

Armenia, Quindío, febrero 15 de 2022.

Señores,
JUZGADO CUARTO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA
cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co.
j04cmpalarm@cendoj.ramajudicial.gov.co
Armenia, Quindío

PROCESO:	VERBAL CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.
DEMANDANTE:	DORA MARIA CRUZ ACOSTA
DEMANDADA:	GEO CASAMAESTRA S.A.S.
RADICADO:	2021-00538-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES A PROPONER.

EDISON ALEJANDRO DIAZ CORAL, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía N. 1.094.939.977, portador de la tarjeta profesional de abogad N. 288.995 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de Apoderado especial de la sociedad comercial GEO CASAMAESTRA S.A.S, persona Jurídica con domicilio contractual en la ciudad de Armenia (Q), identificada con NIT. 900.376.562-6, según poder especial otorgado mediante Escritura Publica N. 360 de fecha 7 de febrero de 2022, en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Armenia (Q), por medio del presente escrito y dentro del término legal conferido, procedo a contestar la demanda formulada ante su despacho por la señora DORA MARIA CRUZ ACOSTA, en los siguientes términos,

I. EN CUANTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

1. Teniendo en cuenta que el hecho primero contiene varios presupuestos fácticos, me pronunciare respecto a los párrafos así:

Párrafo inicial: ES CIERTO.

Viñeta No. 1: NO ME CONSTA, pues las condiciones socioeconómicas de la parte demandante nunca han sido de conocimiento de mi prohijada, aunado a que no se allegó junto con el libelo genitor, ninguna prueba que respalde tal apreciación, por lo tanto, nos atendremos a lo demostrado dentro del proceso.

Viñeta No. 2: NO ES CIERTO COMO SE EXPONE EN EL HECHO, puesto que la minuta contractual en la que se decantó el negocio jurídico celebrado, es propia y comúnmente utilizada por las diferentes empresas del sector de la construcción, adicionalmente en las tratativas preliminares adelantadas con la demandante se puso de presente todas las condiciones que integran la minuta contractual, incluyendo la cláusula penal, términos y condiciones que fueron aceptados en su integridad por la demandante tal como se verifica con su firma y correspondiente autenticación ante la Notaria 55 del circulo de Bogotá.

Viñeta No. 3. NO ES CIERTO COMO SE EXPONE EN EL HECHO, puesto que los presuntos incumplimientos que son endilgados por mi representado no son imputables a la misma por cuanto el retardo en el cronograma de obras obedeció a situaciones de fuerza mayor como más adelante se detallará, aunado a que posteriormente la demandante no cumplió con los pagos pactados, ni tampoco compareció a escriturar en la fecha y hora señalada, de ahí que se predique el incumplimiento a cargo de la demandante. Cabe aclarar que, en lo restante, los adjetivos calificativos que utiliza el libelista en el presente ítem corresponden a juicios de valor e interpretaciones, razón por la cual no realizaré pronunciamiento adicional al respecto.

2. **ES CIERTO.**
3. **ES CIERTO.**
4. Me pronunciaré respecto a los párrafos así:

Párrafo inicial: ES CIERTO.

Viñeta No. 1: NO ES CIERTO COMO SE EXPONE EN EL HECHO. Es cierto que la fecha de escrituración inicialmente pactada en la promesa de compraventa no pudo ser cumplida por causas externas a la voluntad del promitente vendedor, pues se

presentaron una serie de circunstancias imprevistas e previsibles tales como el paro camionero, la construcción de la torre 2 que tuvo que ser complementada con varias especificaciones de la entidad Caja Honor en virtud a que más de 10 apartamentos fueron comprados por ellos para militares en condiciones especiales, así mismo diversas modificaciones que tuvo la zona comercial ubicada debajo de torre 1 y 2, modificaciones que incluso generaron reformas al reglamento de propiedad horizontal, lo que generó retrasos en el cronograma de obras, que incidieron inevitablemente en la construcción de la torre 4, situaciones que acorde al ordenamiento civil, se enmarcan como causales de fuerza mayor que escaparon a la voluntad del constructor, razón por la cual, en ningún momento el proceder de mi representada se pueden categorizar como una práctica ilegal.

En lo que respecta a la firma del instrumento modificatorio **ES CIERTO** el documento no contó con la firma de la demandante, no obstante la promitente compradora tuvo siempre la opción de desistir de la compra, existiendo plena libertad de las partes para continuar o desistir del negocio, sin embargo, la constructora mantuvo su posición contractual y no exigió el pago de los saldos pendientes, sino hasta el momento en que se encontraba en disposición de escriturar y entregar, se resalta que aun con las circunstancias anteriormente mencionadas mi mandante ha puesto a disposición los documentos modificatorios a que haya lugar, no obstante a pesar de la negación a suscribir estos la demandante avalaba la ejecución contractual con las novedades presentadas.

Viñeta No. 2: NO ME CONSTA, lo relacionado con los móviles que llevaron a la demandante a no suscribir el documento modificatorio, sin embargo, se reitera que el retraso de proceso de construcción obedeció a circunstancias ajenas a la constructora, tal como se manifestó en el pronunciamiento al ítem anterior, las cuales se constituyen como circunstancias de fuerza mayor, que representaron un retraso en el cronograma de obras y la construcción.

Viñeta No. 3: NO ME CONSTA, me atengo a lo probado en el presente proceso.

5. ES CIERTO, no obstante, esto se debió a las circunstancias imprevistas de fuerza mayor que se han relatado en los pronunciamientos a los anteriores hechos, de aquí para la demandada le asistía justificación legal para postergar la fecha de entrega conforme lo informado en la comunicación de fecha 26 de diciembre de 2018, pudiéndose colegir que la demandante se encontraba enterada de las novedades relacionadas con el proceso de construcción y la fecha estimada de entrega.

- 6. NO ME CONSTA**, dado que las presentes manifestaciones carecen de prueba siquiera sumaria, me atengo a lo probado en el presente proceso.
- 7.** En lo que respecta a la presunta incertidumbre, **NO ES CIERTO**, por cuanto la demandada ha estado presta a atender todos los requerimientos que se presenten, tal como se evidencia con la contestación oportuna a derechos de petición, llamadas y demás requerimientos. En lo que respecta al subsidio de mi MI CASA YA **ES CIERTO**.

Mi representada, a través de sus asesores contactó varias veces a la demandante con el fin de constatar las gestiones que la promitente compradora había realizado para el otorgamiento del crédito con el Banco Caja Social y la obtención del subsidio de mi CASA YA, teniendo en cuenta que se encontraba próximo a adelantar el proceso de escrituración, en las grabaciones de las llamadas realizadas por la constructora a la demandante en los días 19-06-2020, 14-07-2020 y 15-07-2020 se puede constatar que la intención de mi representada era facilitar todos los medios posibles para escriturar el inmueble, no obstante la demandante manifestó expresamente que residía en la ciudad de Bogotá y que no tenía ninguna persona quien pudiese fungir como su apoderado, ni tampoco podía desplazarse hasta la ciudad de Armenia, porque vivía con una persona de alto riesgo (81 años), situación que retrasó el proceso de escrituración.

8. PARCIALMENTE CIERTO, es cierto que la hoy demandante remitió carta de aprobación del crédito hipotecario con el banco Caja social, sin embargo, **NO ES CIERTO**, que la promitente compradora estuviera lista para firmar escritura pública de compraventa, ya que la sola aprobación del crédito no es suficiente para escriturar, se debe adelantar el trámite de estudio de títulos y avalúo y elaboración y aprobación de minuta, precisamente, fue en ese trámite de avalúo que el mencionado banco determinó que no era viable otorgar el crédito hipotecario ya que sus políticas internas obligaban a que los medidores estuviesen ya instalados, evento que notificó

el banco caja social y que género que la constructora brindara otra opción con el banco BBVA, de aquí que **NO ES CIERTO**, que en ese momento las partes estén listas para la firma de la escritura, pues en correo electrónico remitido por el ingeniero German Jaramillo Hoyos se lee claramente que: “Se realizó visita a la obra el día de hoy, pero el apartamento aún no cuenta con medidores instalados. **Por políticas del banco no es posible realizar avalúos de inmuebles que no posean contador de energía y acueducto.**” (Subraya y negrita fuera del texto)

9. **NO ME CONSTA**, me atengo a lo probado en el proceso, sin embargo, debo hacer claridad en que el trámite de crédito hipotecario es una obligación exclusiva del promitente comprador, por lo que no puede justificarse la actora en que no recibió información de parte de la constructora, ya que ella debía estar en comunicación con el banco con el fin de adelantar las gestiones tendientes al estudio de títulos, avalúo y elaboración de minuta.

10. Párrafo inicial: ES CIERTO.

Viñeta: es una apreciación subjetiva del libelista razón por la cual, al no constituirse como un hecho, no nos pronunciaremos al respecto.

11. **ES CIERTO**, adicional a las dificultades que se tuvieron en el año 2016, lo cual trajo como consecuencia el corte en el cadena de suministros, al igual que la elevación de los costos; como es de público conocimiento, en el año 2020 se propagó el Coronavirus COVID-19 en todo territorio nacional, situación que generó que las autoridades nacionales se vieron en la obligación de expedir diversas medidas de aislamiento y cierre de operaciones de diferentes empresas, medidas que nuestra constructora debió acatar hasta tanto se emitieran las ordenes de reactivación y los permisos de funcionamiento, situación completamente ajena a la demandada y que lamentablemente constituyo a su vez una situación de fuerza mayor que retraso el cronograma de construcción, y pospuso obligatoriamente los tiempos de entrega, y dificulto la comunicación para todas las personas.

12. **NO ME CONSTA**, desconocemos las comunicaciones telefónicas a que hace referencia, me atengo a lo probado en el curso del proceso.

13. **NO ME CONSTA**, me atengo a lo probado en el curso del proceso.

14. **Párrafo inicial: NO ES CIERTO COMO SE EXPONE EN EL HECHO**, pues con la redacción del libelista, se pretende hacer ver que la demandada incumplió sin tener en cuenta las circunstancias de fuerza mayor que incluso la parte demandante ha reconocido, esto es por la propagación del Coronavirus COVID-19 y las medidas adoptadas por el gobierno nacional en el año 2020. En lo que respecta al crédito con el banco BBVA **ES CIERTO**.

Viñeta No. 1: NO ME CONSTA, pues si bien el libelista aportó las pruebas documentales No. 10 y 11 pretendiendo con ello demostrar el presente presupuesto fáctico, tales elementos de prueba no tienen siquiera relación con lo expuesto, aunado a que no permiten verificar la procedencia de la documental en los términos de los artículos 243 y siguientes del CGP, y de manera general carecen de valor demostrativo. Por consiguiente, me atengo a lo probado en el presente proceso.

Viñeta No. 2 a 5: Teniendo en cuenta que no corresponde a hechos relacionados con las labores y gestiones de mi representada. **NO ME CONSTA**, me atengo a lo probado en el curso del proceso.

15. ES CIERTO.

16. En lo que respecta a las llamadas telefónicas **NO ME CONSTA**, me atengo a lo probado en el curso del proceso. Respecto a la remisión del escrito **ES CIERTO**, sin embargo, el libelista omite en su relato una situación que es de suma importancia y que justifica la postura de la constructora en lo que respecta al siguiente hecho y esto es que el escrito bajo asunto “**RESPUESTA CITACIÓN FIRMA DE ESCRITURAS**” solo fue recibido en las instalaciones de mi prohijada el día **17 de diciembre de 2020**, situación que se ampliará en el pronunciamiento al siguiente hecho.

17. **Párrafo Inicial: ES CIERTO**, sin embargo, se debe tener presente la siguiente aclaración:

Si bien el apoderado de la parte demandante, pretende probar la remisión oportuna del oficio bajo asunto “**RESPUESTA CITACIÓN FIRMA DE ESCRITURAS**” con la planilla de envío de envío de 472 con No. RA293920415CO, como puede observarse su señoría, dicha planilla no contiene ningún dato de “Firma nombre y/o sello de quien recibe”, ni tampoco de “Fecha de entrega”

☐ NR No reclamado	☐ AC Apartado Clausurado	
☐ DE Desconocido	☐ FM Fuerza Mayor	
☐ Dirección errada		
Firma nombre y/o sello de quien recibe:		
C.C.	Tel:	Hora:
Fecha de entrega:		

Razón por la cual una vez consultado en la página web <https://www.4-72.com.co/> y en nuestra base de datos, podemos verificar que el escrito de marras, sólo fue recibido en las instalaciones de mi prohijada el día **17 de diciembre de 2020**, veamos:

472		CORREO CERTIFICADO NACIONAL		RA293920415CO	
Centro Operativo : PV,PPAL-BOGOTA		Fecha Admisión: 14/12/2020 18:00:48		Fecha Aprox Entrega: 16/12/2020	
Orden de servicio:		Nombre/ Razón Social: DORA MARIA CRUZ ACOSTA		Causal Devoluciones:	
Dirección: CRA 98 A # 22 H -90		NIT/C.CIT.:20823424		☐ RE Refusado	
Referencia:		Teléfono:3103148457		☐ NE No existe	
Ciudad:BOGOTA D.C.		Código Postal:11091190		☐ NR No reside	
Depto:BOGOTA D.C.		Código Operativo:1111581		☐ AC Apartado Clausurado	
Nombre/ Razón Social: CASA MAESTRA		Dirección:AVENIDA BOLIVAR 1A# 116 PISO 3 EDIFICIO CORPORACION BOLO CLUB SECTOR		☐ DE Desconocido	
PARQUE FUNDADORES		Tel:7314290		☐ FM Fuerza Mayor	
Código Postal:630004386		Código Operativo:5004450		Firma nombre y/o sello de quien recibe:	
Ciudad:ARMENIA, QUINDIO		Depto:QUINDIO		C.C.	
Peso Físico(grams):210		Diseño Contenedor :		Fecha de entrega:	
Peso Volumétrico(grams):0		Observaciones del cliente :		Distribuidor:	
Peso Facturado(grams):210				C.C.	
Valor Declarado:\$10.000				Gestión de entrega:	
Valor Flete:\$8.400				Ter	
Costo de manejo:\$0				Dia	
Valor Total:\$8.400				17 DIC 2020	

Por consiguiente, dado que mi representada al día 16 de diciembre de 2020 (fecha firma de escritura) aún no había podido enterarse del oficio previamente remitido por la demandante, efectivamente procedió a adelantar el procedimiento establecido en la CLÁUSULA DÉCIMA del contrato, esto es presentándose ante la Notaria Primera del círculo de Armenia, situación que se puede verificar con el “**ACTA TESTIMONIAL DE NOTARIO No. 292/ 202020** del dieciséis (16) de diciembre de 2020.

Viñeta No. 1: NO ES CIERTO, pues las razones que llevaron a notificar el incumplimiento a cargo de la demandante, corresponden a las relatadas en el pronunciamiento del hecho anterior, de ahí que no se pueda a aseverar mala fe por parte de mi representada, situación que se reitera se encuentra reconocida ante el Notario Primero de Armenia.

Viñeta No. 2: NO ES CIERTO, por cuanto, ante la situación presentada el acta de no comparecencia, posteriormente mi representada remitió el día 6 de enero de 2021 “**NOTIFICACIÓN INCUMPLIMIENTO**”, vía correo electrónico certificado, según se puede constatar con el certificado de entrega de la compañía DOMINA ENTREGA TOTAL S.A.S., por consiguiente, no le es dable a la demandante afirmar que se esta ante un incumplimiento reiterado, por cuanto el mismo era consciente de los términos contractuales que se encontraban vigentes y de la cita a escriturar que se había programado por parte de la constructora para con ello perfeccionar la tradición del inmueble prometido en venta.

18. ES CIERTO.

19. ES CIERTO. La constructora se vio abocada a tomar dicha determinación de conformidad con lo establecido en las cláusulas décima y quinta del contrato de promesa de compraventa, que claramente establecen:

“DÉCIMA. PRUEBA INSUSTITUIBLE. – Para acreditar el cumplimiento de la obligación de firmar la escritura pública en la fecha indicada se requerirá como prueba insustituible la certificación del Notario Primero de Armenia, Quindío, de que el

día y la hora señalada para esos efectos la parte que pretende cumplir se hizo presente y se allano a hacerlo, previo el lleno de los requisitos que la Ley exija para el cabal otorgamiento de la escritura pública.”

QUINTA. CAUSALES DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO. – queda facultado el PROMITENTE VENDEDOR, para la resolución en los siguientes casos: A) el incumplimiento en el pago del precio estipulado en cualquiera de sus modalidades; **B) La no suscripción de la escritura pública de compraventa y su respectivo registro ante la oficina de instrumentos públicos...**” (Subraya y negrita fuera del texto)

Es decir que, como consecuencia de la no comparecencia a la firma de la escritura pública por parte de la demandante, situación que se acredita con el “ACTA TESTIMONIAL DE NOTARIO No. 292/ 202020 del dieciséis (16) de diciembre de 2020., se constata que la constructora se allano a cumplir y cumplió con lo estipulado en la cláusula quinta del contrato, no obstante, ante la no comparecencia de la parte promitente compradora, mi representada se vio avocada a notificar oportunamente del incumplimiento presentado por parte de la promitente compradora, tal como lo reconoce la parte demandante, de ahí que en virtud de las disposiciones pactadas y el principio de la autonomía de la voluntad privada, la unidad haya quedado liberada para poder ser negociada por la constructora, imputándose entre otras

20. ES CIERTO.

21. NO ME CONSTA. Me atengo a lo probado en el presente proceso.

22. ES CIERTO. Conforme el pronunciamiento a los hechos 17 y 19, la constructora se ratificó en su decisión, luego del incumplimiento por parte de la demanda en el trámite de escrituración. No obstante, se resalta la buena fe de mi representada, pues independientemente de la ocurrencia de tal situación, la constructora a fin de brindarle nuevas alternativas puso a disposición la venta de nuevas unidades inmobiliarias o en su defecto la devolución oportuna de los recursos, no obstante, se advierte que desde dicho momento, la demandante había manifestado ninguna de las alternativas presentadas.

Cabe resaltar que ante la situación presentada y luego de haberse acreditado la no comparecencia de la señora DORA MARIA CRUZ, en la fecha y hora señalada para escriturar, se hizo efectiva el desistimiento de la promesa de compraventa en los términos del artículo quinto, razón por la cual la unidad inmobiliaria quedó libre para ser nuevamente negociada.

Por consiguiente, es menester informar al despacho que el pasado 27 de abril de 2021, se suscribió promesa de compraventa con el señor **JOSÉ FERNANDO OSORIO GONZÁLEZ**, sobre el mismo inmueble que es perseguido en el presente proceso, esto es el Apartamento 7A, Torre 4, Conjunto Residencial y Comercial CIBELES, Urbanización Villa Liliana, Armenia Quindío, dicho inmueble fue entregado materialmente el pasado 17 de diciembre de 2021, tal como se puede verificar con la correspondiente Acta de Entrega, de ahí que ante el desistimiento del contrato propiciado por la parte demandante, el presente inmueble ya no se encuentre disponible para ser comercializado al público y mucho menos para ser entregado a la demandante, ya que de la promesa que en un momento nació a la vida jurídica, hoy solo puedan predicarse efectos resolutive, esto es volver las cosas al estado inicial.

AL HECHO RELACIONADO: ES CIERTO.

II. A LAS PRETENSIONES

En consideración a los argumentos expuestos en relación a los hechos de la demanda y las pruebas presentadas, la sociedad demandada se opone parcialmente a las pretensiones:

FRENTE A LA PRETENSIÓN PRIMERA: No me opongo, teniendo en cuenta las razones expuestas en el acápite de excepciones de fondo de la presente contestación, sin embargo, esto obedece a que aún cuando el contrato nació a la vida jurídica el mismo fue resuelto por causa imputable al promitente comprador luego no haberse presentado en la fecha y hora programada para la escrituración y no presentar forma de pago.

FRENTE A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Me opongo, pues teniendo en cuenta las razones expuestas en el acápite de excepciones de fondo de la presente contestación salta de bulto que el promitente comprador incumplió las disposiciones del contrato.

FRENTE A LA PRETENSIÓN TERCERA: Me opongo, pues mi representada a estado presta a cumplir con sus obligaciones contractuales, no obstante se han presentado causas de fuerza mayor que afectaron el proceso constructivo, situaciones que no son imputables a la misma y adicionalmente mi representada estuvo presta a escriturar y transferir el derecho real del inmueble prometido en venta, no obstante fue la hoy demandante quien no se hizo presente en la fecha y hora señalada, y adicionalmente perseverando en la misión de brindarle una solución de vivienda a la demandante, mi representada puso a disposición las unidades inmobiliarias de otros proyectos, situaciones que a todas luces, demuestran el cumplimiento de los deberes y obligaciones de mi prohiljada.

FRENTE A LA PRETENSIÓN CUARTA: Me opongo, pues se itera que no ha existido incumplimiento por parte de mi representada y por el contrario, el incumplimiento de la hoy demandante llevo a la resolución del contrato, de ahí que no se pueda predicar a la presente fecha la existencia de una promesa de compraventa vigente. De igual manera teniendo en cuenta que el inmueble ya no se encuentra disponible para su enajenación resulta física y jurídicamente imposible acceder a lo solicitado, aunado a que a la fecha el negocio jurídico al que hace mención ya no goza de efectos jurídicos, en la medida que operó la resolución conforme lo dispone la cláusula quinta del contrato.

De igual manera, frente a la compensación en dinero a la demandante, me opongo, toda vez que la situación que hoy nos ocupa fue propiciada por el incumplimiento de la misma y a su vez no existe prueba siquiera sumaria ni nexo de causalidad que permita endilgar la responsabilidad de los mencionados perjuicios.

FRENTE A LA PRETENSIÓN CUARTA – Subsidiaria 1: Me opongo, toda vez que adicional a que no existe responsabilidad ni obligación a cargo de mi representada, la misma tampoco cuenta con apartamentos disponibles de iguales o similares características, esto a razón de que todos los proyectos similares han sido vendidos.

De igual manera, frente a la compensación en dinero a la demandante, me opongo, toda vez que la situación que hoy nos ocupa fue propiciada por el incumplimiento de la misma y a su vez no existe prueba siquiera sumaria ni nexo de causalidad que permita endilgar la responsabilidad de los mencionados perjuicios.

FRENTE A LA PRETENSIÓN CUARTA – Subsidiaria 2: Me opongo a cualquier pretensión relacionada con compensaciones e indemnizaciones, al igual que el reconocimiento de sumas indexadas y futuras por todas las razones anteriormente expuestas.

En cuanto al reintegro de los dineros entregados, mi representada está presta a realizar una conciliación, con el fin de lograr la efectiva solución del conflicto esgrimido, una vez sean verificadas las sumas a devolver.

FRENTE A LA PRETENSIÓN QUINTA: Me opongo, Solicitamos al despacho no se lleve a cabo ninguna condena en costas y agencias en derecho.

III. EXCEPCIONES DE MERITO

1. NULIDAD ABSOLUTA DE LAS PROMESAS DE COMPRAVENTA:

De conformidad con lo establecido en el Artículo 1611 del código civil y la ley 153 de 1887 en su artículo 89, dentro de los requisitos de los contratos de promesa, se encuentra:

“La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”

Quiere decir esto, que en la promesa de venta deben estar por lo menos identificados claramente la cosa y el precio.

En ese sentido, la promesa de compraventa del inmueble identificado como Apartamento 7A, Torre 4, Conjunto Residencial y Comercial CIBELES, Urbanización Villa Liliana, Armenia Quindío, no producen obligación alguna, ya que los inmuebles no se encuentran plenamente identificados, debido a que para la fecha en que se suscribió la promesa de compraventa, el inmueble no se encontraba construido, no se ha asignado número de matrícula inmobiliaria para el inmueble ni tampoco se encontraban delimitados los linderos de los mismos, requisitos esenciales para que se considere identificado el inmueble.

Al respecto cabe destacar que la Ley 50 de 1936 preceptúa en su artículo segundo:

“Artículo 2°. La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el Juez, aun sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrario; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede asimismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. Cuando no es generada por objeto o causa lícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.”

En sentencia proferida por la Honorable Corte suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, de fecha 30 de octubre de 2001, con ponencia del Magistrado SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO, se dictaminó:

“Como se ve, en ningún aparte de tales linderos se menciona como límite específico de la parte del inmueble que se prometió en venta, el relacionado con la primera planta ya construida, de propiedad exclusiva de la sociedad prometedora, ni los límites verticales del referido espacio superior, que como lo pactaron los contratantes sólo ascendía hasta el séptimo nivel, lo que conduce a que se encuentre indebidamente identificado el bien objeto del contrato de promesa de compraventa, con las consecuencias subsiguientes que dicha imprecisión genera al momento de elevar a escritura pública el contrato prometido, circunstancia que incide consecuentemente en la nulidad absoluta del contrato referido, toda vez que dicha omisión no puede suplirse con la mención que en el contrato se hizo de los planos arquitectónicos y de la licencia de construcción, que en este caso se hizo con el propósito de someter la construcción proyectada a determinadas especificaciones, y no fueron ni siquiera incorporados a la promesa para que se viera en ellos la identificación del espacio por construir, soslayándose así que cuando la ley de modo restricto y excepcional admite que el contrato de promesa pueda producir efectos jurídicos reclama que se cumplan íntegramente y sin esquinces la totalidad de los requisitos previstos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, entre ellos el consagrado en el numeral 4, antes transcrito.

5. Sobre el particular ha dicho esta Corporación: “la promesa de contrato es un pacto solemne y si la ley señala las circunstancias o requisitos esenciales que deben concurrir para su existencia o validez, bien se comprende que la promesa en que se halla omitido alguna de tales circunstancias es nula de nulidad absoluta, al tenor de lo dispuesto por el artículo 1741 del C. C., porque conforme a esta disposición es nulidad absoluta la producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan. Los requisitos o formalidades prescritos por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigidos en razón a la naturaleza de tal pacto” (G. J., T. LXXIX, pág. 245, entre otras).

En esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas

dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública.”

Por esa razón solicito al despacho declarar nula la promesa de venta, devolviendo las cosas al estado anterior a la celebración del negocio jurídico.

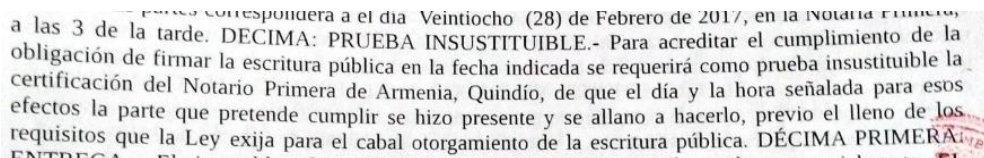
2. EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO

El Código Civil establece en su Artículo 1609: *“MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES. 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.”*

Presento al despacho como primera razón de la defensa, la *“Exceptio non adimpleti contractus”* ya que no puede la promitente compradora en el caso que nos asiste, predicarse contratante cumplida, tal y como lo señalo a continuación:

- a) Apartamento 7A, Torre 4, Conjunto Residencial y Comercial CIBELES: en la promesa de compraventa suscrita el 25 de octubre de 2014 se estipuló como fecha de suscripción de la escritura pública de compraventa, el día 28 de febrero de 2017, no obstante, ante la situaciones irresistibles e imprevisibles como fueron el paro camionero y la emergencia sanitaria propiciada por el COVID-19 en el año 2020, generó que se pospusiera la fecha de entrega por causas ajenas a mi representada, ante lo cual mi mandante notificó oportunamente de tales situaciones y remitió los correspondientes oficios y comunicaciones que daban cuenta de dicha situación, para tener como fecha final de escrituración el día 16 de diciembre de 2020, a las 10:10 a.m. en la Notaria Primera del Circulo de Armenia, compromiso que fue incumplido por la demandante, aunado a que para dicha fecha no había cancelado la totalidad del inmueble, sea con crédito hipotecario aprobado o con recursos propios, pues como bien lo reconoce la demandante hasta la presente fecha el demandante sólo ha cancelado la suma de \$18.667.000.

Aunado a lo anteriormente expuesto, de conformidad con la cláusula decima de la promesa de compraventa, que establece:



a las 3 de la tarde. DECIMA: PRUEBA INSUSTITUIBLE.- Para acreditar el cumplimiento de la obligación de firmar la escritura pública en la fecha indicada se requerirá como prueba insustituible la certificación del Notario Primera de Armenia, Quindío, de que el día y la hora señalada para esos efectos la parte que pretende cumplir se hizo presente y se allano a hacerlo, previo el lleno de los requisitos que la Ley exija para el cabal otorgamiento de la escritura pública. DÉCIMA PRIMERA:

Por consiguiente, la señora DORA MARIA CRUZ ACOSTA, debió presentar acta de comparecencia a la notaría primera de Armenia, documento que no presentó y que en contraste si fue presentado por la constructora, esto es el *“ACTA TESTIMONIAL DE NOTARIO No. 292/ 2020* del dieciséis (16) de diciembre de 2020, por ello, si en gracia de discusión se quiere imputar responsabilidad a mi prohijada por incumplimiento contractual, conforme los términos contractuales debió presentarse a escriturar el día dieciséis de diciembre de 2020 y haber cancelado el saldo pendiente para esa fecha, condiciones que tampoco cumplió., por ende solicito respetuosamente al despacho declarar probada la presenten excepción.

3. CUMPLIMIENTO DE CONTRATO POR PARTE DEL PROMITENTE VENDEDOR.

El día 3 de diciembre 2020, el representante legal de la sociedad GEO CASAMAESTRA S.A.S. dando cumplimiento a sus obligaciones contractuales, y después de varias comunicaciones con la promitente compradora, envió citación para fecha de escrituración, la cual se llevaría a cabo el día 16 de diciembre de 2020 en la notaría primera de la ciudad de Armenia (Q) a las 10:00 a.m. Notificación que fue recibida y leída por la promitente compradora.

En dicha comunicación se conminaba a realizar el pago del saldo pendiente a más tardar 8 días antes de la firma de la escritura pública ya que, la constructora debe solicitar poder a la entidad fiduciaria y certificar que el apartamento se encontraba totalmente cancelado.

Una vez llegada la fecha del 16 de diciembre de 2020, la promitente compradora ni se presentó a escriturar ni se presentó en la notaría primera de Armenia, contrario sensu, mi poderdante si se presentó y solicito el levantamiento del acta de comparecencia, la cual fue expedida con número 292 de 2020, acta que acompaño a la presente contestación.

Si bien es cierto dentro del proceso de compra se presentaron vicisitudes que aplazaron la suscripción de la escritura pública de compraventa, aplazamientos conocidos y aceptados por ambas partes, mi poderdante se encontraba presto para cumplir con su obligación desde el mes de julio de 2020, momento en que comenzó a solicitar a la demandante la cancelación del saldo pendiente y conminándola a perfeccionar la venta, la cual no se efectuó por la negativa del promitente comprador.

4. LIBERALIDAD EN LA VOLUNTAD CONTRACTUAL

La promitente compradora tuvo siempre la opción de desistir de la compra, existió plena libertad de las partes para continuar o desistir del negocio, sin embargo, la constructora mantuvo su posición contractual y no exigió el pago de los saldos pendientes sino hasta el momento en que se encontraba en disposición de escriturar y entregar.

De igual manera, se debe tener presente que muestra de la autonomía y plena voluntad de mantener la posición contractual por parte de la demandante aún a sabiendas de todas las novedades que presentaba el proceso constructivo corresponde al pago efectuado a la fiducia el 12 de enero de 2018 por valor de \$490.000 de ahí que a pesar de negarse a firmar los instrumentos modificatorios, libre y voluntariamente la demandante aceptó las modificaciones a los plazos y tiempos de entrega, no siendo factible en este momento, exigir compensaciones adicionales, cuando la demandante estaba enterada y había aceptado las modificaciones de la ejecución contractual.

Existiendo antes de la fecha final de escrituración un acuerdo de voluntades pudo el promitente comprador solicitar la devolución de su dinero y terminar con la negociación, sin embargo, acepto continuar con la compra aun a sabiendas de los retrasos que se estaban presentando, de ahí que los presuntos incumplimientos que se pretenden endilgar a mi representada, no gocen de sustento en la medida que la demandante perseveró en el negocio y era conocedor de las novedades y riesgos que implica el proceso constructivo.

5. NO CAUSACION DE PERJUICIOS

El artículo 1615 del código civil establece:

“Se debe la indemnización de perjuicios desde que el deudor se ha constituido en mora, o, si la obligación es de no hacer, desde el momento de la contravención.”

Para el caso que nos asiste, la promitente compradora, no puede reclamar perjuicios ya que *“la mora purga la mora”*, lo que quiere decir que si ambos contratantes han incumplido con las obligaciones pactadas dentro del contrato celebrado, no podrá pedir una de ellas reconocimiento y pago de algún perjuicio, adicional a esto, la mora en el cumplimiento de las obligaciones fue aceptada tácitamente por la promitente compradora, quien decidió continuar con la negociación aun conociendo los retrasos que se estaban presentando.

6. FUERZA MAYOR.

Establece el Código Civil:

“Artículo 64. <FUERZA MAYOR O CASO FORTUITO>. Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc.”

Como se ha manifestado en la presente contestación, existieron diversas situaciones de fuerza mayor:

- Retraso en la construcción de la torre 2 por modificaciones constructivas solicitadas por Caja promotora de vivienda militar y de policía-Caja Honor.
- Modificaciones en obra y en reglamento de propiedad horizontal de la zona comercial del conjunto residencial y comercial Cibeles.
- Tramites de legalización de servicios públicos.
- Paro nacional del año 2016
- Emergencia sanitaria Covid-19 que incluso nos aqueja en la actualidad han impactado en el proceso constructivo, postergando inevitablemente la fecha de

entrega de los apartamentos.

Situaciones que, al no ser predicables como una acción u omisión a cargo de mi representada, pueden concluir que estamos ante una situación de fuerza mayor que exime de responsabilidad a mi prohijada.

7. LA INNOMINADA Y/O GENÉRICA.

Solicito al señor Juez., declarar probada la excepción que se configure en el presente proceso, que, dicho sea de paso, salvaguarde los intereses de la Sociedad que represento.

IV. OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Con fundamento en lo dispuesto en el art. 206 del C.G.P. formulo objeción al juramento estimatorio por las siguientes razones:

1. El cálculo por la compensación por la mora en la entrega del apartamento y la compensación por arriendo adicional a que no cuenta con prueba siquiera sumaria que respalde siquiera la existencia de un contrato de arrendamiento, no es un concepto imputable a mi representada en la medida que la demandante acepto las novedades y retrasos en la entrega del apartamento que fueron propiciadas principalmente por fuerza mayor, de ahí que las circunstancias presentadas y aceptadas sean propias de este tipo de negocios, no existiendo posibilidad de trasladar las obligaciones propias de la demandante a mi representada.
2. El cálculo de la plusvalía por mejor valor de inmueble, no se contabilizo en debida forma, teniendo en cuenta que ya sea por la nulidad de la promesa de compraventa o por la resolución del contrato, sólo da lugar a la devolución de los recursos en el estado inicial, máxime cuando la ruptura contractual devino de una situación imputable a la demandante, esto es no haber contado con los recursos a la fecha de escrituración ni tampoco haberse presentado en la notaria para tal fin.
3. El cálculo de subsidios y pérdida de beneficios de MI CASA YA no corresponde a una situación de resorte de mi prohijada ni tampoco propiciada por la misma, pues es claro que estas prerrogativas devienen de la normatividad emitida por el gobierno nacional, de tal manera que si a la fecha de escrituración la demandante no contaba con los recursos correspondientes, ni tampoco compareció oportunamente a la notaría para adelantar la escrituración del inmueble, y de dicha situación devino la perdida de estos beneficios luego esta situación no puede contabilizarse, pues excede el nexo contractual que inicialmente ató a mi representada, pero que a la fecha ya no irradia efectos jurídicos.
4. El cálculo de intereses preferenciales, no cuentan con ningún sustento legal, ni contractual, de ahí que la cifra indicada por el libelista corresponda a una cifra aleatoria que no tiene equivalencia a ninguna contraprestación a cargo de mi representada.

PRUEBAS

Documentales:

Solicito se tengan en cuenta como tales las siguientes:

1. Estado de cuenta expedido por el jefe de cartera de la sociedad GEO CASAMAESTRA S.A.S., en el cual se evidencian los valores aportados por la demandante a la fecha.
2. Acta testimonial de notario No. 292/2020 expedido por la Notaria Primera del Círculo de Armenia
3. Oficio entregado mediante correo electrónico certificado del 3 de diciembre de 2020 bajo asunto NOTIFICACIÓN ESCRITURACIÓN – CORREGIDA
4. Oficio de Notificación de incumplimiento del 22 de diciembre de 2020 con su correspondiente certificado de acuse recibo de correo electrónico certificado.
5. Comprobante de planilla de envío de envío de 472 con No. RA293920415CO.
6. Acta de entrega del apartamento CIBELES Torre 4, Apartamento 7ª del 17 de diciembre de 2021 suscrita con el señor FERNANDO OSORIO.
7. Notificación de aplazamiento adiada al 14 de diciembre de 2018.
8. Correo electrónico bajo asunto: "INFORMACION AVALUO DORA MARIA CRUZ ACOSTA cc 20823424 CIBELES TORRE 4 APO 7A" proveniente del Ing. German

Jaramillo Hoyos <gl.avaluos@gmail.com>

9. Escritura Pública No. 4298 del 30 de noviembre de 2017 otorgada ante la Notaria Primera de Armenia – Reforma al Reglamento de Propiedad Horizontal – Zona Comercial CIBELES.
10. Grabaciones de llamadas sostenidas con la demandante en los días 19 de junio de 2020 y 9, 14 y 15 de Julio de 2020

Interrogatorio de parte.

Se solicita al señor Juez se decrete el interrogatorio de parte a la señora DORA MARIA CRUZ ACOSTA, para que este sea absuelto en el momento procesal oportuno.

ANEXOS

Presento con la contestación de la demanda:

1. Poder especial otorgado mediante Escritura Publica N. 360 de fecha 7 de febrero de 2022, en la Notaría Primera del Círculo Notarial de Armenia (Q)
2. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad demandada.

NOTIFICACIONES

La sociedad GEO CASAMAESTRA S.A.S. y el suscrito apoderado recibirán notificaciones en la Avenida Bolívar No 1ª- 118, Edificio Bolo Club piso 3º de Armenia Quindío y en los siguientes buzones electrónicos:

- contabilida@geocasamaestra.com.co
- juridica@casamaestra.com.co

Del señor juez,



EDISON ALEJANDRO DIAZ CORAL
C.C. 1.094.939.977 de Armenia, Q.
T.P. 288.995 del C. S de la Jud.

P. EADC