mi poderdante le solicitaba a la señora SANDRA MARTINEZ, que le entregara las llaves del inmueble.

Al marcado como 19: *"El cuadrante que recibió la llamada fue el CUADRANTE 7 de QUINTA ORIENTAL y acudieron los Patrulleros Andrés Rangel y Jiménez."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho es cierto. Mi mandante fue sometida de manera injusta a humillaciones y ultrajes por parte de la autoridad de policía, auspiciado por las mentiras de la señora SANDRA MARTINEZ.

Al marcado como 20: *"A raíz que la policía acudió la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ informo la dirección donde se estaba quedando."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto. La policía desistió del procedimiento por no haber razones válidas para detener a mi mandante.

Al marcado como 21: *"Bancoomeva para el 11 de agosto del año 2022 envió carta de preaprobado del crédito hipotecario para compra de vivienda numero 2954330700 por valor de NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS ($98.000.000) y una tasa del 10.68 AMV"*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta y no es relevante, hace parte de la órbita y el arbitrio personal de la accionante. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente a sus espaldas.

Al marcado como 22: *"El abogado ORLAND RUIZ apoderado de la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ se puso en contacto con mi poderdante el 11 de agosto del año 2022, se le entrego la carta de preaprobado del crédito y se fijó la firma de la promesa de compraventa en la notaria tercera para el 12 de agosto del año 2022."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho es parcialmente cierto, en la medida en que, en la fecha mencionada, si se firmó la PROMESA DE COMPRA VENTA en la notaría como consta en la misma. (P.2.)

Al marcado como 23: *"El 12 de agosto del año 2022 mi poderdante junto con la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ acudieron a la notaria Tercera del Circulo de*

Cúcuta a firmar la Promesa de Compraventa del inmueble ubicado en la Avenida 10 con nomenclatura 7-06 del Barrio el Llano, con matrícula inmobiliaria número 260-17141, de propiedad de la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ."

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho es cierto.

Al marcado como 24: *"En la promesa de compraventa se pactó en la CLAUSULA QUINTA la forma de pago, donde se especificó que la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ había recibido al momento de la firma del documento el valor de CUARENTA Y DOS MILLONES ($42.000.000) y que el saldo restante se pagaría mediante crédito hipotecario con BANCOOMEVA por NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS ($98.000.000)."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho es cierto. Mi mandante bajo la asesoría y sugerencia de su abogado del momento y por su confianza legítima en él, decidió firmar dicha promesa de compra – venta, aún sin tener certeza de haber recibido la suma de 42 millones de pesos.

Al marcado como 25: *"Después de salir de la firma de la Promesa de Compraventa, mi poderdante a petición de la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ le dio DIEZ MILLONES DE PESOS ($10.000.000) entrega que se hizo en la oficina del abogado ORLANDO RUIZ como abono al valor pactado para la venta del inmueble. Es decir que a la fecha de presentación de la demanda mi poderdante le ha dado a la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($52.000.000)"*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho es parcialmente cierto, pero solo en el sentido de que mi mandante si recibió 10 millones de pesos y le firmó el respectivo recibo, pero dicha entrega se realizó antes de la firma de la promesa de compra venta.

Al marcado como 26: *"En el contrato también se estableció en la CLAUSULA SEPTIMA como fecha para la firma del CONTRATO DE COMPRAVENTA el 12 de septiembre del año 2022, la cual se estableció que se podía anticipar o prorrogar."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto como está redactado. La cláusula séptima establece la firma de la escritura de venta el día 12 de septiembre 2022. (P.2.)

Al marcado como 27: *"En la CLAUSULA TERCERA de la promesa de compraventa acordaron que la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ se obligaba a entregar saneado de cualquier vicio el inmueble."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho es cierto.

Al marcado como 28: *"Mi poderdante entrego la promesa de compraventa y la escritura del inmueble a BANCOOMEVA como requisito para continuar con el trámite de aprobación del crédito."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. La demandante se allana y reconoce que, estaba haciendo un proceso financiero de hipoteca sobre un bien inmueble que no es de su pertenencia, sino de mi mandante sin su autorización.

Al marcado como 29: *"Del estudio de títulos que le hizo BANCOOMEVA a la escritura que allego mi poderdante del inmueble para la aprobación del crédito, mediante oficio de fecha 05 de septiembre del año 2022 informaron lo siguiente: "El inmueble no presenta sana tradición, por lo cual no es posible aceptarlo como garantía En la anotación 01 del certificado indica venta de mejoras, es decir no falsa tradición, más adelante hay una adjudicación, pero no indica que tipo. Con base en la matrícula 260-17141 se abre la matrícula 260-34424 pero no hay indicio de donde se realiza la partición*

La escritura presentada es ilegible, se desconoce el estado civil de la vendedora al momento de la venta La promesa de compraventa indica que el valor a desembolsar se entregará a la firma de la escritura, lo cual no es posible ya que de ser aceptada se entregará cuando la escritura de venta e hipoteca se registre y se cumpla con los requisitos del banco"

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Hace parte de la órbita y el arbitrio personal de la accionante. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente a sus espaldas.

Al marcado como 30: *"Se le informo al abogado ORLANDO RUIZ del inconveniente que se había presentado en la entidad bancaria, sin embargo, ni el apoderado de la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ ni ella se apersonaron de la*

situación, razón por la cual mi poderdante se vio en la obligación de buscar las escrituras para revisar si se debía algún error en el momento de registrar la anotación en la matricula inmobiliaria."

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante. La señora SANDRA MARTINEZ, no lo consultó con mi mandante.

Al marcado como 31: *"Mi poderdante dispuso de dinero y tiempo para realizar todos los tramites, iniciando por solicitar a la notaria Segunda del Circulo de Cúcuta, las escrituras públicas numero 185 DEL 21-02-1957 y la escritura 1398 DEL 31-08-1965 del inmueble."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Hace parte de la órbita y el arbitrio personal de la accionante. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente a sus espaldas.

Al marcado como 32: *"De igual manera tuvo que solicitar una copia de una escritura número 589 del 23 de junio de 1930 de la Notaria Segunda en la Academia de Historia de Norte de Santander.*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Hace parte de la órbita y el arbitrio personal de la accionante. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente a sus espaldas.

Al marcado como 33: *"Llegado el 12 de septiembre del año 2022 no se pudo firmar ante la notaria segunda el Contrato de Compraventa, teniendo en cuenta los problemas que presentaba el inmueble por no tener SANA TRADICION."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto. La señora SANDRA MARTINEZ y/o su apoderada, no se presentaron en la fecha y hora pactada en la notaría, para la firma de las escrituras de venta, tampoco manifestaron excusas o motivos de la inasistencia, dando por no cumplido la cláusula séptima y el literal B de la cláusula quinta de la promesa de compra venta. La señora SANDRA MARTINEZ tampoco, solicitó ni acordó con mi mandante con anticipación, la prórroga de la fecha pactada para la firma de las escrituras de venta,

como lo establece la cláusula séptima de la promesa de compra venta.

Al marcado como 34: *"Una vez reunió mi poderdante todos los documentos realizo el trámite de corrección ante Registros e Instrumentos Públicos.*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Hace parte de la órbita y el arbitrio personal de la accionante. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente a sus espaldas.

Al marcado como 35: *"La corrección quedo hecha el 21 de septiembre del año 2022.*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Hace parte de la órbita y el arbitrio personal de la accionante. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente a sus espaldas.

Al marcado como 36: *"Mi poderdante allega la corrección realizada en Registros e Instrumentos Públicos y las escrituras número 589 del 23 de junio de 1930, numero 185 del 21 de febrero de 1957 y la escritura 1398 del 31 de agosto de 1965 de la Notaria Segunda"*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Hace parte de la órbita y el arbitrio personal de la accionante. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente a sus espaldas.

Al marcado como 37: *"El viernes 18 de noviembre BANCOOMEVA le da la viabilidad jurídica para garantizar el crédito con el inmueble."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Hace parte de la órbita y el arbitrio personal de la accionante. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente a sus espaldas.

Al marcado como 38: *"El 21 de noviembre me notifican que debo allegar nuevamente la promesa de compraventa adicionándole en la Cláusula Quinta en el literal b que se efectuara el pago a través de crédito hipotecario con BANCOOMEVA una vez se cumplan los requisitos del banco."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Hace parte de la órbita y el arbitrio personal de la accionante. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente a sus espaldas.

Al marcado como 39: *"Mi poderdante se puso en contacto con el abogado de la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ para acordar la fecha para la firma de la Escritura de compraventa."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante. La señora SANDRA MARTINEZ no lo consulto con mi mandante.

Al marcado como 40: *"El abogado ORLANDO RUIZ le informo a mi poderdante que la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ ya no estaba interesada en venderle a ella el inmueble y que por el momento ella no tenia plata para devolverle lo que le había abonado. Que tocaba esperar a que se lograra vender el inmueble a otra persona."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. La señora SANDRA MARTINEZ, no lo consultó con mi mandante.

Al marcado como 41: *"Mediante oficio fechado 28 de febrero del año 2023 firmado por el señor JUAN CARLOS APONTE ROJAS quien en el oficio manifestó ser el apoderado de la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ sin anexar poder manifiesta que le adeudo supuestamente a la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ la suma de DIECIOCHO MILLONES DE PESOS ($18.000.000)*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto como está redactado. La señora SANDRA MARTINEZ tiene en posesión no consentida el inmueble de mi mandante, razón por la cual, se le solicitó de manera conciliada devolver las llaves de la casa ubicada en el barrio el llano y al no aceptarlo, se le informó que se tomaría como un contrato verbal de arrendamiento, máxime que la demandante se beneficia de éste al usarlo como local comercial donde vende sus productos de ropa deportiva. (P.4. – P.5.)

Por lo anterior, desde el mes de febrero de 2023, se le ha informado a la señora

SANDRA MARTINEZ que debe cancelar los cánones de arrendamiento por el uso comercial del inmueble y se le solicitó su entrega dentro de los siguientes 6 meses al aviso. (P.6.)

Al marcado como 42: *"De igual manera en el escrito en mención manifiesta que la supuesta suma adeudada de cánones de arrendamiento será descontada de los CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($52.000.000) que mi poderdante le pago a la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ por concepto de la promesa de compraventa firmada el 12 de agosto del año 2022."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO es cierto. El oficio de notificación sobre la entrega del inmueble y aportado por la demandada, no menciona tal deuda de mi mandante con la activa. La señora SANDRA MARTINEZ no ha probado haber entregado los dineros que dice haber pagado a mi mandante.

Al marcado como 43: *"Cabe resaltar que el único contrato que pacto mi poderdante de forma verbal y posteriormente escrita fue la promesa de compraventa del inmueble firmada y autenticada en notaria el 12 de agosto del año 2022. Mi poderdante desconoce el porque del actuar de la señora GLORA ESTALLA SANCHEZ FERNANDEZ."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este NO es un hecho, es una apreciación subjetiva de la demandante.

Al marcado como 44: *"Aparentemente la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ no esta interesada en devolverle a mi poderdante la suma pagada con la promesa de compraventa, generando con esto un ENRIQUECIMIENTO SIN JUTA CAUSA."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este NO es un hecho, es una apreciación subjetiva de la demandante.

Al marcado como 45: *"Mi poderdante había solicitado un crédito hipotecario con el BANCO DAVIVIENDA quien negó la solicitud por el avalúo que le hicieron al inmueble que dio como resultado lo siguiente: "avalúo del 23 de junio de 2021 se realizó la visita al inmueble ubicado en AV 10 7 06 BR EL LLANO por parte de nuestra Perito Angelica Manzano , encontrando que la construcción era de tapia pisada. Dicho sistema constructivo no se encuentra acorde a la norma NSR-10, la*

cual es el reglamento colombiano de construcción sismo resistente vigente. Por lo que el inmueble no cumple con las condiciones para ser garante en proceso de crédito de vivienda."

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Hace parte de la órbita y el arbitrio personal de la accionante. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente a sus espaldas.

Al marcado como 46: *"Por lo ocurrido con el banco DAVIVIENDA mi poderdante le hizo unos arreglos locativos necesarios al inmueble con el objeto que el banco avalara el inmueble como prenda para el crédito ya que se encontraba en muy malas condiciones y su construcción es de TAPIA PISADA."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. La demandante se allana y reconoce que, estaba realizando arreglos y modificaciones al inmueble sin permiso ni consentimiento de mi mandante.

Al marcado como 47: *"Estos arreglos los hizo teniendo en cuenta que ya le habían entregado las llaves del inmueble para que mi poderdante dispusiera de él."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este NO es un hecho, es una apreciación subjetiva de la demandante. Al respecto, en el hecho 13 se contestó que la entrega de las llaves no fue consentida por mi mandante.

Al marcado como 48: *"Para el desarrollo de la obra mi poderdante suscribió varios contratos de obra y pago de materiales por valor total de TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTE Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIENTE PESOS ($3.629.877), los cuales relacionare a continuación."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Hace parte de la órbita y el arbitrio personal de la accionante. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente a sus espaldas.

Al marcado como 49: *"El 06 de abril del año 2022 suscribió contrato de obra para la fabricación de puerta metálica por valor de NOVECIENTOS OCHENTA MIL PESOS ($980.000) con el señor MARIO RODRIGUEZ."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Hace

parte de la órbita y el arbitrio personal de la accionante. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente a sus espaldas.

Al marcado como 50: *"El 12 de abril del año 2022 suscribió contrato de obra por valor de UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS ($1.500.000) con el señor WILLIAM MARITQUE BALAGUERA, para: …"*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Hace parte de la órbita y el arbitrio personal de la accionante. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente a sus espaldas.

Al marcado como 51: *"Mi poderdante suscribió contrato de obra el 11 de julio del año 2022 por valor de SEISCIENTOS MIL PESOS ($600.000) con el señor MARIO RODRIGUEZ, para la realización de:…"*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente a sus espaldas.

Al marcado como 52: *"Se compraron los siguientes materiales para las adecuaciones del inmueble en el Palustre, TANQUE AQUAVIVA por 500ML Y Combo Tairona BLANCO por valor de QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS ($549.877)"*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente a sus espaldas.

Al marcado como 53: *"Mi poderdante para este año actualizo el preaprobado en BANCOOMEVA por si la señor GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ decidía cumplir con la promesa de venta del inmueble, el crédito hipotecario de vivienda tiene una tasa del 18.72%, es decir que del año pasado a este año tiene un aumento mayor al 8%."*

CONTESTO: Manifiesto a usted señora Juez, que este hecho NO me consta. Hace parte de la órbita y el arbitrio personal de la accionante. Mi poderdante no se enteró de las diligencias personales de la demandante, ni de las que hacía soterradamente

a sus espaldas.

III. FRENTE A LAS PRETENSIONES

A continuación, me pronuncio sobre las pretensiones de la demanda, en el orden allí consignado:

Al marcado como 1.1: *"Se declare el incumplimiento por parte de la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ de la CLAUSULA TERCERA de la PROMESA DECOMPRAVENTA del inmueble ubicado en la Avenida 10 con nomenclatura 7- 06 del Barrio el Llano, con matrícula inmobiliaria número 260-17141, suscrito entre mi poderdante y la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZel pasado 12 de agosto del año 2022"*

NOS OPONEMOS, toda vez que, al final lo que se pretende es el pago de indemnización y, como se demostrará a lo largo del proceso, a la demandada no le asiste derecho y es temeraria al impetrar la demanda.

Al marcado como 1.2: *"Se declare el incumplimiento por parte de la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ de la CLAUSULA SEPTIMA de la PROMESA DE COMPRAVENTA del inmueble ubicado en la Avenida 10 con nomenclatura 7- 06 del Barrio el Llano, con matrícula inmobiliaria número 260-17141, suscrito entre mi poderdante y la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ el pasado 12 de agosto del año 2022, al negarse a firmar la prórroga de la promesa de compraventa que se hizo necesario como consecuencia del estudio de títulos que arrojo vicios en la tradición del inmueble."*

NOS OPONEMOS, toda vez que, al final lo que se pretende es el pago de indemnización y, como se demostrará a lo largo del proceso, a la demandada no le asiste derecho y es temeraria al impetrar la demanda.

Al marcado como 1.3: *"Que se declare que la demandada la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ se ha enriquecido sin justa causa, al recibir la suma de dinero de CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($52.000.000) como parte de pago de la promesa de compraventa del inmueble ubicado en la Avenida 10 con nomenclatura 7-06 del Barrio el Llano, con matrícula inmobiliaria número 260-17141 que ahora se niega a vender y a restituir la suma de dinero recibida cobrándolo como supuesto canon de arrendamiento cuando el acuerdo de*

voluntades protocolizado mediante contrato firmado y autenticado en notaria fue de PROMESA DE COMPRAVENTA."

NOS OPONEMOS, toda vez que, al final lo que se pretende es el pago de indemnización y, como se demostrará a lo largo del proceso, que a la demandada no le asiste derecho y es temeraria al impetrar la demanda.

Al marcado como 1.4: *"Que se declare la mala fe por parte de la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ al no querer devolver el dinero recibido y querer cobrarlo como supuestos cánones de arrendamiento cuando nunca ha existido un contrato de arrendamiento ni verbal ni escrito, queriendo cambiar de manera unilateral la naturaleza del contrato de promesa de compraventa del inmueble ubicado en la Avenida 10 con nomenclatura 7-06 del Barrio el Llano, con matrícula inmobiliaria número 260-17141, suscrito entre mi poderdante y la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ el pasado 12 de agosto del año 2022 ante la Notaria Tercera del Circulo de Cúcuta."*

NOS OPONEMOS, toda vez que, al final lo que se pretende es el pago de indemnización y, como se demostrará a lo largo del proceso, que a la demandada no le asiste derecho y es temeraria al impetrar la demanda.

Al marcado como 1.5: *"Que se declare la posesión del inmueble de buena fe por parte de mi poderdante, al haberlo recibido como garantía de cumplimiento a la promesa de compraventa del inmueble por parte de la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ."*

NOS OPONEMOS, toda vez que, al final lo que se pretende es legalizar la posesión abusiva y no consentida del inmueble, como se demostrará a lo largo del proceso, que a la demandada no le asiste derecho y es temeraria al impetrar la demanda.

Al marcado como 1.6: *"Como consecuencia a lo anterior el juzgado ordene la NULIDAD DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA del inmueble ubicado en la Avenida 10 con nomenclatura 7-06 del Barrio el Llano, con matrícula inmobiliaria número 260-17141, suscrito entre mi poderdante y la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ el pasado 12 de agosto del año 2022 y ordene la RESTITUCION MUTUA."*

NO ME OPONGO A QUE PROSPERE, pero bajo los argumentos del

incumplimiento de las cláusulas de la promesa de compra venta por parte de la demandante como se demostrará a lo largo del proceso, que a la demandada no le asiste derecho y es temeraria al impetrar la demanda.

Al marcado como 1.7: *"Ordenar a la demandada que devuelva la suma de CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($52.000.000) valor pagado como parte del precio de la venta del inmueble, el cual deberá ser debidamente indexada hasta la fecha de pago."*

NOS OPONEMOS, toda vez que, al final lo que la demandante pretende obtener un dinero sin probar que lo entregó, como se demostrará a lo largo del proceso, que a la demandada no le asiste derecho y es temeraria al impetrar la demanda.

Al marcado como 1.8: *"Adicional a lo anterior y de conformidad con el inciso segundo del articulo 1746 del Código Civil y el numeral 1 del artículo 1617 la demandada deberá pagar el 6% de los intereses moratorios anuales generados desde el 12 de agosto del año 2022 de Los CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($52.000.000) que recibió como parte de pago de la promesa de compraventa, hasta la fecha en que se haga efectiva la devolución del dinero."*

NOS OPONEMOS, toda vez que, al final lo que se pretende es el pago de indemnización y, como se demostrará a lo largo del proceso, que a la demandada no le asiste derecho y es temeraria al impetrar la demanda.

Al marcado como 1.9: *"Ordenar a la demandada que restituya la suma de TRES MILLONES SEISCIENTOS VEINTE Y NUEVE MIL OCHOCIENTOS SETENTA Y SIENTE PESOS ($3.629.867) por los arreglos locativos que tuvo que hacerle al inmueble para que le aprobaran el crédito hipotecario, suma que igualmente deberá ser indexada hasta la fecha de pago."*

NOS OPONEMOS, toda vez que, al final lo que se pretende es el pago de trabajos no autorizados, como se demostrará a lo largo del proceso, que a la demandada no le asiste derecho y es temeraria al impetrar la demanda. Adicionalmente, ese derecho le asiste sólo si la posesión se hubiera hecho de buena fe, que supinamente no es éste el caso.

Al marcado como 1.10: *"El juzgado Ordene la restitución del bien inmueble a favor de la señora GLORIA ESTELLA SANCHEZ FERNANDEZ."*

NO ME OPONGO, toda vez que es el derecho que le asiste a mi mandante.

Al marcado como 2: *"Se declare que la demandada con su actuar causo perjuicios irremediables a mi poderdante POR EL INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA por la negativa de la venta del inmueble después de comprometerse a la venta del inmueble y recibir CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS ($52.000.000)."*

NOS OPONEMOS, toda vez que, al final lo que se pretende es el pago de trabajos no autorizados, como se demostrará a lo largo del proceso, que a la demandada no le asiste derecho y es temeraria al impetrar la demanda.

Al marcado como 2.1: *"Como consecuencia Se ordene a la demandada a INDEMNIZAR POR DAÑOS EXTRA PATRIMONIALES a mi poderdante por PERDIDA DE OPORTUNIDAD por la negativa de vender el inmueble después de prometer la venta del mismo, haciendo perder la oportunidad a mi poderdante de adquirir el inmueble y de haber obtenido una tasa de crédito hipotecario en 10.68 % para el año 2022 con cuotas fijas por 240 meses (20 años), teniendo en cuenta que para el año 2023 la tasa de crédito hipotecario con la misma entidad bancaria es del 18.72% por lo que deberá pagar la diferencia entre las dos tasas por el plazo establecido del crédito la cual se estima en CIENTO CINCUENTA Y SIETE MILLONES QUINIENTOS OCHENTA Y CUATRO MIL PESOS ($157.584.000), la cual fue liquidada de la siguiente manera:*

año	***valor del crédito hipotecario***	***interés anual***	***formula***	***total***
2022	*$ 98.000.000*	*10.68% anual*	*valor crédito x interés anual x 20 años*	*$ 209.328.000*
2023	*$ 98.000.000*	*18.72% anual*	*valor crédito x interés anual x 20 años*	*$ 366.912.000*

Diferencia entre las dos tasas de intereses por el plazo del crédito hipotecario: $ 209.328.000 menos $366.912.000 = 157.584.000."

NOS OPONEMOS, toda vez que, al final lo que se pretende es el pago de trabajos no autorizados, como se demostrará a lo largo del proceso, que a la demandada no le asiste derecho y es temeraria al impetrar la demanda.

IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. MALA FE Y TEMERIDAD

Según data el Artículo 79 del Código general del Proceso:

"Se presume que ha existido temeridad o mala fe en los siguientes casos:

1. Cuando sea manifiesta la carencia de fundamento legal de la demanda, excepción, recurso, oposición o incidente, o ***a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad.*** *(…)*

2. (…)

3. ***Cuando se utilice el proceso,*** *incidente o recurso para fines claramente ilegales o* ***con propósitos*** *dolosos o* ***fraudulentos****.*

(…)"

La activa, desde tiempos anteriores ha tratado de defraudar a la señora GLORIA SANCHEZ, con argucias, como ofrecerle una PROMESA DE COMPRA VENTA donde establecía que la promitente vendedora había recibido la totalidad del dinero pactado, induciéndola al error en detrimento de sus intereses y en favor de los de la promitente compradora, aprovechándose de su condición de vulnerabilidad de bajos recursos económicos y nivel educativo.

Adicionalmente, la señora SANDRA MARTINEZ es consciente de manera supina, que tiene posesión abusiva del inmueble y que como ella misma narró en los hechos del libelo inaugural, incumplió la fecha pactada para la firma de las escrituras de venta y la entrega del dinero de que trata la cláusula séptima de la PROMESA DE COMPRA VENTA en cuestión, y aun así, de manera temeraria inicia éste proceso judicial, bajo hechos contrarios a la realidad, usando el proceso para inducir al error a la señora juez y cometer fraude contra mi prohijada.

Por otra parte, cabe resaltar que la señora SANDRA MARTINEZ, manifestó en los hechos de la demanda, que (i) tenía intereses comerciales en su pretensión de compra de la casa de mi mandante por su ubicación, Avenida 10 N° 7-06 del Barrio el Llano, (ii) adelantó voluntariamente y sin autorización expresa de la dueña del inmueble tramites notariales y bancarios, (iii) tomo posesión arbitraria y en concurso del inmueble, éstas acciones, denotando en su conducta, un interés desproporcionado de obtener sobre cualquier cosa la propiedad de mi mandante,

que justifican las intenciones de fraude, temeridad y mala fé en que ha incurrido la demandante.

2. **CONTRATO NO CUMPLIDO**

Señala el artículo 1609 del código Civil:

"En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."

Este canon indica que, si una de las partes no cumple, la parte cumplida puede demandar el cumplimento de la otra por la vía judicial, **pero es necesario que la parte demandante haya cumplido con su propia parte del trato**.

Al respecto la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado y en Sentencia SC-20450-2017 con ponencia de la magistrada Margarita Cabello Blanco, indicó que:

> ***"Lo anterior significa que el demandante en esta causa litigiosa, debía dejar corroborado que los promitentes compradores –él dentro de ellos- eran contratantes puntuales en sus débitos, es decir, debía quedar disipada toda duda acerca de incumplimientos de obligaciones a su cargo, que le impidieran perseguir su crédito. Recuérdese que el artículo 1609 del Código Civil consagra la excepción de contrato no cumplido, en virtud de la cual ninguna de las partes puede demandar a la otra para exigirle el cumplimiento o la resolución del contrato, si no ha cumplido por su parte o está pronta a cumplir las obligaciones que éste le impone. Si lo hace sin haber llenado este requisito, la parte demandada que no se encuentra por lo mismo en mora, puede oponer la excepción de incumplimiento."***

Así las cosas, lo le asiste derecho a la señora SANDRA SANCHEZ demandante en el presente litigio, demandar el cumplimiento toda vez que, como ella misma narró en los hechos del libelo inaugural, incumplió la fecha pactada para la firma de las escrituras de venta y la entrega del dinero de que trata la cláusula séptima de la PROMESA DE COMPRA VENTA en cuestión.

3. **LA EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE INDEMNIZAR**

En la presente Litis, no le asiste el derecho a ser indemnizada la demandante, toda vez que, la razón por la cual la activa solicita tales sumas, es el incumplimiento de lo pactado en la PROMESA DE COMPRA VENTA, la cual, fue incumplida

primariamente por ella misma, por lo tanto, es contrario a la Ley, a los principios del derecho y a lo decantado por las altas cortes, que prospere tal solicitud de indemnización, basada en hechos que no tienen fundamento normativo aplicable.

De haber cumplido su parte del compromiso pactado en la PROMESA DE COMPRA VENTA, la señora SANDRA MARTINEZ, se hubiera facilitado el trámite escritural que hubiera derivado en la entrega total y formal del inmueble, pero, ello no ocurrió y desde allí, inició la demandante una serie de acciones unilaterales en busca de raparle el inmueble a mi prohijada.

Tales pretensiones, son groseramente temerarios, siempre que la misma libelista reconoce su incumplimiento y aun así somete a la administración de justicia al desgaste y congestión, resumiendo allí sus intenciones de fraude contra mi mandante y con el despacho judicial.

4. <u>LA CULPA O IMPRUDENCIA DE LA VICTIMA</u>

El Artículo 2357 del Código Civil reza:

> ***"La apreciación del daño está sujeta a reducción, si el que lo ha sufrido se expuso a él imprudentemente."***

Sobre éste tema ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

> ***"CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA-Concepto. Exoneración de responsabilidad de los demandados al determinarse que la víctima actuó de manera imprudente al transitar al interior de la zona de seguridad de la pista de aterrizaje, erigiéndose su conducta en la causa exclusiva del accidente. (SC7534-2015; 16/06/2015)***
>
> ***Expresa la Corte "La culpa exclusiva de la víctima, como factor eximente de responsabilidad civil, ha sido entendida como la conducta imprudente o negligente del sujeto damnificado, que por sí sola resultó suficiente para causar el daño. Tal proceder u omisión exime de responsabilidad si se constituye en la única causa generadora del perjuicio sufrido, pues de lo contrario solo autoriza una reducción de la indemnización, en la forma y términos previstos en el artículo 2357 del Código Civil.***
>
> ***La participación de la víctima en la realización del daño es condición adecuada y suficiente del mismo y, por tanto, excluyente de la responsabilidad del demandado, cuando en la consecuencia nociva no interviene para nada la acción u omisión de este último, o cuando a pesar de haber intervenido, su concurrencia fue completamente irrelevante, es decir que la conducta del lesionado bastó para que se produjera el efecto dañoso o, lo que es lo mismo, fue suficiente para generar su propia desgracia."***

En tal caso, como se ha dilucidado en la presente contestación y allanado por la demandante, no le asiste derecho a la activa de solicitar indemnizaciones por causas que son de su propia culpa, ya que, como ella misma narró en los hechos del libelo inaugural, incumplió la fecha pactada para la firma de las escrituras de venta y la entrega del dinero de que trata la cláusula séptima de la PROMESA DE COMPRA VENTA en cuestión.

5. **COBRO DE LO NO DEBIDO**

El cobro de lo no debido, tiene su gesta a partir de los normado en el Código Civil en su canon 2313. Que versa sobre el pago de lo no debido:

> ***"Si el que por error ha hecho un pago, prueba que no lo debía, tiene derecho para repetir lo pagado.***
>
> ***Sin embargo, cuando una persona, a consecuencia de un error suyo, ha pagado una deuda ajena, no tendrá derecho de repetición contra el que, a consecuencia del pago, ha suprimido o cancelado un título necesario para el cobro de su crédito, pero podrá intentar contra el deudor las acciones del acreedor."***

En éste sentido, la demandante se encuentra cobrando indemnizaciones que no tienen lugar, toda vez que, se encuentra probado que la obligación no existe, por cuanto ella misma narró en los hechos del libelo inaugural, incumplió la fecha pactada para la firma de las escrituras de venta y la entrega del dinero de que trata la cláusula séptima de la PROMESA DE COMPRA VENTA en cuestión.

Se hubiera entonces admitido desde ésta orilla procesal, que le asiste el derecho de indemnización a la demandante, si no fuera porque ella misma fue quien incurrió en el incumplimiento de lo pactado y lo reconoce en la descripción de los hechos.

6. **GENÉRICA O INNOMINADA**

Esta excepción se propone para que en el evento de resultar probada dentro del proceso cualquier circunstancia que exima de responsabilidad a mi representada respecto de las pretensiones de la demanda, así sea declarada.

V. FUNDAMENTOS Y ARGUMENTOS DE DERECHO

Cuando el juez declara la resolución del contrato, se extingue todo vínculo jurídico derivado de él, por lo tanto, deja sin efecto toda obligación pasada y futura debido a la retroactividad que lo caracteriza, excepto las necesarias para regresar las cosas al estado anterior.

Por tanto, la principal consecuencia de la resolución de un contrato es que tiene el efecto de volver las cosas a como estaban antes de la celebración del mismo, lo que obligadamente conlleva a que exista la restitución para las partes, como bien lo advierte la sala civil de la corte suprema de justicia en la Sentencia SC11287 de 2016, en uno de sus apartes:

> ***"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– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación. Y, para el caso específico de la condición resolutoria tácita del contrato de compraventa, las contempladas en los artículos pertinentes que rigen tal materia."***
>
> ***(…)***
>
> ***"Por una ficción de la ley, se reputa que el contrato destruido no ha existido jamás, a consecuencia de lo cual cada parte recupera lo que en virtud de él entregó a la otra, considerándose que las cosas vuelven al estado que tenían antes de la venta."***

En el caso que nos atañe el presente proceso, una de las partes podría exigir la resolución del contrato, que de declararse implica que el juez ordene la restitución de las mutuas, que consiste en que el promitente comprador reintegra el inmueble al promitente vendedor y éste a su vez devuelva lo que el promitente comprador hubiera pagado.

Sin embargo, la misma Sentencia SC-11287 de 2016, complementa lo siguiente:

> ***"En razón de la resolución de la compraventa por incumplimiento del comprador, las partes se encuentran compelidas a verificar las restituciones recíprocas, por lo que el vendedor tiene derecho a que se le restituya la cosa entregada y los frutos que ésta hubiere producido. Por su parte, el comprador tiene derecho a que se le restituya el pago que haya realizado del precio de la cosa. Esta suma ha de ser real, es decir actualizada para el momento de esta sentencia, toda vez que la indexación de una suma de dinero no comporta un beneficio ni puede confundirse con los frutos civiles que ella produce, porque simplemente constituye el ajuste de su valor para contrarrestar la pérdida de poder adquisitivo de la moneda, pues de lo contrario se estaría devolviendo al comprador una cantidad muy inferior a la que entregó en realidad."***

Por su parte, la Ley (Código Civil) determina los efectos de la resolución del contrato

de compraventa por falta de pago y es que, cuando el comprador o el promitente comprador, incumple la obligación de pagar el precio pactado por el inmueble, el promitente vendedor, puede exigir el pago o simplemente solicitar la resolución del contrato, ya que, se considera que hay incumplimiento por parte del comprador en su obligación de pagar cuando no se efectúa el pago en el lugar y fecha convenida en el respectivo contrato de promesa de compra venta.

Así las cosas, de la lectura exegética de la norma, si se resuelve el contrato de compraventa por no pago, surgen una serie de derechos de conformidad con lo señalado en el artículo 1932 del Código Civil:

> ***"La resolución de la venta por no haberse pagado el precio dará derecho al vendedor para retener las arras, o exigirlas dobladas, y además para que se le restituyan los frutos, ya en su totalidad si ninguna parte del precio se le hubiere pagado, ya en la proporción que corresponda a la parte del precio que no hubiere sido pagada.***
>
> ***El comprador, a su vez, tendrá derecho para que se le restituya la parte que hubiere pagado del precio.***
>
> ***Para el abono de las expensas al comprador, y de los deterioros al vendedor, se considerará al primero como poseedor de mala fe, a menos que pruebe haber sufrido en su fortuna, y sin culpa de su parte, menoscabos tan grandes que le hayan hecho imposible cumplir lo pactado."***

Entonces a la luz de la citada norma, se derivan concretamente las siguientes:

1. Como primera medida a que se le restituya la cosa.
2. A retener las arras si fue quien las recibió o exigirlas doblas en caso contrario.
3. A que se le restituyan los frutos producidos por la cosa.
4. Al pago de los deterioros que haya sufrido la cosa en poder del comprador.
5. Los derechos que surgen en caso de resolución del contrato de compraventa por falta de pago no solo le competen al vendedor; el comprador también tiene derecho a que se le restituya parte del precio pagado y se le abonen las expensas necesarias que haya invertido en la conservación de la cosa.

Y respecto al tema de las expensas, considerando que la resolución del contrato

obedeció al incumplimiento del comprador, este será tomado como poseedor de mala fe, por ende y en consecuencia, al ser considerado poseedor de la mala fe respecto a las expensas, el comprador culpable de la resolución del contrato no tendrá derecho al abono de las mejoras útiles, que son aquellas que tienen como finalidad aumentar el valor de la cosa, no conservarla, aspecto que la diferencia de las mejoras necesarias que son fundamentalmente para mantener la cosa en buen estado.

En éste sentido, la jurisprudencia ha decantado pacíficamente que, para que el comprador en caso de resolución, no sea tomado como poseedor de mala fe, se tiene que probar que su incumplimiento obedeció a causas ajenas a su voluntad.

A tener en cuenta, también cuando hay resolución de contrato por incumplimiento, lo que señala el artículo 1546 del código civil:

> ***"En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.***
>
> ***Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios."***

De lo anterior, se puede concluir que, sólo la parte cumplida podrá elegir entre resolución del contrato o el cumplimiento del contrato, por el contrario, quien incumple un contrato no puede exigir su cumplimiento por parte de quien sí ha cumplido.

Éste mismo canon (1546) de la normativa civil, lleva implícito la resolución de contrato por cumplimiento tardío del mismo., pues, se entiende que, una o las partes incumplen, cuando llegado el momento o la fecha acordada para satisfacer la obligación adquirida, no se cumple, ni se concilia un cambio de lo pactado inicialmente.

Entonces el simple hecho de incumplir habilita a la otra parte para que pueda exigir la resolución del contrato con indemnización si esta procede, pero si una parte cumple tardíamente deliberadamente, la posibilidad de resolver el contrato queda al arbitrio de la aceptación o tolerancia de la contraparte, y así lo explica la Corte suprema de justicia en su Sentencia 4844 de 1998:

> ***"En consecuencia, (…) lo cierto es que imperativos de justicia y de repulsión al abuso del derecho, llevarían de cualquier modo a considerar que cuando el plazo***

pactado es esencial al negocio, o cuando su infracción acarrea la decadencia del fin práctico perseguido por las partes, o, en general, cuando surja para el afectado un razonable interés en la resolución del mismo, el cumplimiento retardado no puede enervar la acción resolutoria, a menos claro está, que éste lo hubiese consentido o tolerado."

No hay duda que, si la parte afectada tolera o acepta el retardo, no puede luego solicitar la resolución del contrato, como también determina el máximo tribunal ordinario en su Sentencia SC-1209 del 2018, donde el honorable magistrado Aroldo Wilson Quiroz Monsalve expone:

"La razón que de ser de dicha mutación, esto es, poseer potestad resolutoria con base en el incumplimiento de su contraparte a estar desprovisto de ella, deriva del consentimiento que expresaron para que fuera acatada la promesa de permuta de forma atrasada, al punto que actuaron activamente para alcanzar este resultado.

Por ende, la resolución deprecada en la primera pretensión del libelo genitor del litigio era inviable, puesto que la infracción en que incurrieron los demandados fue subsanada con posterioridad y con el consentimiento de los reclamantes, mas no porque hubiera existido incumplimiento mutuo como desacertadamente lo consideró el juez ad-quem."

Entonces, de lo anterior se puede afirmar y sostener que, la legitimación para solicitar la resolución del contrato se mantiene mientras exista incumplimiento, pues una vez se cumpla, así sea tarde, y la parte acepte ese incumplimiento, se pierde legitimación.

Siguiendo con las indemnizaciones solicitadas por la demandante, se debe tener en cuenta, que éstas se reconocen al poseedor de buena fe, ello sustentado en lo determinado por el artículo 966 del Código Civil al respecto:

"El poseedor de buena fe, vencido, tiene asimismo derecho a que se le abonen las mejoras útiles, hechas antes de contestarse la demanda. (…)

Solo se entenderán por mejoras útiles las que hayan aumentado el valor venal de la cosa. (…)

El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo."

Acá mismo, la norma indica como mejoras susceptibles de ser reconocidas o abonadas, aquellas que hayan incrementado el valor de la cosa, inmueble o

propiedad. También, es clara y expresa al excluir de dicho beneficio al poseedor de mala fé.

Otro asunto a resolver en el presente Litis, es lo que concierne a la devolución de los dineros abonados, en éste sentido hay claro dos cosas, (i) que no fueron expresamente pactadas en el contrato de promesa de compra venta, (ii) la prominente compradora al abonar anticipadamente sumas de dinero, en este caso los 10 millones de los que hay certeza, (los demás deben ser probados), pretendía asegurar el cumplimiento del negocio y evitar que el inmueble fuera negociado con un tercero y se le diera o mantuviera la exclusividad, lo que de manera tácita, vincula esos dineros como arras de retratación o confirmatorias, como garantía de los perjuicios que sufriría la prominente vendedora en caso de que la otra parte incumpliera lo pactado.

Al respecto, la Corte Suprema de Justicia en Sentencia SC-3047 de 2018 con radicado N° 25899-31-03-002-2013-00162-01 clarifico de manera amplia lo referente a las arras en materia civil:

> ***"2.2. Entendimiento jurídico de las arras.***
>
> ***A pesar de denunciar en la acusación error de hecho, en el fallo impugnado, por interpretación equivocada de la cláusula de arras prevista en el convenio preparatorio declarado resuelto por el Tribunal, resulta pertinente aludir a aspectos concernientes al concepto jurídico de arras para de acuerdo con ello de ser necesario dimensionar la estipulación contenida sobre esa temática en el marco del aludido convenio preparatorio.***
>
> ***En ese contexto se precisa, que las arras consisten en la entrega de dinero u otra cosa, por una de las partes contratantes a la otra, en virtud del contrato que se celebra, y dado que en materia mercantil se hallan consagradas en disposiciones previstas para el contrato en general es evidente que su estipulación es admisible en toda clase de convenios mientras que en asuntos civiles, su regulación quedó incluida específicamente para los contratos de venta (articulos1859 a1861) y arrendamiento (Preceepto1972) aunque no existe discusión sobre su viabilidad en toda clase de contratos sinalagmáticos.***
>
> ***En cuanto a los fines de las arras se ha determinado, que puede tener alguno de los siguientes propósitos (i) confirmar el negocio jurídico y de acuerdo con ello,***

constituye una señal de confirmación del convenio; por lo que adquieren la denominación de arras confirmatorias (ii) facultar a los contratantes para desistir o retractarse del contrato, sumiendo o soportando la parte que las ha dado, la perdida de las mismas y cuando es quien las ha recibido, restituyéndolas dobladas y de acuerdo con ello se les idéntica como arras de retractación; (iii) confirmar el acuerdo y asegurar su ejecución, supuesto este último que se extiende a la estimación anticipada de los perjuicios por el incumplimiento contractual, y por eso Se les conoce como arras confirmatorias penales.

El Código de Comercio solo consagra las arras de retracción o penitenciales y al respecto en el artículo 866 estatuye:

Cuando los contratos se celebran con arras, esto es, dando una cosa en prenda de su celebración o de su ejecución se entenderá que cada uno de los contratantes podrá retractarse perdiendo las arras el que las haya dado o restituyéndolas dobladas el que las haya recibido – celebrado el contrato prometido o ejecutada la prestación objeto del mismo, no será posible la retractación y las arras deberán imputarse a la prestación debida, o restituirse si fuere el caso.

La legislación civil regula con mayor amplitud los pactos concernientes a las arras y en tal sentido, de manera expresa reconoce las arras de retractación y las arras confirmatorias; en tanto que, por creación jurisprudencial, establece las arras confirmatorias penales.

En punto de las primeras señaladas, esto es las arras de retractación, también denominadas de desistimiento o penitenciales, el artículo 1859 del Código Civil, establece: si se vende con arras, esto es, dando una cosa en prenda de la celebración o ejecución del contrato se entiende que cada uno de los contratantes podrá retractarse; el que ha dado la arras, perdiéndolas, y el que las ha recibido restituyéndolas dobladas.

Respecto de las arras confirmatorias, el precepto 1861 ibídem, prevé: si expresamente se dieron arras como parte del precio, o como señal de quedar convenidos los contratantes, quedará perfecta la venta sin perjuicio de lo prevenido en el artículo 1857, inciso 2°- no constando alguna de éstas expresiones por escrito, se presumirá de derecho que los contratantes se reservan la facultad de retractarse según los dos artículos precedentes.

De acuerdo, con dicho precepto, si se estipulan arras sin sujeción a las prescripciones del inciso 1°, la Ley no las considera simplemente confirmatorias, sino que presume que las convenidas son arras de retractación o de desistimiento.

En cuanto a las arras confirmatorias penales, cabe acotar que la jurisprudencia de esta corporación las identificó en la Sentencia CSJ, 6 jun, 1955, G.J.t. LXXX, n° 2154, pag. 413, habiendo expresado:

"Corresponde a aquellas dadas por uno de los contratantes al otro como liquidación anticipada de los perjuicios (…), en cuyo caso la estipulación tiene los caracteres de la cláusula penal, de la que solo se diferencia en cuanto ésta no es como aquellas prestaciones reales y antelada y adicionalmente explicó que, son a la vez señal de quedar convenidos los contratantes y garantía para el resarcimiento de los perjuicios en c aso de incumplimiento. Las partes no pueden apartarse del compromiso contractual. La parte que no tiene culpa de la inejecución del contrato puede elegir, como en la cláusula penal, entre exigir su cumplimiento o apropiarse de las arras, caso de haberlas recibido, o exigirlas dobladas, caso de haberlas desembolsado. La parte que dejó de cumplir el contrato no puede, como en las arras penitenciales, imponer a la otra uno u otro extremo"

CONCLUSIONES:

En el caso en concreto, se pactó en la cláusula séptima del contrato de PROMESA DE COMPRA VENTA, la fecha del 12 de septiembre de 2022, pero como lo reconoce la demandante en el hecho 33 de la demanda, ***"Llegado el 12 de septiembre del año 2022 no se pudo firmar (la demandante) ante la notaria segunda el Contrato de Compraventa, teniendo en cuenta los problemas que presentaba el inmueble por no tener SANA TRADICION.",*** en éste momento ya hubo incumplimiento de la promitente compradora, por ello, mi mandante en su condición de prominente vendedora, le asiste el derecho a no tolerar el incumplimiento y puede desistir como lo hizo, del negocio, además, de que se le reconozcan los derechos reconocidos en el artículo 1932 del Código Civil.

En cuanto a la queja de la demandante, sobre la sana tradición, se identifica en el hecho 33 de la demanda, debió haberla demandado y/o manifestado antes de que se cumpliera la fecha de la firma de las escrituras y no asumir a su arbitrio la carga de ella misma subsanarla, toda vez que es una legitimidad del dueño del inmueble. Tal iniciativa de la demandante en asumir las correcciones hechas a las escrituras, es debido a que ella pretendía obtener un crédito hipotecario sobre el inmueble de mi mandante para su propio beneficio (el de la demandante), buscando a todo costo, tomar posesión del inmueble, ello explica, sus acciones indebidas de (i) tomar

posesión del inmueble antes de lo pactado, (ii) el de ofrecerle a mi prohijada un documento de compra venta para que lo firmara donde se simulaba que ya mi mandante había recibido la totalidad del dinero pactado (140 millones de pesos), (iii) no le ha probado a la señora GLORIA SANCHEZ que el dinero presuntamente girado o entregados corresponde realmente a los 42 millones a que se refiere en la demanda, (iv) impetrar demanda temerariamente.

Ahora bien, adicionalmente la promitente compradora incumplió con anterioridad la cláusula sexta del contrato de PROMESA DE COMPRA VENTA, que reza que, la entrega real y material del inmueble la realizará el promitente vendedor, solo hasta cuando el promitente comprador haya cancelado la totalidad del valor pactado, pero en contrario, la libelista reconoce en los hechos 13 y 42 de la demanda, que tomó posesión del bien inmueble encartado, bajo la justificación de que recibió las llaves de un tercero sin tener una autorización de la promitente vendedora y sin haber cancelado los dineros faltantes como previamente expresaron las partes en el contrato de PROMESA DE COMPRA VENTA.

En cuanto, a la solicitud de la demandante de la devolución del dinero aportado, el cual se entiende como arras a la luz de la Norma civil y la interpretación jurisprudencial, es claro que ha perdido el derecho a reclamarlas por el incumplimiento y como parte de la liquidación de perjuicios causados a la señora GLORIA SANCHEZ, quien en buena fé, a pesar de las imposiciones de la contraparte durante la negociación, le guardó el privilegio y no vendió el inmueble a otro postor.

Así entonces, de la interpretación de la normatividad citada, la resolución del contrato puede ser solicitada por la parte cumplida, porque es su cumplimiento quien lo que la legitima para solicitar la acción de resolución y de ninguna manera la parte incumplida puede exigir indemnización, incumplimiento, penalización, retracto o lo que sea que se haya pactado para garantizar el cumplimiento del contrato.

En conclusión, se requiere que la parte demandante, haya o demuestre haber cumplido con sus propias obligaciones, de lo contrario no está legitimada para exigir nada más allá, de la resolución del contrato por mutuo incumplimiento, lo cual no es éste el caso y por el contrario, la activa inició acciones temerarias, de mala fé y no

procedentes, como la solicitud de indemnizaciones, devolución de arras y reconocimiento de mejoras de las cuales como ya se dilucidó, no le asiste derecho a reclamar.

VI. OTROS FUNDAMENTOS Y ARGUMENTOS DE DERECHO

Otra normatividad que colinda con la ya expuesta y es aplicable en el caso en concreto, es la que contiene el código adjetivo, que señala las sanciones derivadas del indebido proceder de la demandante:

El artículo 86. Del Código General Proceso reza lo siguiente:

> ***"SANCIONES EN CASO DE INFORMACIONES FALSAS. Si se probare que el demandante o su apoderado, o ambos, faltaron a la verdad en la información suministrada, además de remitir las copias necesarias para las investigaciones penal y disciplinaria a que hubiere lugar, se impondrá a aquellos, mediante incidente, multa de diez (10) a cincuenta (50) salarios mínimos mensuales y se les condenará a indemnizar los perjuicios que hayan podido ocasionar, sin perjuicio de las demás consecuencias previstas en este código."***

A su vez el inciso 4 del artículo 206 IBIDEM, ESTABLECE:

> ***"Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.***
>
> ***El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.***
>
> ***El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.***
>
> ***PARÁGRAFO. También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.***

La aplicación de la sanción prevista en el presente parágrafo sólo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte."

Expuesta y probada la mala fé palmaria de la demandante, demostrada en sus acciones abusivas y temerarias con mi mandante y con el despacho judicial respectivamente, es menester de su señoría darle aplicación a las sanciones de que tratan las normas ilustradas, luego de su análisis con un juicio de sana crítica, razonable y proporcional con las sumas que pretende obtener la parte activa.

Es de tener en cuenta además, por parte del despacho, que la demandante se ha beneficiado comercialmente de manera onerosa, con la utilización del inmueble en Litis, sin reconocerle a la fecha pago de arriendo alguno, ya que, lo usa como punto de venta sucursal de su sede principal, donde expide ropa deportiva; también, debe tener en cuenta que mi mandante se ha perjudicado ingentemente por la posesión abusiva de la demandante pues no le permite el acceso a su propiedad para la supervisión y realización de actos de señorío, así como ha perdido oportunidades de venta del inmueble porque no lo ha podido exhibir a otros clientes.

VII. PRUEBAS

Allego a su despacho, las siguientes pruebas:

<u>Documentales:</u>

1. P.1. Copia de las escrituras
2. P.2. Copia del contrato de PROMESA DE COMPRA VENTA firmado por las partes. (hechos 22 - 26)
3. P.3. Copia de la compra venta con simulación del pago completo del valor pactado. (hecho N° 8)
4. P.4. Fotografía del Bien inmueble Avenida 10 N° 7-06 barrio el Llano. (hecho 41).
5. P.5. Video reunión de las partes. (hecho 41).
6. P.6. Video negocio activo en inmueble.

<u>Testimoniales:</u>

Solicito a la señora Juez recibir y citar como testigos a las siguientes personas:

1. A la señora NUBIA STELLA APONTE MONSALVE identificada con c.c. 60.291.956 de Cúcuta.

2. Al señor FERNEY ANTONIO ALZATE LONDOÑO identificado con c.c.13481126 de Cúcuta.
3. A la señora FLOR DEL CARMEN ORTIZ VERA, identificado con c.c. 63283992.
4. Al señor DAVID ALEJANDRO AYALA.
5. Al señor AZIS ALBA, compañero de la señora SANDRA MARTINEZ.
6. A la señora SANDRA MARTINEZ para que responda interrogatorio de parte que le formularé.

Solicito al despacho respetuosamente, requiera de oficio a la demandante las siguientes pruebas:

1. Los recibos de pago y/o consignaciones que demuestren que la demandante hizo a mi mandante por el valor de 52 millones de pesos, en moneda colombiana.

VIII. ANEXOS

1. Poder para actuar.
2. Copia de la cédula de la señora GLORIA SANCHEZ.
3. Los documentos mencionados en el acápite de pruebas.

XI. NOTIFICACIONES

- A Mi poderdante, en la Avenida 9E N° 6N-75 Barrio Santa Lucia. Al correo: gloriasan944@gmail.com
- A la señora NUBIA STELLA APONTE MONSALVE, en la Avenida 9E N° 6N-75 Barrio Santa Lucia. Al correo: stellaaponte1961@gmail.com
- Al señor FERNEY ANTONIO ALZATE LONDOÑO, en la Avenida 9E N° 6N-75 Barrio Santa Lucia. Al correo: 1965faal@gmail.com
- A la señora FLOR DEL CARMEN ORTIZ VERA, en la calle 0 N° 12-03 Urb. San Martín, en Cúcuta – Norte de Santander.
  Al correo: florortiz26@yahoo.es
- Al señor DAVID ALEJANDRO AYALA. En la avenida 10 N° 6-61 barrio El Llano, en Cúcuta – Norte de Santander.
- Al señor AZIS ALBA en la calle 7 # 10-85 Barrio el Llano, en Cúcuta – Norte de Santander.

- El suscrito recibe notificaciones en: Correo Electrónico: jcaponter@yahoo.es Teléfono: 320-3085961 - Oficina: Avenida 0 calle 11 Edificio Colegio Médico Noveno piso oficina 903, Centro de Cúcuta – Norte de Santander.

De usted señora Juez,

JUAN CARLOS APONTE ROJAS

CC. 88.238.504 de Cúcuta

T.P. #362.410 del C. S. de la J.

Correo: jcaponter@yahoo.es