

Señor:
JUEZ PROMISCUO MUNICIPAL DE TENJO
E. S. D

ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN
DEMANDANTE: ALBA ROCIO PERDOMO ROJAS Y MARIA SALOME
HERNANDEZ PERDOMO
DEMANDADO: JIMMY ALEXANDER MONDRAGON GARCIA
PROCESO: 2020 -00101

Respetado Sr(a) Juez:

Yo **MARIA MERCEDES CASTILLO AGUILAR**, mayor de edad, domiciliada y residente en la calle 11 No 6-18 piso 2 de Cota Cundinamarca, identificada con la cédula de ciudadanía No 35.475.546 de Chia, Abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional No 112566 del C.S de la J., y actuando en mi calidad de apoderada del señor **JIMMY ALEXANDER MONDRAGON GARCIA**, Identificado con la cédula de ciudadanía No 7.185.229, mayor de edad, domiciliado y residente en el Municipio de Tenjo, dentro del proceso arriba mencionado, me permito contestar la demanda de reconvencción interpuesta:

HECHOS:

PRIMERO: No nos consta que se pruebe.

SEGUNDO: Es cierto parcialmente, respecto a que se hizo una cita con la señora LINA MARIA RODRIGUEZ .

Respecto a que se le oculto si era prefabricada o no y que se iba a “convertir todo eso en una propiedad horizontal” lo niego categóricamente, pues ellas compraron lo que realmente vieron y por el contrario no se les oculto absolutamente nada, tan es así que en la promesa de compra y venta clausula quinta se informa que el predio tiene “problemas de titularidad” .

TERCERO: Es cierto parcialmente el hecho que le entregaron a mi apoderado la suma de CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$55.000.000.00), lo que no es claro es como se determinó esa cifra y que fue lo que ellas pagaron dentro de ella.

Por lo que a continuación la discrimino:

- \$50.000.000.00 correspondían a la cuota inicial de la compra y con esa entrega se les entregaba el lote y la casa.
- \$.5.400.000.00 correspondían a los 6 meses anticipados y que quedaron acordados en la cláusula segunda ítem 4 del contrato de promesa de compra y venta, que es el valor del arriendo mensual que es de \$900.000.00 pesos mensuales, mientras se pagaba la totalidad de la casa y que únicamente ocurrió por esa vez, porque ellas nunca volvieron a pagar absolutamente nada.

CUARTO: Es cierto Parcialmente en cuanto a ayudarles con el trasteo del sitio en malas condiciones de donde estaban viviendo, sin que el ánimo haya sido el de obrar de mala fe.
Y por otra parte si él tiene o no angustias personales son propias y no de ellas, sin que esto deba ser parte de una demanda por que da la impresión que es para desviar lo realmente importante.

QUINTO: No es cierto en cuanto se refiere a mi apoderado porque él nunca fue grosero con ellas y siempre se les dijo que el bien no se podía hipotecar eso se les dijo desde el principio, porque a un derecho o cuota no le otorgan préstamo en ninguna entidad bancaria y por otro lado ella era absolutamente libre de realizar su avalúo con la persona o personas que mejor le parecían, lo que sí se puede deducir de acá es que si esta señora iba a pagar una casa del valor del contrato de compra y venta con unos cultivos que bien se saben pueden haber cosas fortuitas y no dejarlos prosperar como uno quiere, entonces como iba a cubrir el restante del saldo? Y tan es así que busca un provecho económico en cada situación, ya que demandando al señor con el que se asoció para este fin.

SEXTO: Es cierto parcialmente, este hecho difiere totalmente del avalúo presentado por la parte demandante, ya que se realizó uno para este fin y el valor es otro totalmente diferente y si a ellas no les pareció el valor no debieron realizar el contrato de compra y venta.

Y respecto a la casa debo aclarar que la construcción prefabricada, no es otra cosa que otro sistema de construcción que ofrecen los mismos servicios que las otras construcciones tradicionales, ya que tienen el mismo fin y están realizadas con materiales que gran calidad y resistencia. Es importante resaltar que las casas prefabricadas, al igual que las tradicionales, se apoyan sobre cimientos que les confieren estabilidad y durabilidad.

SEPTIMO: Es cierto que en el certificado de tradición y libertad no se encuentra únicamente el señor YIMMY ALEXANDER MONDRAGON GARCIA, como también es cierto que es dueño de un porcentaje más alto de derechos o cuotas porque así fueron adquiridos y por esa razón se realiza de esa manera la promesa de compra y venta, y en este punto es necesario aclarar que en el momento que ella hubiera cancelado también se hubiera convertido en una propietaria de un derecho o cuota mediante una escritura pública elaborada por una notaría, porque además no existe en Colombia donde se diga que eso es un acto ilegal el hecho de vender un derecho o cuota parte.

OCTAVO: No es cierto. Si mi apoderado hubiera tenido dentro de sus planes no cumplir como ellos alegan con el contrato no hubiera entregado su bien en ningún momento y solo hasta cuando estuviera cancelada en su totalidad, para evitar estas instancias tan desgastadoras y menos hubiera hecho el intento de llegar a una conciliación antes la procuraduría general de la nación, en la cual el objeto de dicha conciliación era hacer la devolución del dinero entregado por ellas, pero no fue posible llegar a un acuerdo, ya que las señoras demandadas siempre han solicitado una cifra de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000.00).

NOVENO: Es cierto, ella asistió pero sin el dinero y menos con el ánimo de llegar a un acuerdo para la entrega de la casa. Porque mi apoderado siempre se prestó para llegar a una negociación, pero cuando se ven realmente las intenciones de estas señoras, que son de sacar lucro económico se hace realmente imposible cumplir sus pretensiones y para confirmar eso basta con leer las pretensiones acá presentadas.

DECIMO: Es Cierto, es un tema que la ley lo permite tal como lo señala el apoderado de la parte demandante pero con el cual no estoy de acuerdo, ya que además de los daños ya causados se siguen sumando más en contra de mi apoderado el señor YIMMY ALEXANDER MONDRAGON GARCIA, y es que no se entiende como si las señoras ALBA ROCIO PERDOMO Y MARIA SALOME HERNANDEZ tienen la deuda y además tienen el bien en su posesión y lo han usufructuado como han querido y han sido las únicas beneficiadas dentro de este proceso, quieren seguir perjudicándolo aún más.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Señora Juez siguiendo el respectivo conducto regular y de manera muy respetuosa le pido negar todas y cada una de las pretensiones tanto principales como subsidiarias expuestas dentro de esta demanda de reconvención, lo anterior basado en los siguientes fundamentos del derecho.

EXCEPCIONES DE FONDO

Excepción por Inexistente

- En cuanto a **DAÑOS Y PERJUICIOS**

En virtud al contrato de promesa de compra y venta celebrado entre las partes, mi apoderado **nunca incumplió con sus obligaciones** y además no se puede considerar que una suma entregada como cuota inicial de un contrato que la demandante incumplió por la falta de pago, sea considerado como un daño emergente, ya que para cuantificar dicho daño ha de probarse la **relación causal efecto**, es decir, la persona que reclame los daños y perjuicios debe probar que los perjuicios sufridos (efecto), han sido ocasionados por el que ha incumplido las obligaciones del contrato (causa).

El artículo 1849 de código civil define la compraventa como un contrato en el cual una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, este tipo de contrato se caracteriza por ser bilateral, consensual, oneroso, principal, nominado, de ejecución instantánea, y de libre discusión

La compraventa implica obligaciones recíprocas para las partes que conforman el negocio jurídico, las cuales se concretan en transmitir el derecho objeto del contrato, entregar efectivamente la cosa materia de la venta (a cargo del vendedor) y recibir la cosa y pagar el precio (para el comprador).

En esencia la compraventa sugiere el traspaso del dominio de un bien mueble o inmueble **recibiendo una contrapartida en dinero**, este tipo de contrato dependiendo de la naturaleza del bien objeto del mismo puede ser consensual o requiere solemnidades para su perfeccionamiento.

El perfeccionamiento de los contratos de compraventa de bienes inmuebles se da cuando el negocio jurídico se eleva a escritura pública (artículo 1857 CC), es a partir de este momento en que surgen las obligaciones recíprocas a cargo de las partes contratantes.

Obligaciones a cargo del vendedor

El artículo 1880 del código civil colombiano consagra las obligaciones a cargo del vendedor determinando:

“Las obligaciones del vendedor se reducen en general a dos: **la entrega o tradición**, y el saneamiento de la cosa vendida. La tradición se sujetará a las reglas dadas en el título VI del libro II”

En relación con la entrega o tradición del inmueble se ha manifestado que se configura en dos momentos distintos y diferenciados, como lo son la transmisión

del dominio (entrega jurídica) y la entrega material del bien para la posesión útil y pacífica del comprador

Obligaciones a cargo del comprador.

Por su parte el artículo 1928 de estatuto civil consagra como obligación principal a cargo del comprador el pago del precio convenido, situación que conlleva otras obligaciones consecuenciales como son: recibir la cosa, pagar el alquiler cuando se constituye en mora de recibir, denunciar el pleito ante una pretensión de derecho de terceros, comparecer a defender la cosa cuando tiene derecho hacerlo, la de pagar la mitad de las costas del contrato, etc

Incumplimiento de las obligaciones contractuales

El cumplimiento de las obligaciones contractuales se predica al momento en que cada una de las partes ejecuta la obligación debida, teniendo en cuenta que "Es principio general del derecho civil, que los contratos, se celebren para cumplirse y en consecuencia que el deudor debe estar dispuesto a ejecutarlo en forma íntegra, efectiva y oportuna. La integridad está referida a la totalidad de la prestación debida, hecho o cosa; la efectividad, dice relación a solucionar la obligación en la forma pactada; y la oportunidad alude al tiempo convenido (...) se tiene entonces que contrario sensu las obligaciones se entienden incumplidas, respecto del comprador cuanto no paga el precio en la fecha y condiciones acordadas; y respecto del vendedor cuanto no da o no entrega al comprador el bien objeto del contrato de compraventa de conformidad con lo acordado"

Ahora bien, establecidas las obligaciones que debe cumplir las partes dentro del desarrollo del objeto contractual, es necesario determinar a la ley de la legislación civil las sanciones por incumplimiento de las mismas.

Por lo expuesto anteriormente y para el caso que nos ocupa el daño emergente que la demandante exige es inexistente, en la medida que fue ella la que incumplió con el pago y se basa en vicios de consentimiento para eludir sus responsabilidades.

- En cuanto a **LA NULIDAD POR VICIOS DE CONSENTIMIENTO**

"Será anulable el negocio jurídico celebrado por persona relativamente incapaz y el que haya sido consentido por error, fuerza o dolo, conforme al Código Civil"

Teniendo en cuenta lo anterior en el contrato de promesa de compra y venta se hace imperiosa la concurrencia del consentimiento, elemento central de todo contrato, el cual debe ser consciente, libre y espontáneo. Por lo que no se concibe como estas señoras demandan a mi apoderado por hacerlas caer en error y por dolo, si ellas pudieron tomar libremente su decisión en comprar o no el lote junto con la construcción que previamente y en varias ocasiones fueron a ver antes de la firma de la promesa.

Y es que ante esto se puede exponer:

Que existía por parte de ellas la forma de ver, constatar y probar la valoración de lo que estaban comprando y que de la misma manera aceptaron la cosa, entendiendo el concepto o la idea de la cosa en toda su extensión, es decir, especificaciones y características existentes, siendo esta realidad la que se plasmó en el contrato de promesa de compra y venta.

Ahora, bien "El error acerca de otra cualquiera calidad de la cosa no vicia el consentimiento de los que contratan, sino cuando esa calidad es el principal motivo de una de ellas para contratar, y este motivo ha sido conocido de la otra parte (Código civil, art. 1511).

Esto es lo que expresa el inciso 2 de la norma señalada ut supra (1511 C.C.), a términos del cual el error sustancial no esencial, o error sobre cualidades no esenciales de la cosa, o cualidades accidentales, no comporta vicio del consentimiento, a menos que tal error sea bilateral, vale decir, común a las partes y tal calidad hubiera sido el principal motivo de una de las partes para contratar.

Se trata de una calidad secundaria del objeto que no es la que ordinariamente determina el consentimiento de las personas interesadas. Por ejemplo, ordinariamente la clase de papel en que está impreso un libro o el tipo de letra empleado es una calidad accidental del libro, y el error de una de las partes al respecto no vicia el consentimiento, a menos que haya sido el motivo determinante de una de las partes para comprar el libro y este motivo fuera conocido de la otra (Alessandri & Somarriva, 1942, p. 122).

Y en cuanto al dolo **NO EXISTE**:

El dolo, para que sea vicio del consentimiento en el derecho civil, debe cumplir los siguientes requisitos:

- 1) Que sea cometido a sabiendas, es decir, que una de las partes tenga conocimiento y quiera intencionalmente causar ese daño.
- 2) Que sea reprobable, es decir, contrario a la moral, al orden público y a las buenas costumbres. Tradicionalmente se ha hablado de *dolus malus* y *dolus bonus*.

Y en cuanto a esta situación señora Juez mi apoderado nunca incurrió en estas malas prácticas, ya que nunca oculto absolutamente nada y lo único que él quería era vender su propiedad, ya que sus recursos estaban invertidos en ella.

- En cuanto al **INTERES DE MORA NO EXISTE**

La mora es uno de los principales presupuestos de la responsabilidad civil contractual y es entendida como el retardo culposo o injustificado en el cumplimiento de la obligación debida.

Para el caso que nos ocupa, la deuda la tienen las señoras ALBA ROCIO PERDOMO Y MARIA SALOME HERNANDEZ, con mi apoderado el señor YIMMY ALEXANDER MONDRAGON en razón al incumplimiento de la cláusula segunda del contrato de promesa de compra y venta.

Excepción por Inadmisibilidad

- En cuanto a la **EXIGENCIA DE LAS MEJORAS**

Código Civil. Artículo 966. Abono de mejoras útiles... "El poseedor de mala fe no tendrá derecho a que se le abonen las mejoras útiles de que habla este artículo.

Pero podrá llevarse los materiales de dichas mejoras, siempre que pueda separarlos sin detrimento de la cosa reivindicada, y que el propietario rehusé pagarle el precio que tendrían dichos materiales después de separados"

Código Civil. Artículo 166. Las mejoras útiles son clasificadas en tres tipos:

Mejoras Necesarias: Aquellas que tienen por objeto impedir la destrucción o deterioro del bien.

Mejoras Útiles: Las que sin pertenecer a la categoría de las necesarias, aumentan el valor y la renta del bien.

Mejoras de Recreo: Aquellas que sin ser necesarias ni útiles, sirven para ornato, cimiento o mayor comodidad.

De acuerdo con los artículos citados anteriormente, señora Juez y teniendo en cuenta lo detallado por la parte demandante en la demanda de reconvencción, debo diferir de absolutamente todas las mejoras, ya que a consideración de mi apoderado dichas mejoras se clasifican dentro de las de recreo, en cuanto lo único que han hecho es prestarles a las señoras más comodidad y lo que sí podrían hacer es levantarlas dejando el bien en las mismas condiciones que se les entrego.

Por otra parte y no menos importante señora Juez, debo adicionar que los valores y conceptos solicitados por las señoras, son muy acomodados a su conveniencia y su costo demasiado elevado, por citar un ejemplo esta relacionando Jardines \$3.000.000.00 y Diseño de BBQ y Jardines \$3.000.000.00 cuando en la realidad solo hay unas matas que se encuentran en materas y las cuales se pueden llevar, algo similar sucede con el tema de las cortinas que están con un valor de \$3.000.000.00, las personas todas tenemos gustos muy diferentes y cosas como esas no le interesan a mi apoderado señora Juez y también puede llevarlas al momento de hacer devolución del inmueble. Otras de esas mejoras fueron realizadas después de ya estar el incumplimiento en el pago como es el caso de la huerta orgánica compostera y de la cual anexo foto del momento en que las señoras pasaron el tractor... entonces si ya hubo una conciliación fallida y ya se tenía conocimiento que se encontraba un pleito andando en los estrados judiciales, cómo se entiende que esta señora incluya más de sus mejoras?

Excepción por Contrato no cumplido y por falta de cumplimiento de la condición

- En cuanto a la devolución de dineros entregados por las DEMANDANTES
AL DEMANDADO

De acuerdo con el contrato de promesa de compra y venta y teniendo en cuenta el incumplimiento de su cláusula segunda, se debe tener de presente la cláusula sexta frente al incumplimiento del mismo contrato, en la cual se establece un valor por las arras de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00) y también debe considerarse la cláusula segunda donde determina el valor de un canon mensual por usufructuar el bien sin haberlo cancelado y este valor quedo pago hasta el mes de septiembre del año 2018, faltando los meses restantes hasta la fecha y adicionalmente los valores adeudados como préstamo personal del señor YIMMY MONDRAGON a las señoras ALBA ROCIO PERDOMO Y MARIA SALOME HERNANDEZ.

- En cuanto a la RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL Y RESCINDIR EL CONTRATO

El incumplimiento proviene de las señoras ALBA ROCIO PERDOMO Y MARIA SALOME HERNANDEZ por la falta de pago, en ningún caso veo que exista un daño causado a estas señoras, ya que son ellas las que han disfrutado del bien y no han querido resolver este contrato de la mejor manera y por esta razón es que mi apoderado es el que ha llevado todo el conducto regular ante las autoridades competentes para así resolver esta situación, el vendió un bien esperando un pago que nunca llevo, pero además se está viendo afectado económicamente por todos los gastos que esta situación le ha generado y ahora por el bien que no ha podido ser restituido y como si fuera poco el daño ahora llega una medida cautelar solicitada por las personas que han sido las únicas beneficiadas y que han querido sacar lucro económico de esa situación.

Excepción por Dolo, mala fe y no pago

Lo que si se desprende de esta situación es que la señora Alba Perdomo y otra, pudieron incurrir en esta práctica por cuanto firmaron un contrato de promesa de compra y venta, sin tener los recursos económicos para cancelarlo y así causarle estos graves daños a mi apoderado. Porque dicho por el apoderado de las señoras ellas estaban a la espera de un resultado propio de una actividad de agricultura, esto es, un cultivo de papa criolla y maíz, pero señora Juez debe entenderse que estas actividades van ligadas a factores adversos y pueden no dar los resultados esperados, pero es que además la inversión de estas señoras en estos cultivos ascendía a DIECISIETE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$17.000.000.00) dinero con el cual no le hubiera alcanzado a la cancelación del valor total de la propiedad y mi apoderado conoce muy bien este valor porque fue el señor YIMMY el que les ayudo a completar este valor prestándoles dinero de sus tarjetas de crédito.

Pero además en su mal obrar esta señora tuvo que cancelar de manera anticipada un contrato de compra y venta de un apartamento ubicado en el municipio de Cajicá con la constructora Verdhia del cual había dado un anticipo como cuota inicial, esto con el fin de que su hija María Salome Hernández pudiera viajar a Francia a disfrutar de una beca.

Por estas razones es que expongo el **VICIO DE MALA FE Y DOLO** en su proceder por parte de las señoras **ALBA ROCIO PERDOMO Y MARIA SALOME HERNANDEZ** y esto lo sustento mencionando los estudios realizados frente al dolo:

El consentimiento es la manifestación de voluntad de las personas, y se hace a través de un signo, seña, firma, palabra, escrito o cualquier forma que dé a colegir que se ha expresado la voluntad. El consentimiento es la voluntad, no la pueden exteriorizar sino las personas libres y capaces, debe ser serio, es decir, emitido con la intención de hacer nacer una obligación.

“El consentimiento tiene dos fases:

A) Una interna, que es la que se da al interior de cada persona, en la cual mide, analiza el alcance de su declaración de voluntad. La fase interna no es otra cosa que determinar la sostenibilidad del consentimiento.

Preguntas como ¿estaré en posibilidad de cumplir?, ¿a qué me obligó?, ¿qué derechos tengo?, etc, son elementos de ayuda para realizar la fase interna, esto es el elemento seriedad del consentimiento.

B) Una externa, que no es otra cosa distinta a la exteriorización del consentimiento, es decir, su expresión. Esa fase externa (exteriorización) debe estar de acuerdo con la fase interna. Cuando la persona va a decir “sí, acepto”, como una manera de expresar su consentimiento, es necesario que esa persona haya realizado un juicio valorativo del alcance de su declaración de voluntad, por qué y para qué ha celebrado ese acto jurídico, qué derechos va a obtener como consecuencia del mismo, esto hace parte de la etapa interna del consentimiento. El aspecto externo es una formalidad que exige la ley para que esa declaración de voluntad pueda producir efecto jurídico. Uno de los vicios del consentimiento es el dolo. El dolo, para que sea vicio del consentimiento.”

Por otra parte, señora Juez en el actuar de la demanda interpuesta por las señoras **ALBA ROCIO PERDOMO Y MARIA SALOME HERNANDEZ**, sale a todas luces sus reales intenciones, ya que en la tercera y cuarta pretensión subsidiaria presentan por daños y perjuicios la suma de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$55.000.000.00)** y otra suma igual a esa por devolución de dineros, lo que es corregido al momento de subsanar la demanda cuando la Juez exige el detalle del

daño emergente, ese valor por concepto de daño emergente baja considerablemente a VEINTICINCO MILLONES CIENTO CUARENTA MIL PESOS (\$25.140.000.00).

PRUEBAS

Ruego señor juez, se sirva ordenar y tener como tales las siguientes y las que obran en la demanda principal y las demás que su despacho considere necesario.

TESTIMONIALES:

MARISOL CASTRO HERNANDEZ, quien puede ser citada a la carrera 14 No 5-66 de Cajica.

Correo electrónico: solymar404@hotmail.com

SERGIO ARMANDO HENAO MUÑOZ, quien puede ser citado a la carrera 14 No 5-66 de Cajica.

Correo electrónico: sergiohenaom2005@hotmail.com

NOTIFICACIONES

Las demandantes y el demandado pueden ser notificado en las direcciones que aparecen en la demanda principal y la de reconvencción.

La suscrita en la calle 11 No 6-18 piso 2 Cota Cundinamarca.

Correo electrónico: mercecas22@hotmail.com

Del señor Juez,

Atentamente,


MARIA MERCEDES CASTILLO AGUILAR

C.C. No 35.475.546

T.P. No. 112566 DEL C.S. de la J.