

contestacion demanda y excepciones proceso ejecutivo 25799408900120230005800

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR <juristenjo@hotmail.com>

Mié 1/11/2023 4:41 PM

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Tenjo <jprmpaltenjo@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (2 MB)

Documentos escaneados (2).pdf; Documentos escaneados.pdf; Documentos escaneados (1).pdf; Excepciones Clemencia Cabrera.pdf;

<https://1drv.ms/b/s!Agk8qxvZa4uKhIBFC-OkqUhoMFG8>

F.H.P.P & ABOGADOS ASOCIADOS

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR

Abogado especialista

Universidad Libre de Colombia

Derecho constitucional, administrativo,

laboral, civil, penal,

familia.

Señor

Juez Promiscuo Municipal

Tenjo Cundinamarca

E.S.D

Ref: Proceso ejecutivo 257994089001 2023 00058-00

Demandante: INVERSIONES ELITO GROUP S.A.S.

Demandado: OLGA CLEMENCIA CABRERA GONZALEZ

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR, mayor de edad, domiciliado en Tenjo Cundinamarca, identificado con la cédula de ciudadanía No. 3.199.064 expedida en Tenjo, abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No. 102.798 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial del señor **OLGA CLEMENCIA CABRERA GONZALEZ**, mujer de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 20.994.650 de Tenjo, domiciliada en la calle 3 No 5-35 del Municipio de Tenjo Cundinamarca; y de conformidad con el poder que me han conferido , el que anexo al presente escrito con el fin de que me sea reconocida personería adjetiva para actuar, por medio del presente escrito y en nombre de mi representada, encontrándome dentro del término legal me permito descorrer traslado de la demanda, y del auto mediante el cual se libró mandamiento de pago, procediendo a contestar la misma, a proponer excepciones, presentar y solicitar pruebas; lo que se hace en los siguientes términos:

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones de la demanda objeto del mandamiento de pago contenido en el auto de fecha 31 de marzo de 2023, ello en virtud a que las mismas carecen de vocación para su prosperidad de conformidad con los argumentos que se exponen y que se probaran dentro del proceso.

A LOS HECHOS

1.- No es cierto que la demandada haya vendido o prestado servicios a la aquí demandante y mucho menos por las sumas aquí relacionadas y que al arbitrio de la demandante diera lugar a la expedición de la factura de venta relacionada en este hecho.-

2.- Igualmente no es cierto que dicha factura electrónica hubiera sido entregada a la aquí demandada como erróneamente lo afirma la demandante; valga aquí resaltar desde ya que para efectos de hacerse valida la expedición y recepción de la factura de venta electrónica se ha establecido por el ordenamiento que se debe contar previamente con la aceptación por parte del comprador de la recepción de factura electrónica, sin el cumplimiento de dicho requisito el vendedor no podrá generar factura de venta válida que constituya título ejecutivo en contra del comprador.-

3.- El hecho de que la Dian haya validado la factura no implica que dicha validación del ente administrativo convalide los yerros presentados al emitir dicha factura y que por ende no le da la connotación de título ejecutivo.-

Carrera 2 No. 4-55 Oficina 201 Centro Comercial Achua Tenjo (Cund)

Tel: 3202340560

E-mail: juristenjo@hotmail.com

F.H.P.P & ABOGADOS ASOCIADOS

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR

Abogado especialista

Universidad Libre de Colombia

Derecho constitucional, administrativo,

laboral, civil, penal,

familia.

4.- No es cierto que el rechazo u objeción de la factura de venta, no se hubiera dado como actitud por parte de la demanda que diera lugar a la aceptación tácita, como lo dice la demandante; pues ha de tenerse en cuenta dos aspectos: 1).- la factura electrónica nunca fue recepcionada ni conocida por la demandante, razón por la cual no podía pronunciarse aceptando o rechazando la misma, 2).- No es cierto ni legal pregonar o afirmar la aceptación tácita de la factura de venta electrónica en contra de la demandada, en razón a que para dicha aceptación tácita se diera, se requería primeramente que la compradora hubiese aceptado expresamente la emisión y posterior entrega de la factura de venta electrónica, documento este que en dado caso y para adelantar cobro ejecutivo de la misma debe estar anexo a la factura electrónica, como requisito para la validez de la misma.-

5.- No es cierto; en primer lugar por las razones anteriormente y en segundo lugar, porque la obligación que dice contener la factura objeto de esta ejecución no es clara ni expresa y mucho menos exigible en contra de la aquí demandada, en razón a un negocio jurídico subyacente a la misma que le da origen, el cual connota dos situaciones: 1).- dicho negocio no fue cumplido por el emisor de la factura electrónica y que es la misma persona que celebó dicho contrato y emitió la factura electrónica; 2).- El negocio Jurídico subyacente a la factura de venta electrónica objeto de esta demanda, presta merito ejecutivo por si solo como se desprende del mismo contenido, no se entiende entonces cual era la finalidad de expedir factura electrónica, seria acaso para evitar que la demandante le exceptonara al contrato que presta merito ejecutivo, la falta de requisitos para ser título ejecutivo ,precisamente como la de contener una obligación clara , expresa y exigible, y por ello le pareció fácil al demandante emitir una factura de venta electrónica, sin el lleno de requisitos para que la misma preste merito ejecutivo.- Pues es de anotar , que el negocio jurídico subyacente no fue cumplido por el aquí demandante, como se alegara en las excepciones y en segundo lugar por el contenido del mismo es difícil poder extraer sin elucubración alguna la obligación clara y expresa, ello por la naturaleza del mismo como lo podrá notar el señor Juez, salvo me medie manifestación expresa por parte de la contratante hoy demandada sobre de cuál de todas las obligaciones allí plasmadas es la que aplica en su contra y en favor del contratante aquí demandante, ello de conformidad con la naturaleza de las obligaciones allí pactadas para las partes.-

6.- No es cierto.-

7.- No es un hecho soporte las pretensiones, es una condición procesal para poder adelantar la acción.-

EXCEPCIONES

Con miras a destruir totalmente las pretensiones de la demanda me permito proponer las siguientes excepciones de mérito:

PRIMERA: LAS DERIVADAS DEL NEGOCIO JURÍDICO QUE DIO ORIGEN A LA CREACIÓN DEL TITULO... (...).

Esta excepción en virtud a que la factura de venta electrónica presentada como título ejecutivo dentro de este proceso fue creada para cobrar una obligación que pudiera emerger a la vida jurídica como consecuencia del cumplimiento de las obligaciones pactadas en dicho contrato y que como ya se mencionó en el acápite de contestación a los hechos de la demanda, obligaciones que particularmente obedecían a la labor de intermediación o corretaje inmobiliario y que no fueron cumplidas por parte del contratante aqui

F.H.P.P & ABOGADOS ASOCIADOS

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR

Abogado especialista

Universidad Libre de Colombia

Derecho constitucional, administrativo,

laboral, civil, penal,

familia.

demandante.- También es preciso resaltar que por la naturaleza de las obligaciones pactadas en este negocio jurídico llamado corretaje o intermediación inmobiliaria a cargo del contratante aquí demandante, y de acuerdo a lo allí pactado y para que naciera la obligación a cargo del contratante aquí demandado, se requería una verificación del cumplimiento de las obligaciones del intermediario inmobiliario, en cualquiera de sus modalidades allí pactadas y obviamente la aceptación de las mismas por parte del contratante beneficiario de la intermediación inmobiliaria y que aquí es demandado.- pues las obligaciones allí contratadas, por si solas no tienen el carácter de claras, expresas, y actualmente exigibles en contra de la demandada, circunstancias estas que se transmiten al título ejecutivo ,factura electrónica base de esta demanda, es decir la obligación aquí plasmada no es clara, expresa y exhibible, por tener la misma origen en el negocio jurídico en comento.-

Luego visto lo anterior y también como se demostrará dentro del proceso se tiene que la relación sustancial que dio origen al título valor que aquí se cobra, se enerva como excepción que afecta la acción cambiaria y por tanto dicho título no puede ser objeto de exigibilidad.-

SEGUNDA: EXCEPCIÓN DE NO EXIGIBILIDAD DE OBLIGACIÓN. Soportada esta excepción en la siguiente situación fáctica: El origen del título valor se remonta al negocio jurídico "contrato de corretaje o intermediación inmobiliaria" celebrado entre las partes y que se anexa a este escrito , en donde de manera particular las obligaciones allí pactadas, por si solas no podían constituir una obligación clara expresa y actualmente exigible en razón a que las mismas requerían previamente para ello , de la verificación y aceptación del cumplimiento de unos actos, por parte de los contratantes, como lo eran entre otros y a cargo del intermediario el desarrollo de las acciones necesarias para la efectiva negociación objeto de la intermediación.-

De otro lado se tiene que frente al desarrollo de las actividades contratadas y a cargo del intermediario aquí demandante se pactó que la contraprestación como obligación a cargo del contratante aquí demandado, esta decrecería a acrecentaría teniendo en cuenta varios aspectos como lo era el tiempo de efectivización del negocio, la participación efectiva o no del intermediario en la celebración del negocio dentro de los determinados tiempos que allí establecieron las partes, de la manera y forma como llegara el posible cliente si este lo hacia como resultado del trabajo del intermediario o si el cliente llegaba sin haber contado con el trabajo del intermediario; y así con la vaguedad y generalidad sobre el cumplimiento de las obligaciones , como se puede verificar con el contrato de corretaje o intermediación como negocio jurídico subyacente al título valor objeto de esta acción y que se anexa al presente, lo que nos demuestra que dicho contrato por si solo no generaba ninguna obligación clara , expresa y exigible por si sola ; pues como ya lo mencione para que ello ocurriera se requería de la verificación y aceptación por parte del contratante beneficiario de las labores desarrolladas por el intermediario.-.

F.H.P.P & ABOGADOS ASOCIADOS

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR

Abogado especialista

Universidad Libre de Colombia

Derecho constitucional, administrativo,

laboral, civil, penal,

familia.

TERCERA.- EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS (Excepción de contrato no cumplido o de incumplimiento contractual).

Como soporte jurídico de la presente excepción se tiene que: Aparece consagrada esta excepción en el artículo 1609 del Código Civil al expresar que: *“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes esta 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”*

Para el caso que nos ocupa es necesario entrar a verificar el negocio jurídico subyacente al título ejecutivo objeto de este proceso objetivo, en consecuencia tenemos que:

A.- El título ejecutivo base de esta ejecución se deriva de un contrato de corretaje o intermediación inmobiliaria, cuyo objeto era como obligación principal a cargo del intermediario adelantar todas las actividades que como intermediario inmobiliario de suficiente experiencia en el ramo, adelantara en favor del contratante demandado como vendedor del bien inmueble allí identificado a fin de lograr la venta del mismo; en consecuencia se pactaron por demás las diferentes maneras de intervención del intermediario a fin de lograr el objetivo, así como también se pactaron diferentes modalidades para el nacimiento de la obligación a cargo del vendedor aquí demandado de pagar el servicio, ello dependiendo de muchos factores externos al mismo objeto contractual, como son tiempo de efectivización del negocio de venta del inmueble, ello frente al tiempo de vigencia pactada para el desarrollo del contrato, modalidad en la que la intervención del intermediario se diera según las circunstancias del cliente o presunto comprador en donde habría que evaluar valga la redundancia la intervención del intermediario.- Luego visto lo anterior las actividades desarrolladas por parte del intermediario deberían ser verificadas y aceptadas en el caso de que se hubieran materializado por parte del vendedor del inmueble; para así de esa manera y de conformidad con lo pactado se pudiera determinar cuál sería el precio a pagar como obligación de este último a favor del intermediario.- Luego visto lo anterior se tiene que el intermediario no adelanto ninguna actividad verificable y obviamente que hubiese sido aceptada por el vendedor tendiente o por medio de la cual se hubiere efectivizado la venta del inmueble objeto del corretaje, en tal circunstancia el contratante intermediario incumplió con sus obligaciones del negocio subyacente al título valor objeto de esta acción; en consecuencia de manera automática el intermediario aquí demandante carece de acción para cobrar las sumas adeudadas por concepto del contrato incumplido de donde deriva el título ejecutivo. Situación por la cual y como quiera que el título base de la acción ejecutiva deriva directamente de dicho negocio jurídico la excepción propuesta de **I.- EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS (Excepción de contrato no cumplido o de incumplimiento contractual)**. Cuenta con toda la vocación para su prosperidad.

CUARTA.- FALTA DE CUMPLIMIENTO DE LA CONDICIÓN.

Como quiera que el título ejecutivo base de esta acción, deriva directamente del contrato de corretaje o intermediación inmobiliaria, ya mencionado, cuyas obligaciones que pudieran surgir a cargo de la aquí demandada como la que mediante esta ejecución se cobra

Carrera 2 No. 4-55 Oficina 201 Centro Comercial Achua Tenjo (Cund)

Tel: 3202340560

E-mail: juristenjo@hotmail.com

F.H.P.P & ABOGADOS ASOCIADOS

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR

Abogado especialista

Universidad Libre de Colombia

Derecho constitucional, administrativo,

laboral, civil, penal,

familia.

estaban supeditadas al desarrollo de unas actividades por parte del intermediario hoy accionante que no las cumplió, encaminadas estas a la realización cierta, verificable y aceptada por la beneficiaria, como lo está expresado claramente en el contrato de corretaje origen de la factura de venta electrónica base de la ejecución, esta carece de exigibilidad y por tanto esta excepción tiene la suficiente entidad para su prosperidad, pues solo basta con analizar las cláusulas pactadas en el citado contrato frente a la normatividad del estatuto comercial en lo aplicable al caso concreto y fácilmente se puede establecer que los títulos ejecutivos derivados del negocio jurídico subyacente a los mismos carecen de exigibilidad por estar supeditados los mismos en su ejecución a una condición suspensiva, que por demás a la fecha aún no se ha cumplido.-

Finalmente con todo respeto debo indicar al despacho, que todo documento que se presente como título ejecutivo a la luz del artículo 488 C.P.C. y hoy artículo 422 del C.G.P. debe cumplir con las exigencias de ser expreso claro y actualmente exigible, quiere ello decir que para ninguno de estos presupuestos se requiere de elucubración o interpretación alguna, que pueda generar duda sobre la existencia de estos presupuestos, para el caso que nos ocupa su exigibilidad, por existir una condición suspensiva a la fecha no cumplida, la que automáticamente no permite su exigibilidad, precisamente por no haberse cumplido con la condición suspensiva.

Son todas estas las razones y particularmente las de derecho por las cuales se proponen estas excepciones y por las que ruego al despacho que en preservación de un orden legal y justo se estimen las mismas.-

QUINTA.- NULIDAD:

Se propone esta excepción en consideración a que el título valor objeto de esta acción factura de venta electrónica adolece de requisitos sustanciales para su validez como lo son: 1).- No haberse contado para su emisión y presentación para la aceptación por ser la misma mediante mensaje de datos con la autorización expresa por parte del comprador; ante tal situación no se puede hablar de aceptación tácita de la factura electrónica. A este punto y como quiera que el emisor de la factura debía presentármela para la aceptación debió emitir factura física y enviármela a mi dirección física que el plenamente conoce como se deriva de la misma demanda en donde tienen toso mis datos inclusive la dirección física. 2).-No haber sido conocida la factura electrónica por parte de la aquí demandada, pues a su correo electrónico nunca llego, por tanto al no poder ejercitar su derecho de contradicción y defensa se ha vulnerado el debido proceso lo que implica nulidad del título ejecutivo factura de venta electrónica base de la presente acción. 3).- Si el demandante pretendía hacer efectiva la aceptación tácita de la factura electrónica de venta, debió dejar la respectiva constancia como parte integral del título con los respectivos soportes correspondientes.-

SEXTA- FALTA DE REQUISITOS FORMALES DEL TÍTULO QUE LO INVALIDAN EN SU NATURALEZA.

Esta excepción que afecta de plano la acción cambiaria de cobro que aquí se adelanta en razón a que el título valor factura electrónica de venta adolece de requisitos formales como

Carrera 2 No. 4-55 Oficina 201 Centro Comercial Achua Tenjo (Cund)

Tel: 3202340560

E-mail: juristenjo@hotmail.com

F.H.P.P & ABOGADOS ASOCIADOS

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR
Abogado especialista
Universidad Libre de Colombia
*Derecho constitucional, administrativo,
laboral, civil, penal,
familia.*

lo es no haberse contado para su emisión y presentación para la aceptación por ser la misma mediante mensaje de datos con la autorización expresa por parte del comprador de los servicios y no contar con la constancia a que estaba obligado el emisor expedir de haber operado la aceptación tacita -

PRUEBAS

Documentales,

1.- Téngase como pruebas documental el contrato de corretaje que dio origen al titulo valor objeto de esta demanda. En dos (2) folios.-

TESTIMONIOS,

1.-Solicito al señor Juez para que en audiencia pública se recepciones el testimonio de la señora LUZ JEIMMY SILVA SUAREZ, mujer mayor de edad identificada con la cedula de ciudadanía No 52.508. 183 de Bogotá, quien podrá ser citada a la calle 6 No 9-67 del Municipio de Tenjo Cundinamarca, quien podrá deponer sobre los hechos que soportan las excepciones.-

Interrogatorio de parte,

Sírvase fijar fecha y hora para que el representante legal de la demandante y/o quien haga sus veces absuelva el interrogatorio de parte que personalmente le formularé, preguntas encaminadas a demostrar los hechos soporte de las excepciones y de la contestación a los hechos de la demanda.

NOTIFICACIONES

1.- La demandada en la calle 3 No 5-35 del Municipio de Tenjo Municipio de Tenjo Cundinamarca. Tel. 3162331402, Email: clemenc8@gmail.com

2.- El suscrito apoderado en la Secretaría del Despacho o en la Carrera 2 No. 4-55 Oficina 201, Centro Comercial "Achua" de Tenjo Cundinamarca.

Cordialmente,

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR

C.C. No. 3.199.064 de Tenjo

T.P. No. 102.798 C. S. de la

OBSERVACIONES:

IDENTIFICACIÓN DEL INMUEBLE OBJETO DE ESTE CONTRATO:

AP CA LT FI LC BO OF Otro: _____ Dirección: CAJÉ 6# 9-67 CASA 99 MZF
Int: _____ Tor: _____ Apt: _____ • Int: _____ Tor: _____ Apt: _____ • Int: _____ Tor: _____ Apt: _____
Inmueble: Urbano Rural _____ Estrato: 3 Barrio: _____ Localidad: _____
Área Privada: 113.5 M2 - Área Construida: 126.94 M2 - Precio Venta Inicial: \$380'000.000²
Administración: \$250.000

DOCUMENTOS QUE HACEN PARTE INTEGRAL DEL CONTRATO:

- Inventario inicial.
- Copia de la cédula de ciudadanía de PROPIETARIO(S).
- Certificado de tradición y libertad del inmueble con vigencia no mayor a treinta (30) días calendario.

NOV. 2018

INFORMACIÓN JURÍDICA (MATRÍCULAS INMOBILIARIAS):

Inmueble: 50N-20820955 Garaje: _____ Depósito: _____
Inmueble: _____ Garaje: _____ Depósito: _____
Inmueble: _____ Garaje: _____ Depósito: _____
Valor Hipoteca: \$180'000.000 Banco: BBVA Cuota Mensual: _____ Años: _____

*No se aceptan enmendaduras, tachones o espacios en blancos.

FIRMA: _____
 EL (LA) PROPIETARIO(A)
 Nombre: _____
 C.C. No.: _____
 Dirección: _____
 Ciudad: _____
 Tel: _____ Cel: _____
 E-mail: _____
 Información para notificaciones

FIRMA: _____
 EL (LA) PROPIETARIO(A)
 Nombre: _____
 C.C. No.: _____
 Dirección: _____
 Ciudad: _____
 Tel: _____ Cel: _____
 E-mail: _____
 Información para notificaciones

FIRMA: _____
 EL (LA) PROPIETARIO(A)
 Nombre: _____
 C.C. No.: _____
 Dirección: _____
 Ciudad: _____
 Tel: _____ Cel: _____
 E-mail: _____
 Información para notificaciones

FIRMA: _____
 EL (LA) PROPIETARIO(A)
 Nombre: _____
 C.C. No.: _____
 Dirección: _____
 Ciudad: _____
 Tel: _____ Cel: _____
 E-mail: _____
 Información para notificaciones

FIRMA: _____
 Rep. Legal. Elite Inmobiliaria
 Nombre: _____
 NIT: 900.541.111-5

FIRMA: William Alberto Gómez S.
 Responsable/Agente Elite Inmobiliaria
 Nombre: WILLIAM ALBERTO GÓMEZ S.
 C.C. No.: 9.395.171

Membresías y Designaciones:



Inversiones Elite Group S.A.S. (Elite Inmobiliaria)
 KR 58 128B 34 Local 1, Las Villas, Bogotá T: 7448205
 www.eliteinmobiliaria.com.co - comercial@eliteinmobiliaria.com.co



CONTRATO CORRETAJE EN EXCLUSIVA POR COMPRAVENTA 3%

MLS: 1209003

Entre Inversiones Elite Group S.A.S. con NIT 900.541.111-5 en adelante LA INMOBILIARIA y LOS EMUJO BERNARDEZ C / OLGA CLEMENCIA CABRERA G. o quien (es) haga (n) sus veces, en adelante EL PROPIETARIO, identificado (s) con la cédula de ciudadanía No. 1'223.812/20'994.650 de QUITIMA/TERRA, se conviene suscribir el presente contrato de corretaje en exclusiva por compraventa, el cual se sujetará a las siguientes cláusulas:

PRIMERA: EL PROPIETARIO autoriza a LA INMOBILIARIA para que esta, utilizando su experiencia comercial y debida diligencia profesional adelanta la actividad de Corretaje inmobiliario de COMPRAVENTA, durante un periodo de CUATRO (4) meses contados a partir de la firma de éste documento.

SEGUNDA: EL PROPIETARIO declara que el presente contrato tiene el carácter de exclusivo y que no ha suscrito ni suscribirá durante la vigencia de este, otro con igual fin.

TERCERA: EL PROPIETARIO otorga por este documento, autorización expresa para promocionar su inmueble con las herramientas y mecanismos de promoción en portales y redes inmobiliarias nacionales e internacionales con MLS propios y/o de terceros definidos por LA INMOBILIARIA, como también para ejecutar todas las actividades que considere necesarias para cumplir con su labor de intermediación; para este y los demás fines pertinentes, suministrará la documentación e información que esta última requiera de una manera clara, veraz y oportuna.

CUARTA: EL PROPIETARIO pagará a LA INMOBILIARIA una comisión del TRES por ciento (3%) calculado sobre el precio de venta final, más el IVA que la comisión cause; esta será pagada en su totalidad a la firma del contrato de promesa de compraventa, en caso tal que no la hubiere, a la firma de la escritura pública del inmueble sin perjuicio de los acuerdos sobre forma de pago y otros a los que pudieren llegar las partes. En el caso en que sea EL PROPIETARIO quien presente un comprador, pagará una comisión del UNO COMA CINCO por ciento (1,5%) más el IVA que la comisión cause. **PARÁGRAFO.-** En el evento que el valor del inmueble sea pagado en todo o en parte con otro inmueble (permuta), LA INMOBILIARIA recibirá el total de la comisión calculado sobre el precio de venta final más el IVA que la comisión cause, incluido el valor del bien entregado en permuta.

QUINTA: 1. Vencido el plazo señalado en la cláusula primera, este contrato se renovará por periodos iguales, siempre que alguna de las partes no manifieste por escrito, su intención de no renovarlo con cinco (5) días de anticipación. 2. Se dará por terminado el presente contrato cuando procedan las causales referidas en la cláusula sexta.

SEXTA: EL PROPIETARIO pagará el 100% de la comisión pactada calculada sobre el precio de venta final del inmueble más IVA, si durante la vigencia del presente contrato suscribe por su cuenta compraventa con un cliente o fuente presentada por LA INMOBILIARIA. Así mismo, pagará el 100% de la comisión más IVA, si por el periodo de un año contado a partir del vencimiento del presente contrato, suscribe compraventa con un cliente o fuente presentada por LA INMOBILIARIA. De otro lado, pagará el 50% de la comisión pactada calculada sobre el precio de venta final del inmueble más IVA, DURANTE la vigencia del presente contrato cuando: a) Suscriba compraventa por su cuenta con un cliente no presentado por la inmobiliaria. b) Se haya firmado promesa de compraventa y EL PROPIETARIO se retracte o cambie unilateral e injustificadamente las condiciones como precio, forma de pago, oculte intencionalmente información determinante que afecte el inmueble o genere algún vicio sobre el mismo, (acciones judiciales, daño estructural, entre otras) que impidan el cierre de negociación. **PARÁGRAFO.-** Cualquiera de las sumas descritas en esta cláusula serán pagadas en un periodo no mayor a 30 días calendario siguientes a la fecha de otorgamiento de la promesa de compraventa o escritura pública de no haberse otorgado la primera; En caso de constituirse en mora, esta suma causará intereses de mora a la tasa máxima legal.

SEPTIMA: EL PROPIETARIO exonera a LA INMOBILIARIA de toda responsabilidad derivada de información imprecisa o falsa que pueda llegar a suministrar o dejar de revelar durante la ejecución de este contrato, que pueda inducir a publicidad engañosa, error o a generar cualquier otro perjuicio a las partes o a un tercero. Igualmente le exonera de toda responsabilidad derivada de acciones judiciales por vicios ocultos, evicción o vicios redhibitorios y en cualquier caso procederá lo prescrito en la cláusula sexta.

OCTAVA: EL PROPIETARIO autoriza de forma expresa a LA INMOBILIARIA, las inmobiliarias con MLS propios y/o de terceros definidos por esta, y a La Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá a realizar el tratamiento de los datos personales que ha suministrado en virtud del presente contrato con el fin de promocionar su inmueble, realizar estudios estadísticos de mercadeo, soportar procesos de auditoría interna y externa, notificar cualquier cambio que se presente en los servicios y para ejecutar cualquier clase de relación contractual de conformidad con lo establecido en las políticas de tratamiento de datos personales de LA INMOBILIARIA disponibles para consulta en www.eliteinmobiliaria.com.co. Así mismo EL PROPIETARIO autoriza compartir sus datos con funcionarios, terceros vinculados con el desarrollo del presente contrato, según lo dispuesto y requerido en la Ley 1581 de 2012 y Decreto 1377 de 2013, razón por la cual dicha información podrá ser objeto de disposición, uso, circulación, actualización, procesamiento, almacenamiento, recolección, exclusión, intercambio, y compilación para el tratamiento de la información o datos personales. De igual manera declara que le informaron de manera clara y comprensible que puede ejercitar derechos de acceso, corrección, supresión, revocación o reclamo por infracción sobre datos, mediante escrito dirigido a LA INMOBILIARIA al correo electrónico comercial@eliteinmobiliaria.com.co o a la dirección incluida en este contrato.

NOVENA: LAS PARTES reconocen la naturaleza confidencial de cualquier información que no sea de dominio público, que lleguen a tener en el proceso de celebración y ejecución de este contrato y se obligan a no utilizar en beneficio propio o ajeno, ni a divulgarla a ningún tercero, sin permiso previo escrito de la parte a la cual pertenece. Por esta razón, las partes tomarán las mismas medidas de seguridad que ejercen normalmente frente a sus propias informaciones, datos, etc. Y que tengan el carácter de reservado de conformidad con la Ley 1581 de 2012.

DÉCIMA: Este documento presta mérito ejecutivo suficiente y en caso de incumplimiento, LA INMOBILIARIA queda en libertad de acudir a la vía judicial, acogiéndose a las normas civiles y comerciales a la costumbre mercantil, para esto, EL PROPIETARIO renuncia de forma expresa e irrevocable a los requerimientos para constituirse en mora.

DÉCIMA PRIMERA: Para todos los efectos legales y fiscales se establece como domicilio contractual la ciudad de Bogotá D.C. y las partes autorizan recibir notificaciones en la dirección física y el correo electrónico indicados al pie de sus firmas.

EL PROPIETARIO acepta que ha leído y entendido el contenido del presente contrato y se compromete a negociar su inmueble en las condiciones aquí pactadas, además acepta que cualquier modificación al mismo deberá realizarse por escrito y previo acuerdo entre las partes. En constancia se firma en dos originales a los DOCE (12) días del mes de MAYO del año 20 21.

F.H.P.P & ABOGADOS ASOCIADOS

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR
Abogado especialista
Universidad Libre de Colombia
*Derecho constitucional, administrativo,
laboral, civil, penal,
familia.*



Señor:
Juez Promiscuo Municipal
Tenjo Cundinamarca
E. S. D

Ref: Proceso ejecutivo 257994089001 2023 00058-00
Demandante: INVERSIONES ELITO GROUP S.A.S.
Demandado: OLGA CLEMENCIA CABRERA GONZALEZ

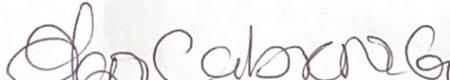
PODER:

OLGA CLEMENCIA CABRERA GONZALEZ, mujer de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 20.994.650 de Tenjo, domiciliada en este municipio; actuando en nombre propio, manifiesto al despacho que por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio, y suficiente al doctor **FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR**, mayor de edad, domiciliado en el Municipio de Tenjo, identificado con cédula de ciudadanía No 3.199.064 expedida en Tenjo, portador de la Tarjeta Profesional No 102.798 del C.S. de la J. para que en mi nombre y representación adelante y lleve hasta su terminación, todos los trámites y diligencias procesales a que haya lugar en defensa de mis intereses dentro del proceso ejecutivo de la referencia.-

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, como la de contestar demanda, proponer excepciones, presentar pruebas, controvertir y tachar pruebas; en especial las de recibir, transigir, conciliar, sustituir, desistir, renunciar, resumir y todas aquellas que tiendan al buen y fiel cumplimiento de su gestión.

Sírvase Señor Juez, reconocerle personería adjetiva a mi apoderado en los términos aquí señalados.

Atentamente,


OLGA CLEMENCIA CABRERA GONZALEZ
C.C. No 20.994.650 de Tenjo

Acepto,

FABIO HERNANDO PASTOR PASTOR
C.C. No 3.199.064 de Tenjo
T.P No 102.798 del C.S. de la J.

NUCT CIRCULO DE TENJO-CUNDINAMARCA
PO...
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Tenjo, 2023-11-01 15:52:07
En la fecha ante el(la) suscrito(a) **MARIA CAROLINA MARROQUIN ALGARRA** NOTARIA (E) UNICA DEL CIRCULO DE TENJO Compareció **CABRERA GONZALEZ OLGA CLEMENCIA** quien se identificó con C.C. y quien declaró que reconoció el contenido de este documento por ser cierto y que la firma puesta en él es la suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.gov.co para verificar este documento.

Cod. Validación: kka28
Firma del Declarante: 
Func: 1042-dcc09788 **MARIA CAROLINA MARROQUIN ALGARRA**
NOTARIA (E) UNICA DEL CIRCULO DE TENJO

