

CONTESTACION DE DEMANDA RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE VENTA

alfonso ives rivas tello <dr.rivastello@hotmail.com>

Lun 13/03/2023 10:13 AM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j11cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenos días

Señores

JUZGADO ONCE CIVIL DE CIRCUITO DE CALI:

Mediante el presente procedo a contestar la demanda de la referencia en los términos de ley, adjunto archivo contentivo del documento de respuesta del demandado.

Señor

JUEZ ONCE CIVIL DE CIRCUITO DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTES: WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ, ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ

DEMANDADO: DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA.

RADICACIÓN No.: 76001310301120230001000.

ALFONSO IVES RIVAS TELLO, abogado en ejercicio mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderado del señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda de RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA instaurada por los señores **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ, ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ**, con base en los hechos que seguidamente expondré oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora.

LOS HECHOS DE LA DEMANDA LOS CONTESTÓ ASÍ:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto,

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto, se suscribe este otrosí con uno de los promitentes vendedores el señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ**, quien manifestó estar facultado para firmar por los restantes propietarios, pero

nunca exhibió el poder que según él lo acreditaba para suscribir el otrosí en nombre de los demás promitentes vendedores.

AL HECHO TERCERO: Es cierto todo lo manifestado en este hecho.

AL HECHO CUARTO: Es cierto que se pactaron las reformas en ese otrosí, pero el demandado lo hace de buena fe y por su deseo de manifestar que está dispuesto a cumplir con todo lo pactado, pero mi poderdante no se percató que se estaba incrementando el porcentaje de la cláusula penal de DIEZ POR CIENTO (10%) hasta un VEINTE POR CIENTO (20%), pues para él se aprovecharon de sus buena fe. Razones por la cuales existen dudas de que este documento (el otrosí) sea válido, dado que quien suscribe el otrosí, el señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ**, no exhibió el poder otorgado por los demás promitentes vendedores, que lo acreditaba como su apoderado para la suscripción de ese documento.

AL HECHOS QUINTO: Es cierto en lo que respecta a que las partes sí acudieron ese día 16 de septiembre del 2022 a la notaria y que mi poderdante no tenía la totalidad del dinero, pero omite el demandante que el demandado propuso pagar en ese momento la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) y que le dieran oportunidad de pagar el saldo de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) el día 20 de diciembre del año 2022, es decir en el término de TRES (3) MESES. La parte demandante se opone a esta propuesta y de manera inmediata y con una actitud intransigente exige al demandado el pago del saldo de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) y el pago de la cláusula penal en suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES (\$54.000.000). También omite el demandante que el demandado siguió insistiendo en que se le recibiera el pago de lo adeudado en distintas ocasiones y formas de pago, es así como Posteriormente el día 19 de septiembre del año 2022, mi poderdante el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, mediante escrito fechado en las mismas calendas, propuso la siguiente forma de pago: Cancelar de manera inmediata la suma de \$25.000.000 de pesos de manera inmediata a favor de los promitentes vendedores y pagar el saldo de \$75.000.000 de pesos el día 20 de diciembre de 2022, propuesta que nuevamente es rechazada por los demandantes en escrito fechado el día 3 de octubre de 2022; El demandado señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, con el propósito de cumplir con lo pactado y no verse abocado a la pérdida de su actual vivienda, insiste en cerrar el negocio en la medida de sus posibilidades y continúa realizando nuevas propuestas de pago y procede a realizar otra propuesta mediante escrito de fecha 6 de octubre del 2022, que consistente, en que el día 20 de ese mismo mes (octubre) él cancelaría la suma de \$50.000.000 de pesos y los restantes \$50.000.000 de pesos serían cancelados con 2 meses posteriores al primer abono, es decir, el día 20 de diciembre de 2022. Otra vez, el día 16 de noviembre del año 2022 mi mandante recibe otra respuesta negativa a su nueva propuesta de pago y al recibo de la suma adeudada. Luego y de manera insistente y con el deseo de dar cumplimiento con lo pactado en la promesa de compraventa y en el otro Sí, el día 5 de diciembre del año 2022, mi poderdante realiza una nueva propuesta de pago consistente en pagar de manera inmediata la suma de \$100.000.000 de pesos. El día 10 de diciembre de 2022, mi poderdante recibe una comunicación fechada el día 6 de diciembre de 2022 en la que se le citaba a una audiencia de conciliación a las 10 de la mañana y posteriormente a las 2 de la tarde

a la notaría 13 del círculo de Cali para la firma de la escritura y el pago del saldo del precio; Ese mismo día mi poderdante procede a dar respuesta a la citación, en el sentido de que le es imposible asistir en dicha fecha a esta conciliación y a la firma de la escritura puesto que tiene programado un viaje de entrega de mercancía a la ciudad de Bogotá y solo puede estar presente en la Ciudad de Cali el día 19 de diciembre de 2022 y que está dispuesto para que en esta última fecha pueda cumplir la cita de suscripción de escritura y conciliación. En comunicación fechada el día 13 de diciembre de 2022 la apoderada de la parte demandada acepta aplazar para el día 19 de diciembre a las 8 de la mañana la cita para acudir a la notaría 13 del círculo de Cali para la firma de la escritura de compraventa respectiva y para el mismo día a las 10:30 de la mañana comparecer al centro de conciliación CONVIVENCIA Y PAZ de Cali con el propósito de llevar a cabo audiencia virtual y presencial de conciliación; el día 19 de diciembre de 2022 a las 8 de la mañana mi poderdante, el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA** se hizo presente en la Notaría 13 del Círculo de Cali, con el objeto de pagar el saldo del precio por la suma de \$100.000.000 de pesos y suscribir la escritura de compra y venta, encontrando negativa para el recibo del pago por parte de la apoderada de los Promitentes Vendedores, presentación que quedó bajo constancia en el acta de comparecencia número 015 del día 19 de diciembre de 2022 de la notaría 13 del círculo de Cali.

AL HECHO SEXTO: Es cierto, y como se manifestó en el hecho anterior, mi poderdante se hizo presente al lugar en esa fecha y hora determinada para la suscripción de la escritura de compraventa con parte del saldo, es decir la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000)** y que le dieran oportunidad de pagar el saldo de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) el día 20 de diciembre del año 2022, información que la parte demandante quiere ocultar al despacho.

AL HECHO SÉPTIMO: Es cierto.

A LAS PETICIONES DE LA DEMANDA

Manifiesto de manera enfática que me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante, porque con respecto a:

AL PUNTO 1 DE LAS PETICIONES, se debe denegar porque es falso que mi poderdante no se haya presentado a la notaria a suscribir la escritura, si lo hizo, solo que a falta del saldo completo propuso que se le aceptara una nueva forma de pago con el ánimo de no caer en incumplimiento y no le fue aceptada ni esa propuesta ni las que posteriormente hizo de manera insistencia a los demandantes.

AL PUNTO 2 DE LAS PETICIONES, Que se deniegue por cuanto los mismos no han sido demostrados en el presente proceso.

AL PUNTO 3 DE LAS PETICIONES, Que no se conceda esta petición, porque además de injusta, la misma es prueba de la codicia de los demandantes quienes además de intransigentes procuraron de todas las maneras que mi poderdante

incurriera en mora para que por el incumplimiento de mi poderdante consiguieran además de la multa, la devolución de un inmueble que ahora está en condiciones habitables, distinto a como ello lo entregaron, así mismo con una plusvalía mayor.

AL PUNTO 4 DE LAS PETICIONES, Que se deniegue esta petición, por cuanto en el presente proceso se va a demostrar que la mora en que incurrió mi poderdante fue provocada por la dilación que la parte demandante hizo del proceso de compraventa con el fin de causar el incumplimiento de mi mandante para obtener provecho de ello.

AL PUNTO 5 DE LAS PETICIONES, Que no se conceda esta petición, por lo manifestado en el punto anterior, que hay indicios de que el incumplimiento fue provocado por los promitentes vendedores al dilatar el proceso de venta y aprovecharse de la buena fe del promitente comprador quien fue bastante flexible cuando ellos (los demandantes) no pudieron cumplir con las fechas para la firma de escritura estipuladas en el contrato de promesa de venta que estaba fijada para el día 09 de diciembre del año 2022, concediéndoles tiempo suficiente para que terminarán el proceso de sucesión y procedieran posteriormente a la inscripción y registro de la adjudicación de herencia y gananciales.

EXCEPCIONES

1.EXCEPCIÓN DE FONDO INNOMINADA DE CARENCIA DEL DERECHO POR DILACIÓN PROVOCADA POR LOS PROMITENTES VENDEDORES PARA LLEVAR AL DEUDOR A ESTADO DE INCUMPLIMIENTO.

Me permito proponer a nombre de mi representado, EXCEPCIÓN DE FONDO INNOMINADA DE CARENCIA DEL DERECHO POR DILACIÓN PROVOCADA POR LOS PROMITENTES VENDEDORES PARA LLEVAR AL DEUDOR A ESTADO DE INCUMPLIMIENTO, la cual procedo a fundamentar de la siguiente forma teniendo en cuenta los siguientes

FUNDAMENTOS FACTICOS:

Primero: Mi poderdante el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, en calidad de Promitente Comprador suscribió contrato promesa de compraventa el día 12 de septiembre del año 2019 con los Promitentes Vendedores los señores **ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, WILLIAM ENRIQUE FERNÁNDEZ CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ y JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ.**

Segundo: Dicho contrato tuvo como objeto la obligación de los Promitentes Vendedores de transferir a título de venta y la obligación del promitente comprador de adquirir los derechos gananciales y herenciales que a título universal le corresponden a la parte demandada dentro del proceso de sucesión líquida de su cónyuge y padre el señor **HÉCTOR ENRIQUE CUENCA TORRES** quién falleció el día 20 de noviembre del año 2018 en la ciudad de Bogotá DC.

Tercero: El precio pactado en el contrato Promesa de compraventa fue la suma de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES (\$270.000.000) DE PESOS** moneda corriente, los Cuáles serían cancelados a plazo y que de los mismos actualmente existe un saldo pendiente por pagar por el valor de **CIEN MILLONES (\$100.000.000) DE PESOS** moneda corriente.

Cuarto: Se estipuló como fecha para la suscripción de la escritura de compraventa el día nueve (9) de diciembre del año 2020, lo anterior conforme la cláusula Octava del contrato promesa de compraventa suscrito el día 12 de septiembre del año 2019.

Quinto: Transcurrió el tiempo y los promitentes vendedores, es decir, la parte demandante en el presente proceso, no pudieron dar cumplimiento a su obligación y de manera informal y verbal, le solicitaron a mi poderdante que les diera más tiempo puesto que aún no habían culminado los procesos de sucesión y liquidación de sociedad conyuga, necesarios para proceder a la venta, el demandado en su ingenuidad y que siempre ha obrado de buena fe, no tuvo ningún inconveniente en acceder y dar espera a los promitentes vendedores.

Sexto: Para la fecha acordada para la suscripción de la escritura de compraventa, es decir, el día nueve (9) de diciembre del año 2020, mi poderdante, EL PROMITENTE COMPRADOR contaba con la totalidad del dinero para pagar el saldo correspondiente a los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000).

Séptimo: El día 7 de diciembre del año 2021, se profiere la escritura Pública número 3205 de la Notaria Cincuenta y cuatro (54) de Bogotá, mediante la cual se protocoliza la Adjudicación en Sucesión y Liquidación de sociedad Conyugal/ o sociedad Patrimonial de hecho en favor de los demandados, esto ocurre un (1) años después de la fecha estipulada para la suscripción de compraventa, lapso de tiempo concedido de manera generosa por el demandado.

Octavo: Por razones que desconocemos pero que nos parecen muy sospechosas los promitentes compradores tardaron más de CINCO (5) MESES en realizar la inscripción en la matrícula inmobiliaria de la escritura Pública número 3205 del día 7 de diciembre del año 2021 de la Notaria Cincuenta y cuatro (54) de Bogotá, mediante la cual se protocoliza la Adjudicación en Sucesión y Liquidación de sociedad Conyugal/ o sociedad Patrimonial de hecho. Inscripción que se produce el día 13 de mayo de 2022.

Noveno: Un mes después de realizar la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali en el folio de matrícula inmobiliaria número 370-748734 de la escritura Pública número 3205 del día 7 de diciembre del año 2021 de la Notaria Cincuenta y cuatro de Bogotá, los demandante proceden a invitar al demandado el día 29 del mes de junio del año 2022 a suscribir un Otrosí al contrato de promesa de compraventa celebrado el 12 de septiembre de 2019 en la notaría 13 del círculo de Cali, en el que realizan modificaciones al contrato principal y se estipula lo siguiente:

- a) En cuanto al OBJETO de la promesa de compraventa se manifestó lo siguiente: los promitentes vendedores se obligan a vender y el promitente comprador adquirir los derechos gananciales, herenciales y de propiedad según corresponda que a título singular le corresponden respecto del bien inmueble ubicado en la calle 45 número 94 - 45 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAVERDE casas en condominio, casa número 56 en la Ciudad de Cali - Valle del Cauca, predio urbano con área de 115.25 m2 identificado con la matrícula inmobiliaria número 370 -748734 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Código catastral número 760010100177500650001800010057, cuya cabida y Linderos encuentran delimitados en la Escritura Pública número 1229 del 18 de abril de 2006 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, dentro del proceso de sucesión líquida de su cónyuge y padre, el señor HÉCTOR ENRIQUE CUENCA TORRES, Quién falleció el día 20 de noviembre de 2018 en la ciudad de Bogotá DC.
- b) En cuanto al Precio y la Forma de Pago se manifestó que se fija el único valor de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES (\$270.000.000) DE PESOS**, de los cuales los promitentes vendedores aceptar haber recibido la totalidad de la suma de **CIEN SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000)** y que el valor restante es decir la suma de **CIEN MILLONES (\$100.000.000) DE PESOS** adeudados por el promitente comprador serían pagados a la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa es decir a más tardar el día 16 de septiembre de 2022, suma de dinero que debería ser cancelada al Señor William Enrique cuenca Fernández en la forma y medio convenido ya sea en efectivo o en su cuenta bancaria que esté designe.
- c) Respecto de la cláusula penal se incrementó de 10% a 20% para la parte que incumpla lo prometido.
- d) Respecto a la fecha de firma de escritura, se modificó la inicialmente pactado en la cláusula Octava de la promesa de compraventa suscrita el 12 de septiembre del 2019, entrega en la que se había establecido como fecha de firma de escritura el día 9 de diciembre del año 2020 en la notaría cuarta del círculo de Cali a las 10 de la mañana, Estableciendo en el otro sí modificatorio que la fecha para suscripción de la escritura pública sería la misma que se pactó para el pago del saldo final del precio, Es decir, el día 16 de septiembre del año 2022.

Décimo: Aproximadamente Quince (15) días antes del plazo fijado en la cláusula Cuarta del otrosí para suscribir la escritura de compraventa, mi poderdante se comunica con uno de los promitentes vendedores, el señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ** (con quien tenía comunicación fluida porque además era su odontólogo de cabecera) para manifestarle que no tenía la totalidad del dinero, que solo contaba con VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) y que se aplazara la fecha para la firma de escritura, pero el señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ**, le dice que no se preocupe que el día 16 de septiembre iban a estar todos y que no había ningún problema al hacerle esa solicitud a los demás.

Décimo primero: Llegada la fecha para la suscripción de la escritura pública de compraventa, es decir el día 16 de septiembre del año 2022, las partes se presentaron en la Notaría 13 del Círculo de Cali a la hora indicada, y mi poderdante manifestó que por un caso de fuerza mayor y asuntos fuera de su voluntad, no era posible pagar la totalidad del precio y propuso un nuevo acuerdo consistente en pagar en ese momento la suma de \$20.000.000 de pesos y el saldo restante de \$80.000.000 de pesos los cancelaría en el mes de diciembre del 2022, propuesta que fue rechazada por los promitentes vendedores, ya que ellos exigían el pago total de lo adeudado es decir la suma de \$100.000.000 de pesos.

Décimo segundo: Mi poderdante luego de la fallida firma de la escritura pública de compraventa realizo en varias ocasiones propuestas de pago a la parte demandante, las cuales se resumen así: El día 16 de septiembre del año 2022, fecha acordada por las partes para la firma de la escritura, el demandado propuso pagar en ese momento la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) y que le dieran oportunidad de pagar el saldo de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) el día 20 de diciembre del año 2022, es decir en el término de TRES (3) MESES. La parte demandante se opone a esta propuesta y de manera inmediata y con una actitud intransigente exige al demandado del saldo de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) y el pago de la cláusula penal en suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES (\$54.000.000). También omiten los demandante que el demandado siguió insistiendo en que se le recibiera el pago de lo adeudado en distintas ocasiones y formas de pago, es así como Posteriormente el día 19 de septiembre del año 2022, mi poderdante el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, mediante escrito fechado en las mismas calendas propuso la siguiente forma de pago: Cancelar de manera inmediata la suma de \$25.000.000 de pesos a favor de los promitentes vendedores y pagar el saldo de \$75.000.000 de pesos el día 20 de diciembre de 2022, propuesta que nuevamente es rechazada por los demandantes en escrito fechado el día 3 de octubre de 2022; El demandado señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, con el propósito de cumplir con lo pactado y no verse abocado a la pérdida de su actual vivienda insiste en cerrar el negocio en la medida de sus posibilidades y continúa insistiendo con nuevas propuestas de pago y procede a realizar otra propuesta mediante escrito de fecha 6 de octubre del 2022 que consistente, en que el día 20 de ese mismo mes (octubre) él cancelaría la suma de \$50.000.000 de pesos y los restantes \$50.000.000 de pesos serían cancelados con 2 meses posteriores al primer abono, es decir, el día 20 de diciembre de 2022. Nuevamente el día 16 de noviembre del año 2022 mi mandante recibe otra respuesta negativa a su nueva propuesta de pago y al recibo de la suma adeudada. Otra vez y de manera insistente y con el deseo de dar cumplimiento con lo pactado en la promesa de compraventa y en el otro Sí, el día 5 de diciembre del año 2022, mi poderdante realiza una nueva propuesta de pago consistente en pagar de manera inmediata la suma de \$100.000.000 de pesos. El día 10 de diciembre de 2022, mi poderdante recibe una comunicación fechada el día 6 de diciembre de 2022 en la que se le citaba a una audiencia de conciliación a las 10 de la mañana y posteriormente a las 2 de la tarde a la notaría 13 del círculo de Cali para la firma de la escritura y el pago del saldo del precio; Ese mismo día mi poderdante procede a dar respuesta a la citación, en el sentido de que le es imposible asistir en dicha

fecha a esta conciliación y a la firma de la escritura puesto que tiene programado un viaje de entrega de mercancía a la ciudad de Bogotá y solo puede estar presente en la Ciudad de Cali el día 19 de diciembre de 2022 y que está dispuesto para que en esta última fecha pueda cumplir la cita de suscripción de escritura y conciliación. En comunicación fechada el día 13 de diciembre de 2022 la apoderada de la parte demandada acepta aplazar para el día 19 de diciembre a las 8 de la mañana la cita para acudir a la notaría 13 del círculo de Cali para la firma de la escritura de compraventa respectiva y para el mismo día a las 10:30 de la mañana comparecer al centro de conciliación CONVIVENCIA Y PAZ de Cali para llevar a cabo audiencia virtual y presencial de conciliación. el día 19 de diciembre de 2022 a las 8 de la mañana mi poderdante el señor DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA se hizo presente en la Notaría 13 del Círculo de Cali, con el objeto de pagar el saldo del precio por la suma de \$100.000.000 de pesos y suscribir la escritura de compra y venta, encontrando negativa para el recibo del pago por parte de la apoderada de los Promitentes Vendedores, presentación que quedó bajo constancia en el acta de comparecencia número 015 del día 19 de diciembre de 2022 de la notaría 13 del círculo de Cali.

Décimo tercero: El mayor interés manifestado por los demandantes desde el día 16 de septiembre de 2022 es que se les pague la cláusula penal y da la impresión que desde el principio de la negociación esa era su intención, que el demandado en algún momento incurriera en mora, pues se observa que por el paso del tiempo hubo una manifiesta dilación del plazo esperando el incumplimiento. La duda proviene igualmente por el lapso de tiempo que transcurre entre la expedición de la escritura de adjudicación (7 de diciembre de 2021) y la fecha de inscripción de la misma en su respectiva matrícula inmobiliaria (el día 13 de mayo de 2022), pues en la anotación número **20** del folio de matrícula inmobiliaria número **370-748734** se observa que los demandantes se tomaron más de CINCO (5) MESES para realzar la inscripción.

Décimo cuarto: Se le insiste al despacho que durante los plazos originales que se pactaron para la suscripción de la escritura pública de compraventa, mi poderdante el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, siempre cumplió con los plazos parciales para abonar al precio pactado en los términos y formas del contrato promesa de compraventa, que para el día 09 de diciembre del año 2020, el demandado contaba con el saldo del precio pactado en la promesa de compraventa, el cual no pudo pagar porque los demandantes no cumplieron con su obligación, a pesar de ello el demandado actuó de forma generosa y comprensiva permitiéndoles adelantar las diligencias que los demandantes tenían en mora, sin exigir ni presionar, ya que su objetivo era tener una vivienda digna para él y su familia; contrario a la actitud de los demandantes que a la primera oportunidad que se les presentó exigieron la cláusula penal, que parece ser el principal motivo de la negociación, obtener un provecho de alguien que actuó con ingenuidad, creyendo que lo iban a tratar con la misma consideración que él tuvo con ellos.

Pretendo por lo tanto con la anterior exposición de esta **EXCEPCIÓN DE FONDO INNOMINADA DE CARENCIA DEL DERECHO POR DILACIÓN PROVOCADA POR LOS PROMITENTES VENDEDORES PARA LLEVAR AL DEUDOR A ESTADO**

DE INCUMPLIMIENTO, que el despacho analice las razones por las cuales se produjo el presunto incumplimiento de mi poderdante, y la posterior conducta asumida por el mismo, en la que siempre se ha evidenciado el deseo de pagar el saldo de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), lo cual además lo ha propuesto a la parte demandante en múltiples oportunidades por medio de correspondencia por vía correos electrónicos y whatsapp, que serán aportadas al presente proceso.

EXCEPCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATO

Fundo la presente excepción de nulidad de contrato conforme a los siguientes:

FUNDAMENTOS FACTICOS:

1. Mi poderdante el señor DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA, en calidad de Promitente Comprador suscribió contrato promesa de compraventa el día 12 de septiembre del año 2019 con los Promitentes Vendedores los señores ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, WILLIAM ENRIQUE FERNÁNDEZ CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ y JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ.
2. El precio pactado en el contrato Promesa de compraventa fue la suma de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES (\$270.000.000) DE PESOS** moneda corriente, los Cuáles serían cancelados a plazo y que de los mismos actualmente existe un saldo pendiente por pagar por el valor de **CIEN MILLONES (\$100.000.000) DE PESOS** moneda corriente.
3. La fecha pactada para la suscripción de la escritura y el pago final del saldo del precio pactado fue el 09 de diciembre del año 2022.
4. El día 29 del mes de junio del año 2022, las partes de mutuo acuerdo suscriben el otrosí al contrato de promesa de compraventa celebrado el 12 de septiembre de 2019 en la notaría 13 del círculo de Cali con el fin de realizar modificaciones al objeto, a la forma de pago y plazos, a la cláusula penal y a la fecha de firma de la escritura.

Reforma que se realizó en los siguientes términos:

1. En cuanto al OBJETO de la promesa de compraventa se manifestó lo siguiente: los promitentes vendedores se obligan a vender y el promitente comprador adquirir los derechos gananciales, herenciales y de propiedad según corresponda que a título singular le corresponden respecto del bien inmueble ubicado en la calle 45 número 94 - 45 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAVERDE casas en condominio, casa número 56 en la Ciudad de Cali -Valle del Cauca, predio urbano con área de 115.25 m2 identificado con la matrícula inmobiliaria número 370 -748734 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Código catastral número 760010100177500650001800010057, cuya cabida y Linderos encuentran delimitados en la Escritura Pública número 1229

del 18 de abril de 2006 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, dentro del proceso de sucesión líquida de su cónyuge y padre, el señor HÉCTOR ENRIQUE CUENCA TORRES, Quién falleció el día 20 de noviembre de 2018 en la ciudad de Bogotá DC.

2. En cuanto al Precio y la Forma de Pago se manifestó que se fija el único valor de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES (\$270.000.000) DE PESOS**, de los cuales los promitentes vendedores aceptar haber recibido la totalidad de la suma de **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000)** y que el valor restante es decir la suma de **CIEN MILLONES (\$100.000.000) DE PESOS** adeudados por el promitente comprador serían pagados a la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa es decir a más tardar el día 16 de septiembre de 2022, suma de dinero que debería ser cancelada al Señor William Enrique cuenca Fernández en la forma y medio convenido ya sea en efectivo o en su cuenta bancaria que esté designe.
3. Respecto de la cláusula penal se incrementó de 10% a 20% para la parte que incumpla lo prometido.
4. Respecto a la fecha de firma de escritura, se modificó la inicialmente pactado en la cláusula Octava de la promesa de compraventa suscrita el 12 de septiembre del 2019, entrega en la que se había establecido como fecha de firma de escritura el día 9 de diciembre del año 2020 en la notaría cuarta del círculo de Cali a las 10 de la mañana, Estableciendo en el otro sí modificatorio que la fecha para suscripción de la escritura pública sería la misma que se pactó para el pago del saldo final del precio, Es decir, el día 16 de septiembre del año 2022.
5. En cuanto al OBJETO de la promesa de compraventa se manifestó lo siguiente: los promitentes vendedores se obligan a vender y el promitente comprador adquirir los derechos gananciales, herenciales y de propiedad según corresponda que a título singular le corresponden respecto del bien inmueble ubicado en la calle 45 número 94 - 45 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAVERDE casas en condominio, casa número 56 en la Ciudad de Cali -Valle del Cauca, predio urbano con área de 115.25 m2 identificado con la matrícula inmobiliaria número 370 -748734 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Código catastral número 760010100177500650001800010057, cuya cabida y Linderos encuentran delimitados en la Escritura Pública número 1229 del 18 de abril de 2006 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, dentro del proceso de sucesión líquida de su cónyuge y padre, el señor HÉCTOR ENRIQUE CUENCA TORRES, Quién falleció el día 20 de noviembre de 2018 en la ciudad de Bogotá DC.
6. En cuanto al Precio y la Forma de Pago se manifestó que se fija el único valor de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES (\$270.000.000) DE PESOS**, de los cuales los promitentes vendedores aceptar haber recibido la totalidad de la suma de **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000)** y que el valor restante es decir la suma de **CIEN MILLONES (\$100.000.000) DE PESOS** adeudados por el promitente comprador serían pagados a la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa es decir a más tardar el día 16 de septiembre de 2022, suma de dinero que debería ser cancelada al Señor William Enrique cuenca Fernández en la forma y medio convenido ya sea en efectivo o en su cuenta bancaria que esté designe.

7. Respecto de la cláusula penal se incrementó de 10% a 20% para la parte que incumpla lo prometido.
8. Respecto a la fecha de firma de escritura, se modificó la inicialmente pactado en la cláusula Octava de la promesa de compraventa suscrita el 12 de septiembre del 2019, entrega en la que se había establecido como fecha de firma de escritura el día 9 de diciembre del año 2020 en la notaría cuarta del círculo de Cali a las 10 de la mañana, Estableciendo en el otro sí modificatorio que la fecha para suscripción de la escritura pública sería la misma que se pactó para el pago del saldo final del precio, Es decir, el día 16 de septiembre del año 2022.
5. Suscribe el otrosí por parte de los promitentes vendedores y en su propio nombre el señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ**, Quien manifestó estar facultado para ello pero no exhibió el respectivo poder con el cual se acreditaba la autorización para proceder a representar a los señores **ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ y JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ**.

La ausencia o la inexistencia de poder que facultaba al señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ** a suscribir el otrosí de fecha 29 del mes de junio del año 2022, en representación de la parte promitente vendedora, demandante en el presente Proceso, provocaría la nulidad del documento que modifica el contrato por lo que en este momento sigue vigente los términos y los plazos del contrato promesa de compraventa firmado el día 12 de septiembre del año 2019.

Es menester que todo documento, en este caso poderes o autorizaciones, se anexen a los contratos manifestando que los mismos se convierten en parte integral del convenio suscrito, lo cual permite apreciar en su conjunto todas las piezas necesarias para la perfección del negocio.

Se considera necesario que se aporten los poderes que se emplearon, para verificar la legítima representación de los otorgantes, porque es la aprobación de todos los miembros que componen una o todas las partes lo que permite que las modificaciones al contrato sean válidas, de lo contrario se configura una nulidad respecto al documento suscrito carente de requisitos.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA EXCEPCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATO

Señala el artículo 1740 del Código Civil respecto al concepto de nulidad de un acto o contrato:

«Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.»

El concepto de nulidad hace referencia al acto, contrato o procedimiento que no tiene efecto o fuerza para obligar a algo.

La nulidad ocurre cuando el acto o contrato es contrario a la ley, o porque carece de los requisitos o solemnidades que esta exige.

La nulidad debe ser declarada judicialmente, es decir, un juez debe reconocerla y declararla por petición de la parte interesada.

El artículo 1502 del Código Civil expresa que para que un contrato sea válido y produzca efecto entre las partes firmantes, de forma general debe reunir los siguientes requisitos:

1. Que sea legalmente capaz.
2. Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
3. Que recaiga sobre un objeto lícito.
4. Que tenga una causa lícita.

Por ejemplo, un contrato de compraventa en el que no se pactó un precio; en este caso, por faltarle un requisito esencial no puede tener validez.

Un contrato está viciado de nulidad cuando faltan los requisitos que la ley exige para su validez, los cuales anteriormente se enumeraron y la declaratoria de nulidad es la sanción que se imputa por omitir dichos requisitos.

Entonces, si un contrato no cumple estos requisitos, está viciado de nulidad que puede ser relativa o absoluta.

En este caso la falta de autorización por insuficiencia de poder o inexistencia del mismo, hace nulo el contrato o su modificación, por tanto los efectos de este no se pueden aplicar ni exigir.

Entonces, si un contrato no cumple estos requisitos, está viciado de nulidad que puede ser relativa o absoluta.

- La Nulidad absoluta es aquella que no puede ser saneada y la única salida es declarar nulo el contrato.

Al respecto señala el artículo 1741 del código civil en sus dos primeros incisos:

«La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad 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, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.»

Es el caso por ejemplo cuando el contrato versa sobre un objeto ilícito, o cuando es firmado por una persona legalmente incapaz, que son situaciones que no se

pueden subsanar.

El juez que conozca el proceso puede declarar la nulidad absoluta oficiosamente en caso de advertirla.

- La Nulidad relativa hace referencia al vicio que sufre el contrato que puede ser saneado o solventado por las partes.

El tercer inciso del artículo 1741 del código civil señala lo siguiente:

«Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.»

Es decir, que cualquier otro vicio que no cause nulidad absoluta causará nulidad relativa, la que sí puede ser subsanada por las partes si es su voluntad o interés.

Al respecto señala el artículo 1743 del código civil en su primer inciso:

«La nulidad relativa no puede ser declarada por el juez o prefecto sino a pedimento de parte; ni puede pedirse su declaración por el Ministerio Público en el solo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el lapso de tiempo o por ratificación de las partes.»

La nulidad relativa se puede subsanar por ratificación de las partes, que no es obligatoria, pues la parte interesada puede exigir la nulidad en lugar de solicitar la subsanación, y como la norma lo señala, la nulidad sólo puede alegarse por la parte que «en cuyo beneficio la han establecido las leyes».

De lo anterior se desprende que la nulidad relativa no puede ser declarada de oficio por el juez, sino que debe ser declarada a petición de la parte legitimada e interesada, en tanto la nulidad absoluta debe ser declarada de oficio en caso que el juez la advierta y las partes no la hayan solicitado.

En cualquier caso, la nulidad sea absoluta o relativa requiere declaración judicial, es decir, se debe presentar una demanda pues no opera de pleno derecho.

Como efecto de la declaratoria de nulidad Entonces, como la desaparición del contrato, en este caso el documento modificador como si este nunca se hubiese celebrado, no se debe dejar de lado que entre las partes se pudieron haber realizado ciertas actuaciones que deben restituirse a su estado anterior.

JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria en sentencia del 4 de febrero de 2003, expediente 6610, se refirió de la siguiente manera:

«Declarada judicialmente la nulidad de un contrato, las partes deben ser restituidas de jure al estado anterior, y por tanto, la prestación respectiva, que conduce a que la restitución se verifique se debe también de jure, y procede en ello oficiosamente la justicia sin necesidad de demanda. Tales prestaciones comprenden, además de la devolución de las cosas dadas con ocasión del contrato invalido, sus intereses y frutos, el valor de los gastos y mejoras que se hubieren realizado en ellas, además de las indemnizaciones provenientes de la perdida culposa o deterioro que sufrieran mientras estuvieron en poder de la parte obligada a la restitución.»

Entonces, como la declaración de nulidad tiene como efecto «la desaparición» del contrato, como si este nunca se hubiese celebrado, no se debe dejar de lado que entre las partes se pudieron haber realizado ciertas actuaciones que deben restituirse a su estado anterior

Conforme a los anteriores fundamentos jurídicos o de derecho, El otrosí suscrito el día 29 del mes de junio del año 2022, debe ser declarado nulo por falta de los requisitos legales por ausencia de poder para representar a todos los miembros que conforman la parte de los promitentes vendedores.

DECLARACIONES Y CONDENAS

Conforme a los fundamentos facticos y jurídicos expuestos, solicito respetuosamente a usted Señor Juez, se sirva declarar las siguientes condenas en contra de la parte DEMANDANTE:

PRIMERO: Declarar probada LAS EXCEPCIÓN DE FONDO INNOMINADA DE CARENCIA DEL DERECHO POR DILACIÓN PROVOCADA POR LOS PROMITENTES VENDEDORES PARA LLEVAR AL DEUDOR A ESTADO DE INCUMPLIMIENTO, por cuanto fue la parte demandante quien dilató el termino para el suscripción de la escritura pública de compraventa, procurando el incumplimiento del demandado con el fin de hacer efectiva la cláusula penal.

SEGUNDO: Declarar probada la EXCEPCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATO y por consiguiente se tenga como novalido el otrosí suscrito el día 29 del mes de junio del año 2022.

TERCERO: Condenar a la parte DEMANDANTE dentro del proceso de la referencia, al pago de las costas del proceso y agencias en derecho.

PRUEBAS

Solicito comedidamente, se tenga como prueba en favor de la parte demandada, las siguientes:

DOCUMENTALES.

Anexo los siguientes documentos para que sean tenidos como prueba de la existencia de la obligación y como fundamento de las pretensiones enunciadas en el aparte correspondiente:

1. Poder a mi favor
2. Comprobantes de pago del precio comprobantes de recibo de pago
3. Propuesta de pago escrita del día 19 de septiembre de 2022.
4. Escrito de respuesta de los demandantes a propuesta de pago con fecha octubre 03 de 2022.
5. Escrito de propuesta de pago del demandante de fecha 6 de octubre de 2022.
6. Respuesta de fecha 16 de noviembre de 2022 de los demandantes a la propuesta de pago del 6 de octubre de 2022.
7. Propuesta de pago fechada 5 de diciembre de 2022 realizada por el demandante.
8. Respuesta de fecha 6 de diciembre del 2022 con citación de la parte demandada al demandante para presentación en notaría y conciliación para llevar a cabo el día 12 de diciembre.
9. Respuesta del demandante de fecha 10 de diciembre solicitando aplazamiento de la citación en notaría para firma de escritura y audiencia de conciliación. Copia de la guía de envío de la respuesta de mi poderdante de fecha 10 de diciembre de 2022.
10. Respuesta de la parte demandada aplazando la diligencia de firma de escritura y de conciliación para el día 19 de diciembre de 2022.
11. Copia de pantallazos quedan constancia de los envíos de las diferentes propuestas escritas realizadas por la parte demandante a los demandados.
12. Acta de comparecencia número 015 del 19 de diciembre de 2022 a la Notaría 13 del Círculo de Cali.
13. Constancia de asistencia audiencia de conciliación y de no acuerdo del día 19 de diciembre del 2022.
14. Notificación de la demanda y Auto admisorio de la demanda.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al señor Juez que, en el día y hora que tenga a bien señalar cite al demandado señor **WILLIAM ENRIQUE FERNÁNDEZ CUENCA**, domiciliado en la Carrera 28D # 72S - 11 de la ciudad de Cali -Valle del Cauca, Teléfono 3007794009, Correo electrónico: wcuenca@gmail.com, para que se resuelva el interrogatorio que allego en sobre cerrado, o las preguntas que en ese instante formularé.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los Artículos 96 del código General del proceso, Artículos 1502, 1740, 1741, 1743 y 1753 del Código Civil Colombiano, la Sentencia del 4 de febrero de 2003, expediente 6610, De la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia.

NOTIFICACIONES

- Al demandados En las direcciones aportadas en el escrito de la demanda.
- A los demandantes En las direcciones aportadas en el escrito de la demanda.
- Al suscrito en la Carrera 85C2 # 55 A-28 en la ciudad de Cali, teléfono 316 4911939, correo electrónico: dr.rivastello@hotmail.com.

ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como prueba poder a mi favor y copia del escrito para archivo del juzgado.

Del señor juez,

Atentamente,

ALFONSO IVES RIVAS TELLO

Apoderado

C.C. No. 16.778.469

T.P. No. 86.825 del C. S. de la J.

dr.rivastello@hotmail.com

Señor

JUEZ ONCE CIVIL DE CIRCUITO DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTES: **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ, ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ**

DEMANDADO: **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA.**

RADICACIÓN No.: **76001310301120230001000.**

ALFONSO IVES RIVAS TELLO, abogado en ejercicio mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderado del señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda de RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA instaurada por los señores **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ, ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ**, con base en los hechos que seguidamente expondré oponiéndome a todas las pretensiones de la parte actora.

LOS HECHOS DE LA DEMANDA LOS CONTESTÓ ASÍ:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto,

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto, se suscribe este otrosí con uno de los promitentes vendedores el señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ**, quien manifestó estar facultado para firmar por los restantes propietarios, pero nunca exhibió el poder que según él lo acreditaba para suscribir el otrosi en nombre de los demás promitentes vendedores.

AL HECHO TERCERO: Es cierto todo lo manifestado en este hecho.

AL HECHO CUARTO: Es cierto que se pactaron las reformas en ese otrosí, pero el demandado lo hace de buena fe y por su deseo de manifestar que está dispuesto a cumplir con todo lo pactado, pero mi

poderdante no se percató que se estaba incrementando el porcentaje de la cláusula penal de DIEZ POR CIENTO (10%) hasta un VEINTE POR CIENTO (20%), pues para él se aprovecharon de sus buena fe. Razones por la cuales existen dudas de que este documento (el otrosí) sea válido, dado que quien suscribe el otrosí, el señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ**, no exhibió el poder otorgado por los demás promitentes vendedores, que lo acreditaba como su apoderado para la suscripción de ese documento.

AL HECHOS QUINTO: Es cierto en lo que respecta a que las partes sí acudieron ese día 16 de septiembre del 2022 a la notaría y que mi poderdante no tenía la totalidad del dinero, pero omito el demandante que el demandado propuso pagar en ese momento la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) y que le dieran oportunidad de pagar el saldo de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) el día 20 de diciembre del año 2022, es decir en el término de TRES (3) MESES. La parte demandante se opone a esta propuesta y de manera inmediata y con una actitud intransigente exige al demandado el pago del saldo de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) y el pago de la cláusula penal en suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES (\$54.000.000). También omito el demandante que el demandado siguió insistiendo en que se le recibiera el pago de lo adeudado en distintas ocasiones y formas de pago, es así como Posteriormente el día 19 de septiembre del año 2022, mi poderdante el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, mediante escrito fechado en las mismas calendas, propuso la siguiente forma de pago: Cancelar de manera inmediata la suma de \$25.000.000 de pesos de manera inmediata a favor de los promitentes vendedores y pagar el saldo de \$75.000.000 de pesos el día 20 de diciembre de 2022, propuesta que nuevamente es rechazada por los demandantes en escrito fechado el día 3 de octubre de 2022; El demandado señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, con el propósito de cumplir con lo pactado y no verse abocado a la pérdida de su actual vivienda, insiste en cerrar el negocio en la medida de sus posibilidades y continúa realizando nuevas propuestas de pago y procede a realizar otra propuesta mediante escrito de fecha 6 de octubre del 2022, que consistente, en que el día 20 de ese mismo mes (octubre) él cancelaría la suma de \$50.000.000 de pesos y los restantes \$50.000.000 de pesos serían cancelados con 2 meses posteriores al primer abono, es decir, el día 20 de diciembre de 2022. Otra vez, el día 16 de noviembre del año 2022 mi mandante recibe otra respuesta negativa a su nueva propuesta de pago y al recibo de la suma adeudada. Luego y de manera insistente y con el deseo de dar cumplimiento con lo pactado en la promesa de compraventa y en el otro Sí, el día 5 de diciembre del año 2022, mi

poderdante realiza una nueva propuesta de pago consistente en pagar de manera inmediata la suma de \$100.000.000 de pesos. El día 10 de diciembre de 2022, mi poderdante recibe una comunicación fechada el día 6 de diciembre de 2022 en la que se le citaba a una audiencia de conciliación a las 10 de la mañana y posteriormente a las 2 de la tarde a la notaría 13 del círculo de Cali para la firma de la escritura y el pago del saldo del precio; Ese mismo día mi poderdante procede a dar respuesta a la citación, en el sentido de que le es imposible asistir en dicha fecha a esta conciliación y a la firma de la escritura puesto que tiene programado un viaje de entrega de mercancía a la ciudad de Bogotá y solo puede estar presente en la Ciudad de Cali el día 19 de diciembre de 2022 y que está dispuesto para que en esta última fecha pueda cumplir la cita de suscripción de escritura y conciliación. En comunicación fechada el día 13 de diciembre de 2022 la apoderada de la parte demandada acepta aplazar para el día 19 de diciembre a las 8 de la mañana la cita para acudir a la notaría 13 del círculo de Cali para la firma de la escritura de compraventa respectiva y para el mismo día a las 10:30 de la mañana comparecer al centro de conciliación CONVIVENCIA Y PAZ de Cali con el propósito de llevar a cabo audiencia virtual y presencial de conciliación; el día 19 de diciembre de 2022 a las 8 de la mañana mi poderdante, el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA** se hizo presente en la Notaría 13 del Círculo de Cali, con el objeto de pagar el saldo del precio por la suma de \$100.000.000 de pesos y suscribir la escritura de compra y venta, encontrando negativa para el recibo del pago por parte de la apoderada de los Promitentes Vendedores, presentación que quedó bajo constancia en el acta de comparecencia número 015 del día 19 de diciembre de 2022 de la notaría 13 del círculo de Cali.

AL HECHO SEXTO: Es cierto, y como se manifestó en el hecho anterior, mi poderdante se hizo presente al lugar en esa fecha y hora determinada para la suscripción de la escritura de compraventa con parte del saldo, es decir la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000)** y que le dieran oportunidad de pagar el saldo de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) el día 20 de diciembre del año 2022, información que la parte demandante quiere ocultar al despacho.

AL HECHO SÉPTIMO: Es cierto.

A LAS PETICIONES DE LA DEMANDA

Manifiesto de manera enfática que me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante, porque con respecto a:

AL PUNTO 1 DE LAS PETICIONES, se debe denegar porque es falso que mi poderdante no se haya presentado a la notaria a suscribir la escritura, si lo hizo, solo que a falta del saldo completo propuso que se le aceptara una nueva forma de pago con el ánimo de no caer en incumplimiento y no le fue aceptada ni esa propuesta ni las que posteriormente hizo de manera insistencia a los demandantes.

AL PUNTO 2 DE LAS PETICIONES, Que se deniegue por cuanto los mismos no han sido demostrados en el presente proceso.

AL PUNTO 3 DE LAS PETICIONES, Que no se conceda esta petición, porque además de injusta, la misma es prueba de la codicia de los demandantes quienes además de intransigentes procuraron de todas las maneras que mi poderdante incurriera en mora para que por el incumplimiento de mi poderdante consiguieran además de la multa, la devolución de un inmueble que ahora está en condiciones habitables, distinto a como ello lo entregaron, así mismo con una plusvalía mayor.

AL PUNTO 4 DE LAS PETICIONES, Que se deniegue esta petición, por cuanto en el presente proceso se va a demostrar que la mora en que incurrió mi poderdante fue provocada por la dilación que la parte demandante hizo del proceso de compraventa con el fin de causar el incumplimiento de mi mandante para obtener provecho de ello.

AL PUNTO 5 DE LAS PETICIONES, Que no se conceda esta petición, por lo manifestado en el punto anterior, que hay indicios de que el incumplimiento fue provocado por los promitentes vendedores al dilatar el proceso de venta y aprovecharse de la buena fe del promitente comprador quien fue bastante flexible cuando ellos (los demandantes) no pudieron cumplir con las fechas para la firma de escritura estipuladas en el contrato de promesa de venta que estaba fijada para el día 09 de diciembre del año 2022, concediéndoles tiempo suficiente para que terminarán el proceso de sucesión y procedieran posteriormente a la inscripción y registro de la adjudicación de herencia y gananciales.

EXCEPCIONES

1.EXCEPCIÓN DE FONDO INNOMINADA DE CARENCIA DEL DERECHO POR DILACIÓN PROVOCADA POR LOS PROMITENTES VENEDORES PARA LLEVAR AL DEUDOR A ESTADO DE INCUMPLIMIENTO.

Me permito proponer a nombre de mi representado, EXCEPCIÓN DE FONDO INNOMINADA DE CARENCIA DEL DERECHO POR DILACIÓN PROVOCADA POR LOS PROMITENTES VENDEDORES PARA LLEVAR AL DEUDOR A ESTADO DE INCUMPLIMIENTO, la cual procedo a fundamentar de la siguiente forma teniendo en cuenta los siguientes

FUNDAMENTOS FACTICOS:

Primero: Mi poderdante el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, en calidad de Promitente Comprador suscribió contrato promesa de compraventa el día 12 de septiembre del año 2019 con los Promitentes Vendedores los señores **ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, WILLIAM ENRIQUE FERNÁNDEZ CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ y JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ.**

Segundo: Dicho contrato tuvo como objeto la obligación de los Promitentes Vendedores de transferir a título de venta y la obligación del promitente comprador de adquirir los derechos gananciales y herenciales que a título universal le corresponden a la parte demandada dentro del proceso de sucesión líquida de su cónyuge y padre el señor HÉCTOR ENRIQUE CUENCA TORRES quién falleció el día 20 de noviembre del año 2018 en la ciudad de Bogotá DC.

Tercero: El precio pactado en el contrato Promesa de compraventa fue la suma de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES (\$270.000.000) DE PESOS** moneda corriente, los Cuáles serían cancelados a plazo y que de los mismos actualmente existe un saldo pendiente por pagar por el valor de **CIEN MILLONES (\$100.000.000) DE PESOS** moneda corriente.

Cuarto: Se estipuló como fecha para la suscripción de la escritura de compraventa el día nueve (9) de diciembre del año 2020, lo anterior conforme la cláusula Octava del contrato promesa de compraventa suscrito el día 12 de septiembre del año 2019.

Quinto: Transcurrió el tiempo y los promitentes vendedores, es decir, la parte demandante en el presente proceso, no pudieron dar cumplimiento a su obligación y de manera informal y verbal, le solicitaron a mi poderdante que les diera más tiempo puesto que aún no habían culminado los procesos de sucesión y liquidación de sociedad conyuga, necesarios para proceder a la venta, el demandado en su ingenuidad y que siempre ha obrado de buena fe, no tuvo ningún inconveniente en acceder y dar espera a los promitentes vendedores.

Sexto: Para la fecha acordada para la suscripción de la escritura de compraventa, es decir, el día nueve (9) de diciembre del año 2020, mi poderdante, EL PROMITENTE COMPRADOR contaba con la totalidad del dinero para pagar el saldo correspondiente a los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000).

Séptimo: El día 7 de diciembre del año 2021, se profiere la escritura Pública número 3205 de la Notaria Cincuenta y cuatro (54) de Bogotá, mediante la cual se protocoliza la Adjudicación en Sucesión y Liquidación de sociedad Conyugal/ o sociedad Patrimonial de hecho en favor de los demandados, esto ocurre un (1) años después de la fecha estipulada para la suscripción de compraventa, lapso de tiempo concedido de manera generosa por el demandado.

Octavo: Por razones que desconocemos pero que nos parecen muy sospechosas los promitentes compradores tardaron más de CINCO (5) MESES en realizar la inscripción en la matrícula inmobiliaria de la escritura Pública número 3205 del día 7 de diciembre del año 2021 de la Notaria Cincuenta y cuatro (54) de Bogotá, mediante la cual se protocoliza la Adjudicación en Sucesión y Liquidación de sociedad Conyugal/ o sociedad Patrimonial de hecho. Inscripción que se produce el día 13 de mayo de 2022.

Noveno: Un mes después de realizar la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali en el folio de matrícula inmobiliaria número 370-748734 de la escritura Pública número 3205 del día 7 de diciembre del año 2021 de la Notaria Cincuenta y cuatro de Bogotá, los demandante proceden a invitar al demandado el día 29 del mes de junio del año 2022 a suscribir un Otrosí al contrato de promesa de compraventa celebrado el 12 de septiembre de 2019 en la notaría 13 del círculo de Cali, en el que realizan modificaciones al contrato principal y se estipula lo siguiente:

- a) En cuanto al OBJETO de la promesa de compraventa se manifestó lo siguiente: los promitentes vendedores se obligan a vender y el promitente comprador adquirir los derechos gananciales, herenciales y de propiedad según corresponda que a título singular le corresponden respecto del bien inmueble ubicado en la calle 45 número 94 - 45 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAVERDE casas en condominio, casa número 56 en la Ciudad de Cali -Valle del Cauca, predio urbano con área de 115.25 m2 identificado con la matrícula inmobiliaria número 370 -748734 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Código

catastral número 760010100177500650001800010057, cuya cabida y Linderos encuentran delimitados en la Escritura Pública número 1229 del 18 de abril de 2006 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, dentro del proceso de sucesión líquida de su cónyuge y padre, el señor HÉCTOR ENRIQUE CUENCA TORRES, Quién falleció el día 20 de noviembre de 2018 en la ciudad de Bogotá DC.

- b) En cuanto al Precio y la Forma de Pago se manifestó que se fija el único valor de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES (\$270.000.000) DE PESOS**, de los cuales los promitentes vendedores aceptar haber recibido la totalidad de la suma de **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000)** y que el valor restante es decir la suma de **CIEN MILLONES (\$100.000.000) DE PESOS** adeudados por el promitente comprador serían pagados a la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa es decir a más tardar el día 16 de septiembre de 2022, suma de dinero que debería ser cancelada al Señor William Enrique cuenca Fernández en la forma y medio convenido ya sea en efectivo o en su cuenta bancaria que esté designe.
- c) Respecto de la cláusula penal se incrementó de 10% a 20% para la parte que incumpla lo prometido.
- d) Respecto a la fecha de firma de escritura, se modificó la inicialmente pactado en la cláusula Octava de la promesa de compraventa suscrita el 12 de septiembre del 2019, entrega en la que se había establecido como fecha de firma de escritura el día 9 de diciembre del año 2020 en la notaría cuarta del círculo de Cali a las 10 de la mañana, Estableciendo en el otro sí modificatorio que la fecha para suscripción de la escritura pública sería la misma que se pactó para el pago del saldo final del precio, Es decir, el día 16 de septiembre del año 2022.

Décimo: Aproximadamente Quince (15) días antes del plazo fijado en la cláusula Cuarta del otrosí para suscribir la escritura de compraventa, mi poderdante se comunica con uno de los promitentes vendedores, el señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ** (con quien tenía comunicación fluida porque además era su odontólogo de cabecera) para manifestarle que no tenía la totalidad del dinero, que solo contaba con VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) y que se aplazara la fecha para la firma de escritura, pero el señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ**, le dice que no se preocupe que el día 16 de

septiembre iban a estar todos y que no había ningún problema al hacerle esa solicitud a los demás.

Décimo primero: Llegada la fecha para la suscripción de la escritura pública de compraventa, es decir el día 16 de septiembre del año 2022, las partes se presentaron en la Notaría 13 del Círculo de Cali a la hora indicada, y mi poderdante manifestó que por un caso de fuerza mayor y asuntos fuera de su voluntad, no era posible pagar la totalidad del precio y propuso un nuevo acuerdo consistente en pagar en ese momento la suma de \$20.000.000 de pesos y el saldo restante de \$80.000.000 de pesos los cancelaría en el mes de diciembre del 2022, propuesta que fue rechazada por los promitentes vendedores, ya que ellos exigían el pago total de lo adeudado es decir la suma de \$100.000.000 de pesos.

Décimo segundo: Mi poderdante luego de la fallida firma de la escritura pública de compraventa realizo en varias ocasiones propuestas de pago a la parte demandante, las cuales se resumen así: El día 16 de septiembre del año 2022, fecha acordada por las partes para la firma de la escritura, el demandado propuso pagar en ese momento la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) y que le dieran oportunidad de pagar el saldo de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) el día 20 de diciembre del año 2022, es decir en el término de TRES (3) MESES. La parte demandante se opone a esta propuesta y de manera inmediata y con una actitud intransigente exige al demandado del saldo de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) y el pago de la cláusula penal en suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES (\$54.000.000). También omiten los demandante que el demandado siguió insistiendo en que se le recibiera el pago de lo adeudado en distintas ocasiones y formas de pago, es así como Posteriormente el día 19 de septiembre del año 2022, mi poderdante el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, mediante escrito fechado en las mismas calendas propuso la siguiente forma de pago: Cancelar de manera inmediata la suma de \$25.000.000 de pesos a favor de los promitentes vendedores y pagar el saldo de \$75.000.000 de pesos el día 20 de diciembre de 2022, propuesta que nuevamente es rechazada por los demandantes en escrito fechado el día 3 de octubre de 2022; El demandado señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, con el propósito de cumplir con lo pactado y no verse abocado a la pérdida de su actual vivienda insiste en cerrar el negocio en la medida de sus posibilidades y continúa insistiendo con nuevas propuestas de pago y procede a realizar otra propuesta mediante escrito de fecha 6 de octubre del 2022 que consistente, en qué el día 20 de ese mismo mes (octubre) él cancelaría

la suma de \$50.000.000 de pesos y los restantes \$50.000.000 de pesos serían cancelados con 2 meses posteriores al primer abono, es decir, el día 20 de diciembre de 2022. Nuevamente el día 16 de noviembre del año 2022 mi mandante recibe otra respuesta negativa a su nueva propuesta de pago y al recibo de la suma adeudada. Otra vez y de manera insistente y con el deseo de dar cumplimiento con lo pactado en la promesa de compraventa y en el otro Sí, el día 5 de diciembre del año 2022, mi poderdante realiza una nueva propuesta de pago consistente en pagar de manera inmediata la suma de \$100.000.000 de pesos. El día 10 de diciembre de 2022, mi poderdante recibe una comunicación fechada el día 6 de diciembre de 2022 en la que se le citaba a una audiencia de conciliación a las 10 de la mañana y posteriormente a las 2 de la tarde a la notaría 13 del círculo de Cali para la firma de la escritura y el pago del saldo del precio; Ese mismo día mi poderdante procede a dar respuesta a la citación, en el sentido de que le es imposible asistir en dicha fecha a esta conciliación y a la firma de la escritura puesto que tiene programado un viaje de entrega de mercancía a la ciudad de Bogotá y solo puede estar presente en la Ciudad de Cali el día 19 de diciembre de 2022 y que está dispuesto para que en esta última fecha pueda cumplir la cita de suscripción de escritura y conciliación. En comunicación fechada el día 13 de diciembre de 2022 la apoderada de la parte demandada acepta aplazar para el día 19 de diciembre a las 8 de la mañana la cita para acudir a la notaría 13 del círculo de Cali para la firma de la escritura de compraventa respectiva y para el mismo día a las 10:30 de la mañana comparecer al centro de conciliación CONVIVENCIA Y PAZ de Cali para llevar a cabo audiencia virtual y presencial de conciliación. el día 19 de diciembre de 2022 a las 8 de la mañana mi poderdante el señor DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA se hizo presente en la Notaría 13 del Círculo de Cali, con el objeto de pagar el saldo del precio por la suma de \$100.000.000 de pesos y suscribir la escritura de compra y venta, encontrando negativa para el recibo del pago por parte de la apoderada de los Promitentes Vendedores, presentación que quedó bajo constancia en el acta de comparecencia número 015 del día 19 de diciembre de 2022 de la notaría 13 del círculo de Cali.

Décimo tercero: El mayor interés manifestado por los demandantes desde el día 16 de septiembre de 2022 es que se les pague la cláusula penal y da la impresión que desde el principio de la negociación esa era su intención, que el demandado en algún momento incurriera en mora, pues se observa que por el paso del tiempo hubo una manifiesta dilación del plazo esperando el incumplimiento. La duda proviene igualmente por el lapso de tiempo que transcurre entre la expedición de la escritura de adjudicación (7 de diciembre de 2021) y la fecha de

inscripción de la misma en su respectiva matrícula inmobiliaria (el día 13 de mayo de 2022), pues en la anotación número **20** del folio de matrícula inmobiliaria número **370-748734** se observa que los demandantes se tomaron más de CINCO (5) MESES para realizar la inscripción.

Décimo cuarto: Se le insiste al despacho que durante los plazos originales que se pactaron para la suscripción de la escritura pública de compraventa, mi poderdante el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, siempre cumplió con los plazos parciales para abonar al precio pactado en los términos y formas del contrato promesa de compraventa, que para el día 09 de diciembre del año 2020, el demandado contaba con el saldo del precio pactado en la promesa de compraventa, el cual no pudo pagar porque los demandantes no cumplieron con su obligación, a pesar de ello el demandado actuó de forma generosa y comprensiva permitiéndoles adelantar las diligencias que los demandantes tenían en mora, sin exigir ni presionar, ya que su objetivo era tener una vivienda digna para él y su familia; contrario a la actitud de los demandantes que a la primera oportunidad que se les presentó exigieron la cláusula penal, que parece ser el principal motivo de la negociación, obtener un provecho de alguien que actuó con ingenuidad, creyendo que lo iban a tratar con la misma consideración que él tuvo con ellos.

Pretendo por lo tanto con la anterior exposición de esta **EXCEPCIÓN DE FONDO INNOMINADA DE CARENCIA DEL DERECHO POR DILACIÓN PROVOCADA POR LOS PROMITENTES VENDEDORES PARA LLEVAR AL DEUDOR A ESTADO DE INCUMPLIMIENTO**, que el despacho analice las razones por las cuales se produjo el presunto incumplimiento de mi poderdante, y la posterior conducta asumida por el mismo, en la que siempre se ha evidenciado el deseo de pagar el saldo de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), lo cual además lo ha propuesto a la parte demandante en múltiples oportunidades por medio de correspondencia por vía correos electrónicos y whatsapp, que serán aportadas al presente proceso.

EXCEPCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATO

Fundo la presente excepción de nulidad de contrato conforme a los siguientes:

FUNDAMENTOS FACTICOS:

1. Mi poderdante el señor DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA, en calidad de Promitente Comprador suscribió contrato promesa de compraventa el día 12 de septiembre del año 2019 con los Promitentes Vendedores los señores ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, WILLIAM ENRIQUE FERNÁNDEZ CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ y JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ.
2. El precio pactado en el contrato Promesa de compraventa fue la suma de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES (\$270.000.000) DE PESOS** moneda corriente, los Cuáles serían cancelados a plazo y que de los mismos actualmente existe un saldo pendiente por pagar por el valor de **CIEN MILLONES (\$100.000.000) DE PESOS** moneda corriente.
3. La fecha pactada para la suscripción de la escritura y el pago final del saldo del precio pactado fue el 09 de diciembre del año 2022.
4. El día 29 del mes de junio del año 2022, las partes de mutuo acuerdo suscriben el otrosí al contrato de promesa de compraventa celebrado el 12 de septiembre de 2019 en la notaría 13 del círculo de Cali con el fin de realizar modificaciones al objeto, a la forma de pago y plazos, a la cláusula penal y a la fecha de firma de la escritura.

Reforma que se realizó en los siguientes términos:

- a) En cuanto al OBJETO de la promesa de compraventa se manifestó lo siguiente: los promitentes vendedores se obligan a vender y el promitente comprador adquirir los derechos gananciales, herenciales y de propiedad según corresponda que a título singular le corresponden respecto del bien inmueble ubicado en la calle 45 número 94 - 45 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAVERDE casas en condominio, casa número 56 en la Ciudad de Cali -Valle del Cauca, predio urbano con área de 115.25 m² identificado con la matrícula inmobiliaria número 370 -748734 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Código catastral número 760010100177500650001800010057, cuya cabida y Linderos encuentran delimitados en la Escritura Pública número 1229 del 18 de abril de 2006 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, dentro del proceso de sucesión líquida de su cónyuge y padre, el señor HÉCTOR ENRIQUE CUENCA TORRES, Quién falleció el día 20 de noviembre de 2018 en la ciudad de Bogotá DC.

- b) En cuanto al Precio y la Forma de Pago se manifestó que se fija el único valor de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES (\$270.000.000) DE PESOS**, de los cuales los promitentes vendedores aceptar haber recibido la totalidad de la suma de **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000)** y que el valor restante es decir la suma de **CIEN MILLONES (\$100.000.000) DE PESOS** adeudados por el promitente comprador serían pagados a la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa es decir a más tardar el día 16 de septiembre de 2022, suma de dinero que debería ser cancelada al Señor William Enrique Cuenca Fernández en la forma y medio convenido ya sea en efectivo o en su cuenta bancaria que esté designe.
- c) Respecto de la cláusula penal se incrementó de 10% a 20% para la parte que incumpla lo prometido.
- d) Respecto a la fecha de firma de escritura, se modificó la inicialmente pactado en la cláusula Octava de la promesa de compraventa suscrita el 12 de septiembre del 2019, entrega en la que se había establecido como fecha de firma de escritura el día 9 de diciembre del año 2020 en la notaría cuarta del círculo de Cali a las 10 de la mañana, Estableciendo en el otro sí modificatorio que la fecha para suscripción de la escritura pública sería la misma que se pactó para el pago del saldo final del precio, Es decir, el día 16 de septiembre del año 2022.
- e) En cuanto al OBJETO de la promesa de compraventa se manifestó lo siguiente: los promitentes vendedores se obligan a vender y el promitente comprador adquirir los derechos gananciales, herenciales y de propiedad según corresponda que a título singular le corresponden respecto del bien inmueble ubicado en la calle 45 número 94 - 45 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAVERDE casas en condominio, casa número 56 en la Ciudad de Cali -Valle del Cauca, predio urbano con área de 115.25 m2 identificado con la matrícula inmobiliaria número 370 -748734 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Código catastral número 760010100177500650001800010057, cuya cabida y Linderos encuentran delimitados en la Escritura Pública número 1229 del 18 de abril de 2006 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, dentro del proceso de sucesión líquida de su cónyuge y padre, el señor HÉCTOR ENRIQUE CUENCA TORRES, Quién falleció el día 20 de noviembre de 2018 en la ciudad de Bogotá DC.
- f) En cuanto al Precio y la Forma de Pago se manifestó que se fija el único valor de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES (\$270.000.000) DE PESOS**, de los cuales los promitentes

vendedores aceptar haber recibido la totalidad de la suma de **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000)** y que el valor restante es decir la suma de **CIEN MILLONES (\$100.000.000) DE PESOS** adeudados por el promitente comprador serían pagados a la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa es decir a más tardar el día 16 de septiembre de 2022, suma de dinero que debería ser cancelada al Señor William Enrique Cuenca Fernández en la forma y medio convenido ya sea en efectivo o en su cuenta bancaria que esté designe.

- g) Respecto de la cláusula penal se incrementó de 10% a 20% para la parte que incumpla lo prometido.
 - h) Respecto a la fecha de firma de escritura, se modificó la inicialmente pactado en la cláusula Octava de la promesa de compraventa suscrita el 12 de septiembre del 2019, entrega en la que se había establecido como fecha de firma de escritura el día 9 de diciembre del año 2020 en la notaría cuarta del círculo de Cali a las 10 de la mañana, Estableciendo en el otro sí modificatorio que la fecha para suscripción de la escritura pública sería la misma que se pactó para el pago del saldo final del precio, Es decir, el día 16 de septiembre del año 2022.
5. Suscribe el otrosí por parte de los promitentes vendedores y en su propio nombre el señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ**, Quien manifestó estar facultado para ello pero no exhibió el respectivo poder con el cual se acreditaba la autorización para proceder a representar a los señores **ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ y JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ.**

La ausencia o la inexistencia de poder que facultaba al señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ** a suscribir el otrosí de fecha 29 del mes de junio del año 2022, en representación de la parte promitente vendedora, demandante en el presente Proceso, provocaría la nulidad del documento que modifica el contrato por lo que en este momento sigue vigente los términos y los plazos del contrato promesa de compraventa firmado el día 12 de septiembre del año 2019.

Es menester que todo documento, en este caso poderes o autorizaciones, se anexen a los contratos manifestando que los mismos se convierten en parte integral del convenio suscrito, lo cual permite apreciar en su conjunto todas las piezas necesarias para la perfección del negocio.

Se considera necesario que se aporten los poderes que se emplearon, para verificar la legítima representación de los otorgantes, porque es la aprobación de todos los miembros que componen una o todas las partes lo que permite que las modificaciones al contrato sean válidas, de lo contrario se configura una nulidad respecto al documento suscrito carente de requisitos.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DE LA EXCEPCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATO

Señala el artículo 1740 del Código Civil respecto al concepto de nulidad de un acto o contrato:

«Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes.»

El concepto de nulidad hace referencia al acto, contrato o procedimiento que no tiene efecto o fuerza para obligar a algo.

La nulidad ocurre cuando el acto o contrato es contrario a la ley, o porque carece de los requisitos o solemnidades que esta exige.

La nulidad debe ser declarada judicialmente, es decir, un juez debe reconocerla y declararla por petición de la parte interesada.

El artículo 1502 del Código Civil expresa que para que un contrato sea válido y produzca efecto entre las partes firmantes, de forma general debe reunir los siguientes requisitos:

1. Que sea legalmente capaz.
2. Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
3. Que recaiga sobre un objeto lícito.
4. Que tenga una causa lícita.

Por ejemplo, un contrato de compraventa en el que no se pactó un precio; en este caso, por faltarle un requisito esencial no puede tener validez.

Un contrato está viciado de nulidad cuando faltan los requisitos que la ley exige para su validez, los cuales anteriormente se enumeraron y la declaratoria de nulidad es la sanción que se imputa por omitir dichos requisitos.

Entonces, si un contrato no cumple estos requisitos, está viciado de nulidad que puede ser relativa o absoluta.

En este caso la falta de autorización por insuficiencia de poder o inexistencia del mismo, hace nulo el contrato o su modificación, por tanto los efectos de este no se pueden aplicar ni exigir.

Entonces, si un contrato no cumple estos requisitos, está viciado de nulidad que puede ser relativa o absoluta.

- La Nulidad absoluta es aquella que no puede ser saneada y la única salida es declarar nulo el contrato.

Al respecto señala el artículo 1741 del código civil en sus dos primeros incisos:

«La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad 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, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.»

Es el caso por ejemplo cuando el contrato versa sobre un objeto ilícito, o cuando es firmado por una persona legalmente incapaz, que son situaciones que no se pueden subsanar.

El juez que conozca el proceso puede declarar la nulidad absoluta oficiosamente en caso de advertirla.

- La Nulidad relativa hace referencia al vicio que sufre el contrato que puede ser saneado o solventado por las partes.

El tercer inciso del artículo 1741 del código civil señala lo siguiente:

«Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato.»

Es decir, que cualquier otro vicio que no cause nulidad absoluta causará nulidad relativa, la que sí puede ser subsanada por las partes si es su voluntad o interés.

Al respecto señala el artículo 1743 del código civil en su primer inciso:

«La nulidad relativa no puede ser declarada por el juez o prefecto sino a pedimento de parte; ni puede pedirse su declaración por el Ministerio Público en el solo interés de la ley; ni puede alegarse sino por aquéllos en cuyo beneficio la han establecido las leyes, o por sus herederos o cesionarios; y puede sanearse por el lapso de tiempo o por ratificación de las partes.»

La nulidad relativa se puede subsanar por ratificación de las partes, que no es obligatoria, pues la parte interesada puede exigir la nulidad en lugar de solicitar la subsanación, y como la norma lo señala, la nulidad sólo puede alegarse por la parte que «en cuyo beneficio la han establecido las leyes».

De lo anterior se desprende que la nulidad relativa no puede ser declarada de oficio por el juez, sino que debe ser declarada a petición de la parte legitimada e interesada, en tanto la nulidad absoluta debe ser declarada de oficio en caso que el juez la advierta y las partes no la hayan solicitado.

En cualquier caso, la nulidad sea absoluta o relativa requiere declaración judicial, es decir, se debe presentar una demanda pues no opera de pleno derecho.

Como efecto de la declaratoria de nulidad Entonces, como la desaparición del contrato, en este caso el documento modificatorio como si este nunca se hubiese celebrado, no se debe dejar de lado que entre las partes se pudieron haber realizado ciertas actuaciones que deben restituirse a su estado anterior.

JURISPRUDENCIA DE LA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA

Al respecto la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria en sentencia del 4 de febrero de 2003, expediente 6610, se refirió de la siguiente manera:

«Declarada judicialmente la nulidad de un contrato, las partes deben ser restituidas de jure al estado anterior, y por tanto, la prestación respectiva, que conduce a que la restitución se verifique se debe también de jure, y procede en ello oficiosamente la justicia sin necesidad de demanda. Tales prestaciones comprenden, además de la devolución de las cosas dadas con ocasión del contrato invalido, sus intereses y frutos, el valor de los gastos y mejoras que se hubieren realizado en ellas, además de las indemnizaciones provenientes de la pérdida culposa o deterioro que sufrieran mientras estuvieron en poder de la parte obligada a la restitución.»

Entonces, como la declaración de nulidad tiene como efecto «la desaparición» del contrato, como si este nunca se hubiese celebrado, no se debe dejar de lado que entre las partes se pudieron haber realizado ciertas actuaciones que deben restituirse a su estado anterior

Conforme a los anteriores fundamentos jurídicos o de derecho, El otrosí suscrito el día 29 del mes de junio del año 2022, debe ser declarado nulo por falta de los requisitos legales por ausencia de poder para representar a todos los miembros que conforman la parte de los promitentes vendedores.

DECLARACIONES Y CONDENAS

Conforme a los fundamentos facticos y jurídicos expuestos, solicito respetuosamente a usted Señor Juez, se sirva declarar las siguientes condenas en contra de la parte DEMANDANTE:

PRIMERO: Declarar probada LAS EXCEPCIÓN DE FONDO INNOMINADA DE CARENCIA DEL DERECHO POR DILACIÓN PROVOCADA POR LOS PROMITENTES VENDEDORES PARA LLEVAR AL DEUDOR A ESTADO DE INCUMPLIMIENTO, por cuanto fue la parte demandante quien dilató el termino para el suscripción de la escritura pública de compraventa, procurando el incumplimiento del demandado con el fin de hacer efectiva la cláusula penal.

SEGUNDO: Declarar probada la EXCEPCIÓN DE NULIDAD DE CONTRATO y por consiguiente se tenga como no valido el otrosí suscrito el día 29 del mes de junio del año 2022.

TERCERO: Condenar a la parte DEMANDANTE dentro del proceso de la referencia, al pago de las costas del proceso y agencias en derecho.

PRUEBAS

Solicito comedidamente, se tenga como prueba en favor de la parte demandada, las siguientes:

DOCUMENTALES.

Anexo los siguientes documentos para que sean tenidos como prueba de la existencia de la obligación y como fundamento de las pretensiones enunciadas en el aparte correspondiente:

1. Poder a mi favor
2. Comprobantes de pago del precio comprobantes de recibo de pago

3. Propuesta de pago escrita del día 19 de septiembre de 2022.
4. Escrito de respuesta de los demandantes a propuesta de pago con fecha octubre 03 de 2022.
5. Escrito de propuesta de pago del demandante de fecha 6 de octubre de 2022.
6. Respuesta de fecha 16 de noviembre de 2022 de los demandantes a la propuesta de pago del 6 de octubre de 2022.
7. Propuesta de pago fechada 5 de diciembre de 2022 realizada por el demandante.
8. Respuesta de fecha 6 de diciembre del 2022 con citación de la parte demandada al demandante para presentación en notaría y conciliación para llevar a cabo el día 12 de diciembre.
9. Respuesta del demandante de fecha 10 de diciembre solicitando aplazamiento de la citación en notaría para firma de escritura y audiencia de conciliación. Copia de la guía de envío de la respuesta de mi poderdante de fecha 10 de diciembre de 2022.
10. Respuesta de la parte demandada aplazando la diligencia de firma de escritura y de conciliación para el día 19 de diciembre de 2022.
11. Copia de pantallazos quedan constancia de los envíos de las diferentes propuestas escritas realizadas por la parte demandante a los demandados.
12. Acta de comparecencia número 015 del 19 de diciembre de 2022 a la Notaría 13 del Círculo de Cali.
13. Constancia de asistencia audiencia de conciliación y de no acuerdo del día 19 de diciembre del 2022.
14. Notificación de la demanda y Auto admisorio de la demanda.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al señor Juez que, en el día y hora que tenga a bien señalar cite al demandado señor **WILLIAM ENRIQUE FERNÁNDEZ CUENCA**, domiciliado en la Carrera 28D # 72S – 11 de la ciudad de Cali -Valle del Cauca, Teléfono 3007794009, Correo electrónico: wcuenca@gmail.com, para que se resuelva el interrogatorio que allego en sobre cerrado, o las preguntas que en ese instante formularé.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los Artículos 96 del código General del proceso, Artículos 1502, 1740, 1741, 1743 y 1753 del Código Civil Colombiano, la Sentencia del 4 de febrero de 2003, expediente 6610, De la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia.

NOTIFICACIONES

- Al demandados En las direcciones aportadas en el escrito de la

demanda.

- A los demandantes En las direcciones aportadas en el escrito de la demanda.
- Al suscrito en la Carrera 85C2 # 55 A-28 en la ciudad de Cali, teléfono 316 4911939, correo electrónico: dr.rivastello@hotmail.com.

ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como prueba poder a mi favor y copia del escrito para archivo del juzgado.

Del señor juez,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Rivas Tello', written over a light blue rectangular background.

ALFONSO IVES RIVAS TELLO

Apoderado

C.C. No. 16.778.469

T.P. No. 86.825 del C. S. de la J.

dr.rivastello@hotmail.com

ALFONSO IVES RIVAS TELLO

ABOGADO

Señor

JUEZ ONCE CIVIL DE CIRCUITO DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA: PODER

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTES: **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ, ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ**

DEMANDADO: **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA.**

RADICACIÓN No.: **76001310301120230001000.**

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA, mayor y vecino de Cali, identificado con cédula de ciudadanía No. 94.492.336 expedida en Cali, manifiesto a usted muy respetuosamente, que confiero poder especial al doctor **ALFONSO IVES RIVAS TELLO** mayor de edad y también de esta vecindad identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.778.469 expedida en Cali y portador de la Tarjeta Profesional No. 86.825, del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mí nombre y representación para que me represente en el proceso referido, actualmente tramitado en mi contra, así mismo conteste la demanda en los términos y los efecto de presente mandato

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de contestar la demanda, interponer recursos, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.



CM

ALFONSO IVES RIVAS TELLO

ABOGADO

Sírvase señor Juez, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los fines aquí señalados.

Del Señor Juez,

Atentamente,

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA

C. C. No: 94.492.336

Acepto poder,

ALFONSO IVES RIVAS TELLO

C. C. No. 16.778.469

T.P. No. 86.825 del C. S. de la J.

E-mail: dr.rivastello@hotmail.com

REPÚBLICA DE COLOMBIA
NOTARÍA DIECINUEVE DE CALI
AUTENTICACIÓN Y RECONOCIMIENTO
PODER ESPECIAL
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

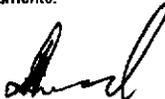
En Cali, 2023-02-28 12:17:44
Compareció ante el Notario Diecinueve de esta ciudad:
CARDONA PADILLA DIEGO FERNANDO
a quien identifiqué con C.C. 94492336
Y manifestó que el anterior documento es cierto y que la firma que aparece al pie, es suya. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada 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.com para verificar este documento.



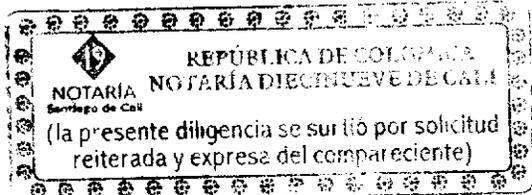
Cod. glibcx



8651-e8933d62

X 
COMPARECIENTE

MIRIAM QUINTERO VELEZ
NOTARIA 19 (E) DEL CÍRCULO DE CALI
01427 DEL 17/02/2023



19 de mayo 2022

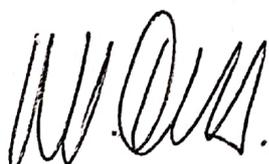
Santiago de cali, valle del Cauca

Para: DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA

Cédula: 94.492.336

Dirección: Calle 45 # 94-45 Terra Verde condominio casa 56

Yo, **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ** identificado con la cédula de ciudadanía 79.392.054 recibo por parte del señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA** identificado con la cédula de ciudadanía 94.492.336 la suma de **Siete millones de pesos (\$7'000.000)** consignados a la cuenta **Davivienda ahorros 002100141908** a los 19 días del mes de mayo del año 2022 por concepto de: abono por la compra de la casa 56 ubicada en la calle 45 # 94-45 Terra Verde condominio, en la Ciudad de Cali, con un saldo pendiente por pagar de **Cien Millones de Pesos (\$100.000.000) m/cte.**



William Cuenca

CC 79.392.054

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos Efectivo
Fecha: 21/12/2020 Hora: 10:06:14
Jornada: Normal
Oficina: 157
Terminal: CJ0157W702
Usuario: DGI
Tipo Producto: Cta Ahorros
No Cuenta: 009970442399
Titular Producto:
SANDRA ANGELICA CUENCA
Vr. Efectivo: \$5,000,000.00
Vr. Cheque: \$.00
Vr. Total: \$5,000,000.00
Costo Transacción: \$12,101.00
No Transacción: 911666
Quién realiza la transacción
Tipo Id: CC
No Id: 1144098779
Transacción exitosa en línea
Por favor verifique que la
información impresa es correcta.



Doctor William Cuenca

Universidad Nacional
Odontología Estética para Todos

Porque tanto amó Dios al mundo,
que dió a su Hijo unigénito, para que
todo el que cree en él no se pierda,
sino que tenga vida eterna.

Juan 3:16
N.V.I.

Fecha: 14 / 12 / 20.
Nombre: DIEGO CALDONA.

R/.
RECIBI DEL SEÑOR DIEGO CALDONA,
ABONO DE \$ 10.000.000 (DIEZ MILLONES DE
DEJOS) ACORDADOS Y ABONADOS A LA CUENTA
DE LA CAJA 56 DE TERRA VERDE.

William E. Cuenca

Carrera 28D # 72S-11 Cali, Colombia.

PIDA SU CITA ☎ Cel.: 314 627 3873 ☎ 427 8919

BANCO DAVIVIENDA

Depósito Los Electivo
Fecha: 20/01/2020 Hora: 09:42:17
Jornada: Normal
Oficina: 157
Terminal: CJO157W703
Usuario: G73
Tipo Producto: Cta Ahorros
No Cuenta: 462300075639
Vr. Electivo: \$5,000,000.00
Vr. Cheque: \$.00
Vr. Total: \$5,000,000.00
Costo Transacción: \$11,849.00
No Transacción: 166991
Quien realiza la transacción
Tipo Id. CC
No Id: 1144098779
Transacción exitosa en línea
Por favor verifique que la
información impresa es correcta.

Santiago de cali. 9 de marzo de 2020

RECIBO

El suscrito William Enrique Cuenca Fernández , identificado con cedula de ciudadanía número 79.392.054 de Bogotá, declara que recibió del señor Diego Fernando Cardona , identificado con cedula de ciudadanía número 94.492.336 de Cali, la suma de cinco millones de pesos (\$5.000.000) correspondiente a la quinta cuota pactada de la compra-venta de la casa 56 del conjunto residencial terra verde.

Quedando pendiente el saldo de ciento treinta y cinco millones de pesos (\$135.000.000)

Para constancia firman:



c.c. 79 392 054



c.c. 94492 336 Cardona

Santiago de Cali, 16 de Diciembre del año 2019.

RECIBO

El suscrito **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNANDEZ**, identificado con cedula de ciudadanía número 79392054 de Bogotá, declara por el presente documento que recibió del señor, **DIEGO FERNANDO CARDONA**; identificado con cedula de ciudadanía número 94492336 de Cali, la suma de ocho millones de pesos, correspondiente al saldo; de la segunda cuota pactada de la compraventa de la casa número 56 del Conjunto Terra Verde.

Quedando pendiente el saldo de \$150.000.000, ciento cincuenta millones de pesos M/cte.

Para constancia se firma hoy a los diez y seis (16) días del mes de diciembre del año 2019.



cc 79392054



cc 94492336 Cali

BANCO DAVIVIENDA

Depósitos	Efectivo
Fecha: 12/09/2019	Hora: 11:45:02
Jornada:	Normal
Oficina:	157
Terminal:	CJ0157W702
Usuario:	86T
Tipo Producto:	Cla Corriente
No Cuenta:	016060016447
Vr. Efectivo:	\$40,000,000.00
Vr. Cheque:	\$.00
Vr. Total:	\$40,000,000.00
Costo Transacción:	\$.00
No Transacción:	519044
Quien realiza la Transacción	
Tipo Id:	CC
No Id:	94492336

Transacción exitosa en línea
Por favor verifique que la
información impresa es correcta.

Santiago de Cali, 19 de septiembre del 2022

Señores

WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ
TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ
ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA
SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ
JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ
PROMITENTES VENDEDORES.

REFERENCIA: PROPUESTA DE PAGO DEL SALDO EN PROMESO DE COMPRAVENTA SUSCRITA EL DÍA 12 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2019 AUTENTICADO EN LA NOTARÍA 13 DEL CÍRCULO DE CALI Y OTRO SÍ

Me dirijo a ustedes en calidad de PROMITENTE COMPRADOR dentro del contrato promesa de compraventa celebrado con ustedes, en su calidad de PROMITENTES VENDEDORES el día 12 de septiembre del año 2019 autenticado en la Notaría 13 del Círculo de Cali, que tiene como objeto adquirir los derechos gananciales y herenciales que recae sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370 748 734 registrado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con el fin de manifestar mi deseo de cumplir con lo pactado en dicho instrumento y cancelar el saldo pendiente por valor de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000). Para lo cual procedo con el mayor respeto a proponer la siguiente fórmula de pago:

1. La suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000) consignados de manera inmediata en la Cuenta Corriente destinada para tal fin en la cláusula Cuarta del escrito de promesa de venta o en la forma que ustedes dispongan.
2. Los restantes SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000) serán cancelado dentro de tres meses, es decir a más tardar el día VEINTE (20) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022) que igualmente serán consignados en la Cuenta Corriente destinada para tal fin en la cláusula Cuarta del escrito de promesa de venta o en la forma que ustedes dispongan.

Con el propósito de respaldar la presente propuesta, sugiero que la misma se suscriba mediante un OTRO SÍ, que ratifique me genuino y honesto deseo de honrar la promesa de compraventa inicialmente pactada.

Apelo a su consideración, y así mismo pido de manera respetuosa tener la misma disposición que tuve con ustedes en los momentos en que se les dificultó el cumplir con la parte del compromiso que les correspondía, no estoy en ningún momento recriminándoles los retrasos que surgieron, solo les estoy pidiendo el mismo trato que dispuse cuando la situación era adversa a los PROMITENTES VENDEDORES.

Quedo a espera de su respuesta y nuevamente solicito de su comprensión y colaboración para de esta manera dar cumplimiento a los compromisos adquiridos.

Atentamente.

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA
Promitente Comprador.

Bogotá, 03 de octubre de 2022.

Señor

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA

Cali, Valle del Cauca

Cordial saludo,

Por medio de la presente me dirijo a usted actuando como apoderada judicial de los señores vendedores **ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ, SANDRA ANGELICA CUENCA FERNÁNDEZ, WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ, JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ,** propietarios del inmueble ubicado en el Conjunto Terraverde de Cali, Casa 56. Teniendo en cuenta que para el día 16 de septiembre estaba programada la cita en la Notaría Trece a la cual acudieron todos los interesados para efectos de dar cumplimiento al Contrato De Promesa De Compra Venta y el Otro Si según lo establecido en la cláusula cuarta, diligencia que no fue surtida no por culpa de la parte vendedora. Así mismo la semana anterior recibimos de su parte propuesta de pago. En concordancia con lo anterior, expongo a usted a continuación las consideraciones que mis clientes tienen al respecto:

1. Que, si bien existió una demora por parte de los vendedores teniendo en cuenta la sucesión realizada, no obedeció a causa de los herederos sino a causas externas.
2. Que cuando se firmó el otro si usted mismo determinó la fecha de pago de la obligación y el lugar donde se debía realizar la correspondiente escritura pública.
3. Que teniendo en cuenta que desde el 01 de octubre de 2019 se hizo entrega del bien inmueble, usted asumió la tenencia disfrutando del mismo sin ninguna clase de limitación como se pactó en la cláusula sexta de la promesa de compra venta.
4. En la misma cláusula sexta del documento en mención el promitente comprador se obligó a cubrir los gastos de administración, servicios públicos y para el día de la

firma de la escritura haber realizado el pago del impuesto predial así como allegar el paz y salvo por el pago de la administración, con respecto a este último los vendedores se encuentran reportados y perjudicados de manera muy grave, sin que por parte del comprador se hayan realizado los pagos, situación que trajo como consecuencia que este en trámite un proceso ejecutivo por parte de la abogada contratada por la administración para estas gestiones; en consecuencia deducimos que cuando el señor comprador se presentó a la Notaría 13 no contaba con el paz y salvo que se requería para que la Notaría corriera la escritura, hecho de única y exclusiva responsabilidad.

5. Como es apenas lógico las personas que van a recibir el dinero adeudado del saldo restante del pago de la compra del inmueble antes mencionado tenían dispuesto este dinero para el pago de otras obligaciones a las cuales no se les pueden dar cumplimiento; en aras de poner de presente la buena voluntad de las partes es muy extraño para los vendedores que con un tiempo anticipado no se hubiere informado que usted no contaba con los cien millones de pesos (\$100.000.000) para el pago, incurriendo así los vendedores en varios gastos innecesarios, así como la profesional en derecho contratada para estas diligencias y se hizo presente igualmente en la Notaría.

Lejos de querer causarle algún daño y teniendo en cuenta el lapso de tiempo que usted menciona como demora de los compradores era el tiempo necesario y justo para que usted reuniera la totalidad del dinero que adeuda y realizar el pago de la manera convenida.

6. Que el **otro sí** fue firmado el día 29 de junio de 2022 y se estableció un término de aproximadamente tres (3) meses, también tiempo suficiente para recoger el dinero restante, en consecuencia:
 - o Los vendedores manifiestan, que por el perjuicio que representa el no pago de la administración, otorgan un plazo de tres días calendario para que se realice el pago y se obtenga el paz y salvo correspondiente.
 - o Que en virtud de lo anterior una propuesta de pago como la que presentó no es de recibo por los vendedores, porque el dinero como se mencionó anteriormente se requiere urgentemente y por el no pago se están ya generando unos intereses que los vendedores no están dispuestos a asumir.

- Que teniendo en cuenta el plazo verbal solicitado en la Notaria 13 Del Círculo De Cali en presencia de las partes comparecientes y la abogada designada, plazo de treinta (30) días, los vendedores remitirán la citación correspondiente para que esta se realice en un Centro de Conciliación, una vez notificadas las partes.
- Que en la clausula tercera del documento contentivo del otro si las partes acuerdan estipular como clausula penal, para efecto de incumplimiento el valor equivalente al 20% sobre el valor total pactado en el negocio, valor que será pagado a cargo de la parte incumplida y a favor de la parte cumplida, sin necesidad de requerimiento o declaración judicial alguna. En este caso, el 20% del valor de la suma pactada como precio del inmueble que fue de doscientos setenta millones de pesos (\$270.000.000) corresponde a la suma de cincuenta y cuatro millones de pesos (\$54.000.000) que al día de hoy es exigible por parte de los compradores.
- Que como se mencionará antes el perjuicio de no pago de la suma adeudada ha generado un interés, y de otra parte; los gastos causados por el viaje realizado a la ciudad de Cali fueron bastantes y todo esto tuvo un valor total de cuatro millones cuatrocientos cincuenta y seis mil seiscientos pesos (\$4.456.600).

El interés de los vendedores es dar por terminada la negociación sobre el inmueble ubicado en la Calle 45 #94-45, conjunto residencial TERRAVERDE casa 56 en la ciudad de Cali, en la forma y manera que prevee la ley, es de tenerse en cuenta que los perjuicios van aumentando día con día

Por otro lado, le solicito de manera respetuosa plantee una nueva solución clara con respecto al dinero que adeuda como saldo y con relación a todos los perjuicios que se han causado con este incumplimiento.

Atentamente,



KAREN LORENA GARCIA NIÑO

C.C. 1.233.493.599 de Bogotá D.C.

T.P. 349.337 del C. S. de la J.

Correo: legaladvisersrr@gmail.com

Santiago de Cali, 06 de Octubre del 2022

Señores

WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ
TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ
ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA
SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ
JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ
PROMITENTES VENDEDORES.

REFERENCIA: PROPUESTA DE PAGO DEL SALDO EN PROMESO DE COMPRAVENTA SUSCRITA EL DÍA 12 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2019 AUTENTICADO EN LA NOTARÍA 13 DEL CÍRCULO DE CALI Y OTRO SÍ

Me dirijo a ustedes en calidad de PROMITENTE COMPRADOR dentro del contrato promesa de compraventa celebrado con ustedes, en su calidad de PROMITENTES VENDEDORES el día 12 de septiembre del año 2019 autenticado en la Notaría 13 del Círculo de Cali, que tiene como objeto adquirir los derechos gananciales y herenciales que recaen sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370 748 734 registrado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, con el fin de manifestar mi deseo de cumplir con lo pactado en dicho instrumento y cancelar el saldo pendiente por valor de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000). Para lo cual procedo con el mayor respeto a realizar la siguiente fórmula de pago:

1. La suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) a más tardar el día VEINTE (20) de octubre del año dos mil veintidós (2022) en la Cuenta Corriente destinada para tal fin en la cláusula Cuarta del escrito de promesa de venta o en la forma que ustedes dispongan.
2. Los restantes CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) serán cancelado dentro de 2 meses posteriores al primer pago, es decir a más tardar el día VEINTE (20) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022) igualmente se hará consignados en la Cuenta Corriente destinada para tal fin en la cláusula Cuarta del escrito de promesa de venta o en la forma que ustedes dispongan.

Con el propósito de respaldar la presente propuesta, sugiero que la misma se suscriba mediante un OTRO SÍ, que ratifique mi genuino y honesto deseo de honrar la promesa de compraventa inicialmente pactada.

Apelo a su consideración, y así mismo pido de manera respetuosa tener la misma disposición que tuve con ustedes en los momentos en que se les dificultó el cumplir con la parte del compromiso que les correspondía, no estoy en ningún momento recriminándoles los retrasos que surgieron, solo les estoy pidiendo el mismo trato que dispuse cuando la situación era adversa a los PROMITENTES VENDEDORES.

Quedo a espera de su respuesta y nuevamente solicito de su comprensión y colaboración para de esta manera dar cumplimiento a los compromisos adquiridos.

Atentamente.

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA
Promitente Comprador.

Bogotá, 16 de noviembre de 2022.

Señor

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA

Cali, Valle del Cauca

Ciudad

Cordial saludo,

Por medio de la presente me dirijo a usted, para solicitar nos informe sobre si existe una nueva propuesta de su parte para el pago de la obligación que en la actualidad tiene con los compradores, teniendo en cuenta que desde el 16 de septiembre del año en curso, tuvimos una citación en la notaría 13 del círculo de Cali y han transcurrido dos (2) meses, tiempo suficiente para que usted se dirija a nosotros con una propuesta clara y coherente sobre el pago.

La Familia Cuenca le ha brindado el tiempo y toda su buena voluntad al darle unos plazos específicos y amplios para este pago, pero en este momento nos damos cuenta que su interés no es realizar los pagos correspondientes, a esta fecha no se trata simplemente de la suma de los cien millones de pesos (\$100.000.000) que faltan por pagar con respecto al valor del inmueble sino el valor de la cláusula penal la cual fue estipulada en el otro si del contrato de compra venta, como los demás gastos y perjuicios ocasionados.

Es por esto que le solicitamos respetuosamente revise el contrato para que usted mismo entienda hasta donde nos ha causado los perjuicios; se desconocen cuáles son las razones del incumplimiento por cuanto su actitud ya rebasó los límites del respeto y la consideración, no existe voluntad manifiesta de su parte para resolver esta situación, por esta razón nos vemos obligados a cómo se habló hace bastantes días citarlo a audiencia de conciliación lo antes

posible con el fin de finiquitar el negocio o iniciar proceso de rescisión de contrato con todos los efectos legales derivados de la ejecución del proceso.

Por otro lado y cómo es de su conocimiento solicitamos de manera urgente el recibo de pago de la cuota de administración del mes de noviembre ya que no admite demora, como lo evidenció usted la mora representa un gasto más en cuanto a los honorarios que causa el abogado que lleva a cabo los procesos de cobro pre-jurídico del conjunto.

¡Agradezco su atención!



KAREN LORENA GARCIA NIÑO

C.C. 1.233.493.599 de Bogotá D.C.

T.P. 349.337 del C. S. de la J.

Correo: kalogani@hotmail.com

ALFONSO IVES RIVAS TELLO ABOGADO

Santiago de Cali, 05 de diciembre del 2022

Señores

WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ
TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ
ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA
SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ
JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ
PROMITENTES VENDEDORES.

REFERENCIA: PROPUESTA DE PAGO DEL SALDO EN PROMESO DE COMPRAVENTA SUSCRITA EL DÍA 12 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2019 AUTENTICADO EN LA NOTARÍA 13 DEL CÍRCULO DE CALI Y OTRO SÍ

El día Diecinueve (19) de septiembre del presente año dos mil veintidós (2.022) Me dirigí a ustedes en mi condición de PROMITENTE COMPRADOR dentro del contrato promesa de compraventa celebrado con ustedes, en su calidad de PROMITENTES VENDEDORES el día 12 de septiembre del año 2019 autenticado en la Notaría 13 del Círculo de Cali, que tiene como objeto adquirir los derechos gananciales y herenciales que recae sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 370 748 734 registrado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante comunicación escrita con el propósito proponerles una fórmula de arreglo para el pago del saldo pendiente por valor de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000). en ese entonces la propuesta consistió en lo siguiente:

1. La suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000) consignados de manera inmediata en la Cuenta Corriente destinada para tal fin en la cláusula Cuarta del escrito de promesa de venta o en la forma que ustedes dispongan.
2. Los restantes SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000) serán cancelado dentro de tres meses, es decir a más tardar el día VEINTE (20) del mes de diciembre del año dos mil

ALFONSO IVES RIVAS TELLO

ABOGADO

veintidós (2022) que igualmente serán consignados en la Cuenta Corriente destinada para tal fin en la cláusula Cuarta del escrito de promesa de venta o en la forma que ustedes dispongan.

También se les propuso el día 06 de octubre de 2022 vía whatsapp lo siguiente:

Que le abonaba al saldo de la deuda CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) y los restantes CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), se le cancelarían en dos (2) meses, es decir para el día seis (6) de diciembre del 2022.

Lo anterior apelando a su comprensión y a su buena voluntad, pero no tuvo efecto alguno, no sé cuál fue el motivo, pero desde un principio los distinguí como personas dispuestas y transparentes a las que tuve a bien dar los plazos que se necesitaban cuando ustedes requirieron de mi colaboración y disposición para ello, pues ustedes recordar que en su momento nadie estuvo dispuesto a comprar un inmueble que esta en proceso de sucesión y a sumir las deudas que por administración habían en el momento.

En esta ocasión quiero manifestar que el saldo pendiente de los **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)**, los puedo pagar y consignar en el momento que ustedes dispongan, pues ya cuento con ese dinero y está a su disposición.

Respecto al pago las multas, quiero manifestar de manera sinceras, que en este momento se me hace imposible asumir esa penalidad, pues con mucho esfuerzo he podido conseguir ese recurso (los **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)**), al punto en que prácticamente estoy poniendo mi vida en riesgo para poder pagar el dinero que adeudo.

Entiendo el hecho de que ustedes hayan tenido que contratar los servicios de un profesional del derecho para que les asesore, y espero que esa no sea la causa por la cual no han accedido a cerrar el negocio como se los propuse anteriormente, pues sé que esas asesorías tienen un costo y que su abogado pretenda cobrarse con el valor de la multa sus honorarios, pero-

ALFONSO IVES RIVAS TELLO
ABOGADO

también creo que si estos honorarios se tasan de forma razonable podríamos avanzar en el cierre oportuno de la compraventa.

Reitero que el saldo adeudado y estipulado en el precio, lo puedo pagar en el momento en que ustedes dispongan, pero que es imposible en este momento el que yo asuma las penalidades del contrato de compraventa, comprendan que el obtener esos recursos es imposible en este momento.

Estoy en disposición total para que en el momento que ustedes dispongan podamos encontrarnos en la notaria para la suscripción de la escritura de compraventa.

Atentamente.



DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA
Promitente Comprador.

Señor

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA

Cali, Valle del Cauca

Ciudad

Cordial saludo,

Por medio de la presente me dirijo a usted para informarle que el día de ayer recibimos su comunicación, al día de hoy ya hemos programado la firma de la escritura pública por concepto de compra venta del bien inmueble, quedó fijada para el día 12 de diciembre de 2022 a las 2:00 pm en la notaría trece (13) del círculo de Cali; en este orden de ideas queremos aclararle que por los perjuicios causados con el no pago de la suma que usted nos adeuda, se inició por parte de un tercero una acción ejecutiva que nos trajo terribles consecuencias, nosotros tenemos la mejor voluntad pero ya estamos afrontando acciones judiciales, pagos de honorarios, pago de intereses y demás consecuencias propias del incumplimiento. Hemos tramitado ante un centro de conciliación de la ciudad de Cali diligencia de audiencia de conciliación para el día 12 de diciembre del año en curso a las 10:30 am, audiencia que será virtual para nosotros y presencial para usted y esta apoderada.

En esta diligencia pensamos que debe concluirse o cerrarse el negocio como usted lo menciona, pero nos es imprescindible que se reconozca el pago de la cláusula penal estipulada en el otro si del contrato de promesa de compra venta, estamos dispuestos a asumir el valor de los honorarios y a cubrir todos los gastos que se nos han presentados como lo mencionáramos arriba, presentados por el no pago de la obligación, para nuestros acreedores resulta ser complicado no haber iniciado acciones judiciales para el cobro de este dinero que usted nos adeuda, por estas razones; no tenemos más tiempo, ni dinero, debemos ejecutar esta obligación inmediatamente.

Es así señor Cardona Padilla que si para el día 12 de diciembre de 2022 a las 10:30 am no contamos con la totalidad del dinero adeudado a la fecha, no podremos efectuar la firma de la escritura pública correspondiente.

mi vida en riesgo para poder pagar el dinero que adeudo”, nuestro interés no es llevarlo a usted a un extremo tan inconveniente y tan traumático, con la vida y la integridad física no hay juego de acciones ni de palabra, simple y llanamente estamos solicitando el cumplimiento de unas obligaciones adquiridas, y esto que usted afirma nos da un mayor convencimiento de que no debemos recibir esos \$100.000.000 que tiene usted en su poder.

En este momento le solicitamos nos allegue dentro de las próximas cuarenta y ocho (48) horas, la propuesta definitiva teniendo en cuenta el valor de la obligación adeudada y la cláusula penal ya exigible, así como los gastos ocasionados por la diligencia a la cual nos hizo comparecer en la notaría trece (13) de Cali, aún cuando no llevaba el valor a pagar.

Por otro lado, es de gran asombro y perjuicio que de nuevo la administración no se encuentra al día, el mes pasado de acuerdo a lo ocurrido a la Familia Cuenca le tocó asumir el pago de la administración para el mes de noviembre y estamos en diciembre y de nuevo esta en mora la administración,

Estos puntos mencionados en la parte final del texto, deben ser tenidos en cuenta por usted para realizar una oferta clara y procedamos a a finalizar esta venta del bien inmueble del cual usted está haciendo uso hace ya bastante tiempo.

¡Agradezco su atención!



KAREN LORENA GARCIA NIÑO
C.C. 1.233.493.599 de Bogotá D.C.
T.P. 349.337 del C. S. de la J.
Correo: kalogani@hotmail.com

ALFONSO IVES RIVAS TELLO

ABOGADO

Santiago de Cali, 10 de diciembre del 2022

Señores

WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ

TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ

ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA

SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ

JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ

PROMITENTES VENDEDORES.

REFERENCIA: RESPUESTA A COMUNICACIÓN RECIBIDA EL DÍA 10 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2022

El día de hoy, 10 de diciembre del año 2022 recibí comunicación fechada el 6 de diciembre del 2022 en la que se me cita a una audiencia de conciliación para el día lunes 12 de diciembre a las 10:30 de la mañana, igualmente en la misma comunicación se me informa que en ese mismo día en horas de la tarde, específicamente a las 2:00 p.m. estoy citado a la Notaría 13 de Cali para que suscribamos la escritura de compraventa.

En la comunicación también se me solicita el pago de la cláusula penal adicional al pago del precio restante pactado (saldo adeudado \$100.000.000)

Quiero expresarles en primer lugar, que se me hace imposible poder cumplir la cita para audiencia de conciliación y posteriormente firma de escritura fijadas para el día lunes 12 de diciembre, porque precisamente ese día inicio un viaje de transporte de mercancía, como ustedes saben mi oficio es el de transportador de ello vivo y de ello depende mis ingresos y es un compromiso ya adquirido con anterioridad y no podría comparecer a la audiencia ni a la firma de la escritura, dado que la citación me llega hoy sábado 10 de diciembre y no cuento con el tiempo suficiente para hacer cambios de última hora.

Por lo anterior quisiera rogarles que consideren aplazar la audiencia de conciliación y la firma de escrituras para el día 19 de diciembre, es decir, 8

ALFONSO IVES RIVAS TELLO

ABOGADO

días posteriores a la fecha que ustedes han fijado para llevar a cabo estos trámites, pues en dicha fecha ya podré estar en disposición de poder cumplir con la cita.

En segundo lugar, también quiero informarles y aclararles principalmente que me sostengo en mi propuesta del pago del saldo del precio pactado en la promesa de compraventa, es decir la suma de \$100.000.000 de pesos, pues es la única suma que he podido conseguir y que poseo en el momento para poder efectuar el pago de lo adeudado por ese concepto, pues no ha sido posible como les dije en mi comunicación del día 5 de diciembre de 2022, conseguir dinero adicional para el pago de multas.

En ese orden de ideas les informo que si no es posible realizar la negociación con los \$100.000.000 de pesos que es el precio que se adeuda, no tiene ningún sentido llevar a cabo la audiencia de conciliación puesto que mis términos son precisos y no poseo suma adicional esa cantidad.

Con todo respeto les manifiesto que, si lo expresado en la comunicación remitida por su abogada, son sus condiciones para la suscripción de la escritura, no podremos llegar a una finalización definitiva de este asunto, pues tendré que proceder a realizar la devolución de los \$100.000.000 de pesos a las personas que me facilitaron el dinero, pues ya no puedo seguir pagando más intereses, por un dinero del que no se va a hacer uso.

Reitero, que ya se sale de mis manos y de mis capacidades el poder pagar suma adicional o superior a la que adeudo del precio o del saldo.

Postdata: Les informo por este medio que a más tardar el día lunes 12 de diciembre del 2022 se efectuara el pago de la administración adeudada hasta la fecha.

Atentamente.

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA

Promitente Comprador

SEMPRE S.A. NIT 900515339-19 Avenida Simón Bolívar No. 31 A-11, Zona
Comercial Centroamericana, Manizales (C.A.) Documento 907903 Administración Pública,
Bogotá de los 2000, Reparatrices y Retificadoras de T.V.

Fecha: 13 / 12 / 2022 15:18



Fecha Prep. Entrega: 14 / 12 / 2022

GUIA No.: 9157951887

SEMPRE S.A.
CALLE 8 A 79 A.M.D. 80 - 83 CASTILLA BOGOTÁ
CASA CARGA
FONO: 11511111
CIUDAD: BOGOTÁ
PAIS: COLOMBIA
EMAIL: NOTIENES@HOTMAIL.COM

Cod. Postal: 110521204
Dist: CUNDINAMARCA
D.L.NIT: 3184907803

FECHA DEL REGISTRO
(NOMBRE LEGIBLE Y D.O.)

[Handwritten Signature]

DESTINATARIO	CLO	DOCUMENTO UNITARIO PZ: 1	
	20	País: CALI	
	V01	VALLE	F.P.: CONTADO
		NORMAL	M.T.: TERRESTRE
CIL 45 # 94-45 CASA 56 CONJ RS TERRA VERDE DIEGO CARDONA Tel: 3108230324 D.L.NIT: 3108230324 País: COLOMBIA Cod. Postal: 760023330 Email: FACTURAS.RETAIL@SERVIENTREGA.COM			

RECIBI A CONFIRMANDO (NOMBRE LEGIBLE, SELLO Y D.O.)

Guía No. 9157951887



FECHA Y HORA DE ENTREGA

Big Container: OTISS

Dist. para entrega
Vr. Declarado: \$ 5,000
Vr. Pagar: \$ 0
Vr. Sobretasa: \$ 500
Vr. Método de entrega: \$ 12,500
Vr. Total: \$ 13,000
Vr. a Cobrar: \$ 0

Vol (Pz): 1 / Peso Pz (Kg):
Peso (Vol) / Peso (Kg): 1.02
No. Remisión: SE000004955752
No. Bolsa seguridad:
No. Sobretasa:
No. Guía Retorno Seguridad:

Observaciones en entrega:

SEMPRE S.A. es responsable por la conservación del contenido de este documento presentado en el papel web de SEMPRESA S.A. con el número de guía. No se garantiza la entrega de este documento en el momento de la entrega. El contenido de este documento es responsabilidad de SEMPRESA S.A. y no de los clientes. No se garantiza la entrega de este documento en el momento de la entrega. El contenido de este documento es responsabilidad de SEMPRESA S.A. y no de los clientes. No se garantiza la entrega de este documento en el momento de la entrega. El contenido de este documento es responsabilidad de SEMPRESA S.A. y no de los clientes.

Fecha Entrega:

SEMPRE S.A.

Bogotá D.C, diciembre 13 de 2022.

Señor

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA

Calle 45 #94-45, Conjunto residencial Terraverde

Cali, Valle del Cauca.

Cordial saludo:

Mediante el presente escrito le queremos manifestar que recibimos sus comunicaciones, entendemos su posición, pero usted también debe tener en cuenta la nuestra, es indiscutible que no nos podemos sustraer a los perjuicios económicos tan graves que han sufrido mis representados, en consecuencia; queremos informarle:

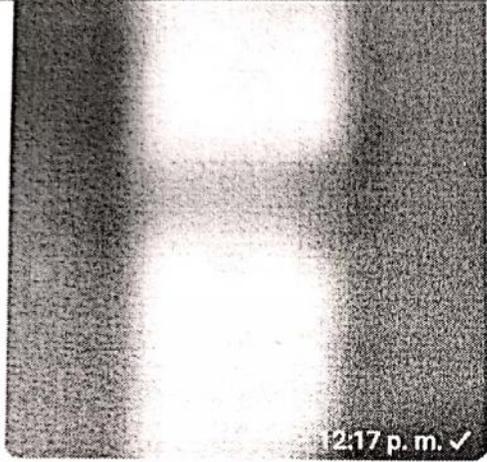
1. En el día de ayer acudí a la Notaría Trece de Cali a la hora que le informé teníamos la firma de la escritura correspondiente a la venta del inmueble, en aras de resolver esto de la mejor manera posible, se decidió fijar nueva fecha y hora para la firma del documento, estableciéndose como usted lo indicó para el día 19 de diciembre a las 8:00 am..
2. De igual manera acudí al centro de conciliación Convivencia y Paz de Cali y se volvió a solicitar la audiencia de conciliación, la cual se va a celebrar el día 19 de diciembre a las 10:30 am, tenga en cuenta que esta es de manera virtual, que usted no necesita estar en la ciudad de Cali para presentarse a la diligencia, así que es muy importante para nosotros que usted se haga presente.
3. Por otro lado; queremos informarle que nuestra postura sigue siendo la misma, cubrir el total del valor de venta de la casa y el pago de la cláusula penal que se causó posteriormente al incumplimiento y que usted se manifestó sobre los otros puntos que se encuentran pendientes en este momento.
4. Por último, queremos informarle que recibimos el pago de la administración por dos meses, es para nosotros importante que usted solicite el paz y salvo de administración y nos lo haga llegar en el menor tiempo posible, ya que es un grave inconveniente tener ese pago atrasado toda vez que puede ser enviado nuevamente a cobro pre-jurídico por el mismo retraso.

Agradezco su atención.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Karen Lorena Garcia Niño', written in a cursive style.

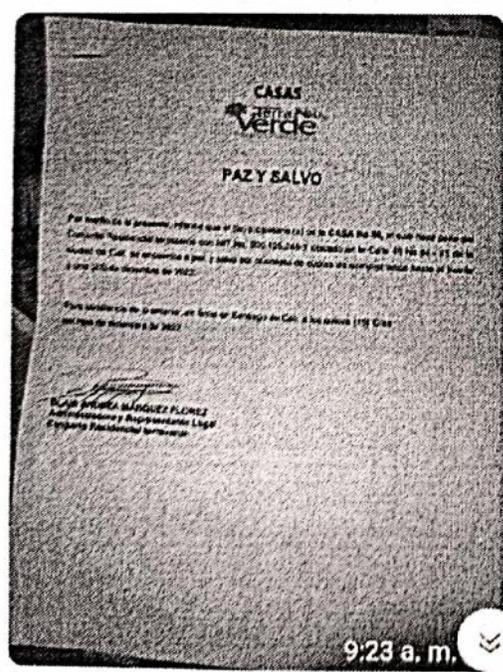
KAREN LORENA GARCIA NIÑO
C.C. 1.233.493.599 de Bogotá.
T.P. 349.337 del C. S. de la J.
Correo: kalogani@hotmail.com



0:03

12:17 p.m. ✓

16 de diciembre de 2022



9:23 a.m. ✓

Mensaje

Reenviado

16 de diciembre de 2022

Señor
DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA
Cali, Valle del Cauca

**CARTA DIEGO PADILLA A
PROPUESTA DE PAGO.pdf**
2 páginas • 85 kB • PDF

3:29 p.m. ✓

Reenviado

**ALFONSO IVES RIVAS TELLO
ABOGADO**

16 de diciembre de 2022

Señor
WILLIAM ENRIQUE CUEVA FERNÁNDEZ

**RESPUESTA A
COMUNICACIÓN RECIBID...**
2 páginas • 233 kB • PDF

3:29 p.m. ✓

12 de diciembre de 2022



0:20

8:12 a.m. ✓



8:12 a.m. ✓

Mensaje



10 de diciembre de 2022

Envío de 10 de diciembre de 2022
Nombre
DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA
Cel: 3000000000
CARTA DIEGO PADILLA A PROPUESTA DE PAGO.pdf
2 páginas • 25 kB • PDF

1:23 p. m.

➤ Reenviado

ALFONSO IVES RIVAS TELLO
ABOGADO

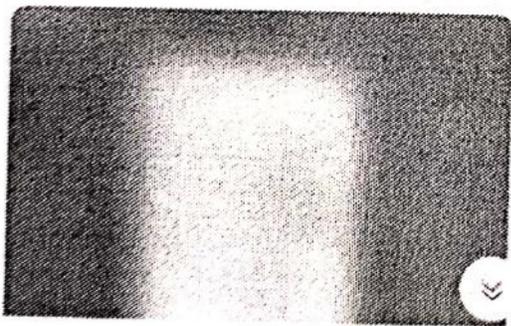
Nombre
WILLIAM ENRIQUE CUEVA FERNANDEZ

RESPUESTA A COMUNICACIÓN RECIBID...
2 páginas • 233 kB • PDF

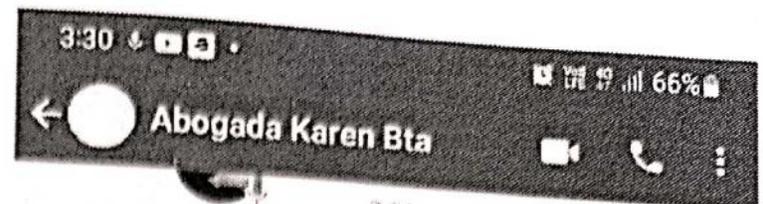
3:28 p. m. ✓✓

12 de diciembre de 2022

➤ Reenviado



Mensaje



10 de diciembre de 2022

Envío de 10 de diciembre de 2022
Nombre
DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA
Cel: 3000000000
CARTA DIEGO PADILLA A PROPUESTA DE PAGO.pdf
2 páginas • 25 kB • PDF

1:23 p. m.

➤ Reenviado

ALFONSO IVES RIVAS TELLO
ABOGADO

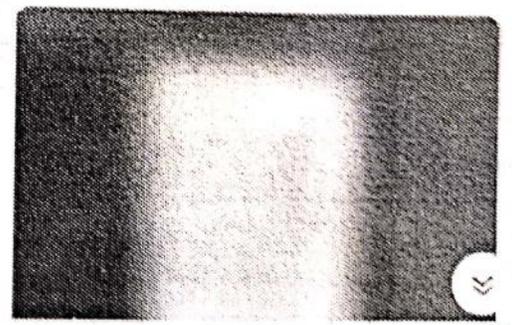
Nombre
WILLIAM ENRIQUE CUEVA FERNANDEZ

RESPUESTA A COMUNICACIÓN RECIBID...
2 páginas • 233 kB • PDF

3:28 p. m. ✓✓

12 de diciembre de 2022

➤ Reenviado



Mensaje

Reenviado

ALFONSO RIVAS TELLO
ABOGADO
20221205095013255.pdf
3 páginas • 657 KB • PDF

2:57 p. m.

10 de diciembre de 2022

Reenviado

CARTA DIEGO PADILLA A
PROPUESTA DE PAGO.pdf
2 páginas • 80 KB • PDF

3:29 p. m.

Reenviado

ALFONSO RIVAS TELLO
ABOGADO
RESPUESTA A
COMUNICACIÓN RECIBID...
2 páginas • 233 KB • PDF

3:29 p. m.

Mensaje

Reenviado

PROPUESTA DE PAGO
DIEGO CARDONA (1).pdf
2 páginas • 134 KB • PDF

8:54 a. m.

Buenos días

11 de octubre de 2022

Buenos días

Reenviado



10:00 a. m.

Mensaje

8:27

96%

PROPUESTA DE PAGO DIEGO...

DOCX - 20 KB

del derecho para que les asesore, y espero que esa no sea la causa por la cual no han accedido a cerrar el negocio como se los propuse anteriormente, pues sé que esas asesorías tienen un costo y que su abogado pretenda cobrarse con el valor de la multa sus honorarios, pero también creo que si estos honorarios se tasan de forma razonable podríamos avanzar en el cierre oportuno de la compraventa.

Reitero que el saldo adeudado y estipulado en el precio, lo puedo pagar en el momento en que ustedes dispongan, pero que es imposible en este

momento el que yo asuma las penalidades del contrato de compraventa, comprendan que el obtener esos recursos es imposible en este momento.

Estoy en disposición total para que en el momento que ustedes dispongan podamos encontrarnos en la notaria para la suscripción de la escritura de compraventa.

Atentamente.

ABRIR OFFICE

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA
Promitente Comprador.

8:26

96%

PROPUESTA DE PAGO DIEGO...

DOCX - 20 KB

cancelarían en dos (2) meses, es decir para el día seis (6) de diciembre del 2022.

Lo anterior apelando a su comprensión y a su buena voluntad, pero no tuvo efecto alguno, no sé cuál fue el motivo, pero desde un principio los distinguí como personas dispuestas y transparentes a las que tuve a bien dar los plazos que se necesitaban cuando ustedes requirieron de mí colaboración y disposición para ello, pues ustedes recordar que en su momento nadie estuvo dispuesto a comprar un inmueble que esta en proceso de sucesión y a sumir las deudas que por administración habían en el momento.

En esta ocasión quiero manifestar que el saldo pendiente de los **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)**, los puedo pagar y consignar en el momento que ustedes dispongan, pues ya cuento con ese dinero y está a su disposición.

Respecto al pago las multas, quiero manifestar de manera sinceras, que en este momento se me hace imposible asumir esa penalidad, pues con mucho esfuerzo he podido conseguir ese recurso (los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)), al punto en que prácticamente estoy poniendo mi vida en riesgo para poder pagar el dinero que adeudo.

ABRIR OFFICE

Eni do
que contratar los servicios de un profesional del derecho para que les asesore, y espero que esa no sea la causa por la cual no han accedido a cerrar el negocio como se los

8:27

96%

PROPUESTA DE PAGO DIEGO...

DOCX - 20 KB

del derecho para que les asesore, y espero que esa no sea la causa por la cual no han accedido a cerrar el negocio como se los propuse anteriormente, pues sé que esas asesorías tienen un costo y que su abogado pretenda cobrarse con el valor de la multa sus honorarios, pero también creo que si estos honorarios se tasan de forma razonable podríamos avanzar en el cierre oportuno de la compraventa.

Reitero que el saldo adeudado y estipulado en el precio, lo puedo pagar en el momento en que ustedes dispongan, pero que es imposible en este

momento el que yo asuma las penalidades del contrato de compraventa, comprendan que el obtener esos recursos es imposible en este momento.

Estoy en disposición total para que en el momento que ustedes dispongan podamos encontrarnos en la notaria para la suscripción de la escritura de compraventa.

Atentamente.

ABRIR OFFICE

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA

Promitente Comprador.

8:26

96%

PROPUESTA DE PAGO DIEGO...

DOCX - 20 KB

cancelarían en dos (2) meses, es decir para el día seis (6) de diciembre del 2022.

Lo anterior apelando a su comprensión y a su buena voluntad, pero no tuvo efecto alguno, no sé cuál fue el motivo, pero desde un principio los distinguí como personas dispuestas y transparentes a las que tuve a bien dar los plazos que se necesitaban cuando ustedes requirieron de mí colaboración y disposición para ello, pues ustedes recordar que en su momento nadie estuvo dispuesto a comprar un inmueble que esta en proceso de sucesión y a sumir las deudas que por administración habían en el momento.

En esta ocasión quiero manifestar que el saldo pendiente de los **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)**, lo puedo pagar y consignar en el momento que ustedes dispongan, pues ya cuento con ese dinero y está a su disposición.

Respecto al pago las multas, quiero manifestar de manera sinceras, que en este momento se me hace imposible asumir esa penalidad, pues con mucho esfuerzo he podido conseguir ese recurso (los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)), al punto en que prácticamente estoy poniendo mi vida en riesgo para poder pagar el dinero que adeudo.

ABRIR OFFICE

Eni do
que contratar los servicios de un profesional del derecho para que les asesore, y espero que esa no sea la causa por la cual no han accedido a cerrar el negocio como se los

8:27

96%

PROPUESTA DE PAGO DIEGO...

DOCX - 20 KB

del derecho para que les asesore, y espero que esa no sea la causa por la cual no han accedido a cerrar el negocio como se los propuse anteriormente, pues sé que esas asesorías tienen un costo y que su abogado pretenda cobrarse con el valor de la multa sus honorarios, pero también creo que si estos honorarios se tasan de forma razonable podríamos avanzar en el cierre oportuno de la compraventa.

Reitero que el saldo adeudado y estipulado en el precio, lo puedo pagar en el momento en que ustedes dispongan, pero que es imposible en este

momento el que yo asuma las penalidades del contrato de compraventa, comprendan que el obtener esos recursos es imposible en este momento.

Estoy en disposición total para que en el momento que ustedes dispongan podamos encontrarnos en la notaría para la suscripción de la escritura de compraventa.

Atentamente.

ABRIR OFFICE

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA

Promitente Comprador.

8:26

96%

PROPUESTA DE PAGO DIEGO...

DOCX - 20 KB

cancelarían en dos (2) meses, es decir para el día seis (6) de diciembre del 2022.

Lo anterior apelando a su comprensión y a su buena voluntad, pero no tuvo efecto alguno, no sé cuál fue el motivo, pero desde un principio los distinguí como personas dispuestas y transparentes a las que tuve a bien dar los plazos que se necesitaban cuando ustedes requirieron de mí colaboración y disposición para ello, pues ustedes recordar que en su momento nadie estuvo dispuesto a comprar un inmueble que esta en proceso de sucesión y a sumir las deudas que por administración habían en el momento.

En esta ocasión quiero manifestar que el saldo pendiente de los **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)**, los puedo pagar y consignar en el momento que ustedes dispongan, pues ya cuento con ese dinero y está a su disposición.

Respecto al pago las multas, quiero manifestar de manera sinceras, que en este momento se me hace imposible asumir esa penalidad, pues con mucho esfuerzo he podido conseguir ese recurso (los **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)**), al punto en que prácticamente estoy poniendo mi vida en riesgo para poder pagar el dinero que adeudo.

ABRIR OFFICE

En, do que contratar los servicios de un profesional del derecho para que les asesore, y espero que esa no sea la causa por la cual no han accedido a cerrar el negocio como se los

8:27

96%

PROPUESTA DE PAGO DIEGO...

DOCX - 20 KB

del derecho para que les asesore, y espero que esa no sea la causa por la cual no han accedido a cerrar el negocio como se los propuse anteriormente, pues sé que esas asesorías tienen un costo y que su abogado pretenda cobrarse con el valor de la multa sus honorarios, pero también creo que si estos honorarios se tasan de forma razonable podríamos avanzar en el cierre oportuno de la compraventa.

Reitero que el saldo adeudado y estipulado en el precio, lo puedo pagar en el momento en que ustedes dispongan, pero que es imposible en este

momento el que yo asuma las penalidades del contrato de compraventa, comprendan que el obtener esos recursos es imposible en este momento.

Estoy en disposición total para que en el momento que ustedes dispongan podamos encontrarnos en la notaría para la suscripción de la escritura de compraventa.

Atentamente.

ABRIR OFFICE

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA

Promitente Comprador.

8:26

96%

PROPUESTA DE PAGO DIEGO...

DOCX - 20 KB

cancelarían en dos (2) meses, es decir para el día seis (6) de diciembre del 2022.

Lo anterior apelando a su comprensión y a su buena voluntad, pero no tuvo efecto alguno, no sé cuál fue el motivo, pero desde un principio los distinguí como personas dispuestas y transparentes a las que tuve a bien dar los plazos que se necesitaban cuando ustedes requirieron de mí colaboración y disposición para ello, pues ustedes recordar que en su momento nadie estuvo dispuesto a comprar un inmueble que esta en proceso de sucesión y a sumir las deudas que por administración habían en el momento.

En esta ocasión quiero manifestar que el saldo pendiente de los **CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)**, los puedo pagar y consignar en el momento que ustedes dispongan, pues ya cuento con ese dinero y está a su disposición.

Respecto al pago las multas, quiero manifestar de manera sinceras, que en este momento se me hace imposible asumir esa penalidad, pues con mucho esfuerzo he podido conseguir ese recurso (los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)), al punto en que prácticamente estoy poniendo mi vida en riesgo para poder pagar el dinero que adeudo.

ABRIR OFFICE

En, do que contratar los servicios de un profesional del derecho para que les asesore, y espero que esa no sea la causa por la cual no han accedido a cerrar el negocio como se los



registrado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante comunicación escrita con el propósito proponerles una fórmula de arreglo para el pago del saldo pendiente por valor de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), en ese entonces la propuesta consistió en lo siguiente:

1. La suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000) consignados de manera inmediata en la Cuenta Corriente destinada para tal fin en la cláusula Cuarta del escrito de promesa de venta o en la forma que ustedes dispongan.
2. Los restantes SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000) serán cancelado dentro de tres meses, es decir a más tardar el día VEINTE (20) del mes de diciembre del año dos mil veintidós (2022) que igualmente serán consignados en la Cuenta

Corriente destinada para tal fin en la cláusula Cuarta del escrito de promesa de venta o en la forma que ustedes dispongan.

También se les propuso el día 06 de octubre de 2022 vía whatsapp lo siguiente:

Qu **ABRIR OFFICE**
CINCUENTA MILLONES DE PESOS
 (\$50.000.000) y los restantes **CINCUENTA**
MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), se le
 cancelarían en dos (2) meses, es decir para el



Santiago de Cali, 05 de diciembre del 2022

Señores
WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ
TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ
ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA
SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ
JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ
 PROMITENTES VENDEDORES.

REFERENCIA: PROPUESTA DE PAGO DEL SALDO EN PROMESO DE COMPRAVENTA SUSCRITA EL DÍA 12 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2019 AUTENTICADO EN LA NOTARÍA 13 DEL CÍRCULO DE CALI Y OTRO SÍ

El día Diecinueve (19) de septiembre del presente año dos mil veintidós (2.022) Me dirigí a ustedes en mi condición de PROMITENTE COMPRADOR dentro del contrato promesa de compraventa celebrado con ustedes, en su calidad de PROMITENTES VENDEDORES el día 12 de septiembre del año 2019 de **ABRIR OFFICE** derechos gananciales y herenciales que recae sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula Inmobiliaria número 370 748 734 registrado en la oficina de Registro de



8:20

Ver LTE 4G 97%

← PROPUE...C 5 2022



Santiago de Cali, 05 de diciembre del 2022



PROPUESTA



diego cardona padilla
weclencia@gmail.com, + 1

5/12/2022



PROPUESTA DE PAGO DIEGO CARD...
100KB

Enviado desde mi Samsung Mobile de Claro
Obtener [Outlook para Android](#)

From: alfonso ives rivas tello

<d.rivastello@gmail.com>

Sent: Monday, December 5, 2022 12:34:12 PM

To: diego1977padilla@hotmail.com

<diego1977padilla@hotmail.com>

Subject: PROPUESTA CORREGIDA

ALFONSO IVES RIVAS TELLO

Abogado

Cel. [316 4911929](tel:3164911929)

tel. [378 8852](tel:3788852)

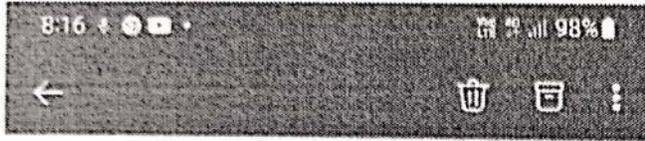
Responder a todos



Señores
**WILLIAM ENRIQUE
CUENCA FERNÁNDEZ
TATIANA XIMENA CUENCA
FERNÁNDEZ
ELOÍSA FERNÁNDEZ DE
CUENCA
SANDRA ANGÉLICA
CUENCA FERNÁNDEZ
JAIME ARTURO CUENCA
FERNÁNDEZ
PROMITENTES
VENDEDORES.**

**REFERENCIA: PROPUESTA
DE PAGO DEL SALDO EN
PROMESO
COMPRAVENTA SUSCRITA**





PROPUESTA

 diego cardona padilla 5/12/2022
wecuenca@gmail.com, + 1

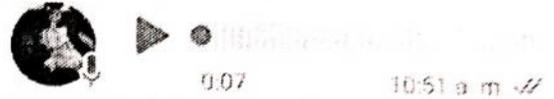
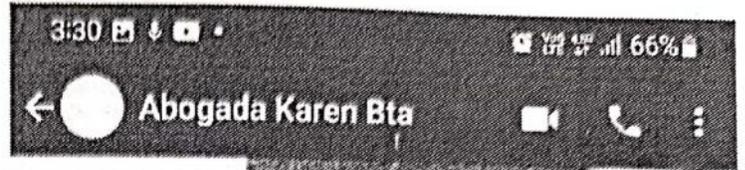
 PROPUESTA DE PAGO DIEGO CARD...
DOCX - 20 KB

Enviado desde mi Samsung Mobile de Claro
Obtener [Outlook para Android](#)

From: alfonso ives rivas tello
<dr.rivastello@gmail.com>
Sent: Monday, December 5, 2022 12:34:12 PM
To: diego1977padilla@hotmail.com
<diego1977padilla@hotmail.com>
Subject: PROPUESTA CORREGIDA

ALFONSO IVES RIVAS TELLO
Abogado
Cel. [316 4911939](tel:3164911939)
tel. 378 8852

Responder a todos



18 de noviembre de 2022

Miércoles 16 de noviembre de 2022

Enviar
DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA
CAR Voto del Censo

 CARTA DIEGO PADILLA A
PROPUESTA DE PAGO.pdf
2 páginas • 36 kB • PDF

10:27 a. m.

Buen día señor Diego, remito carta
elaborada por la familia cuenca y por mi.

10:28 a. m.

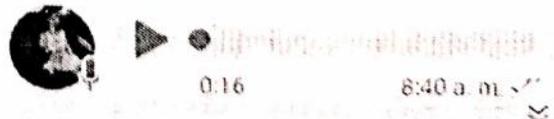
21 de noviembre de 2022

Buenos días 7:06 a. m. ✓

El miércoles si Dios quiere le
enviaremos la propuesta

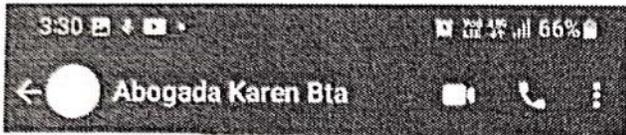
7:07 a. m. ✓

29 de noviembre de 2022



Mensaje





0:07

10:51 a. m. ✓

18 de noviembre de 2022

Enviar el 18 de noviembre de 2022

Enviar

00:30 FERNANDO CARDONA PADILLA
Calle Valle del Cauca



**CARTA DIEGO PADILLA A
PROPUESTA DE PAGO.pdf**

2 páginas • 36 KB • PDF

10:27 a. m.

Buen día señor Diego, remito carta elaborada por la familia cuenca y por mi.

10:28 a. m.

21 de noviembre de 2022

Buenos días 7:06 a. m. ✓

El miércoles si Dios quiere le enviaremos la propuesta 7:07 a. m. ✓

29 de noviembre de 2022



0:16

6:40 a. m. ✓

Mensaje

8:24

97%

ABOGADO

verificados (2022) que igualmente serán consignados en la Cuenta Corriente destinada para tal fin, en la cláusula Cuarta del escrito de promesa de venta o en la forma que ustedes dispongan.

También se les propone el día 06 de octubre de 2022 más intereses lo siguiente:

Que le abonaba al saldo de la deuda CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) y los resportes CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000), se le cancelarían en dos (2) meses, es decir para el día seis (6) de diciembre del 2022.

Lo anterior apelando a su comprensión y a su buena voluntad, pero sin ningún efecto alguno, no sé cuál fue el motivo, pero desde un principio los distinguí como personas dispuestas y transparentes a las que tome a bien dar los planes que se necesitaban cuando ustedes requirieron de mi colaboración y disposición para ello, pues ustedes recordar que en su momento nadie estuvo dispuesto a comprar un inmueble que está en proceso de sucesión y a asumir las deudas que por similitud habían en el momento.

En esta ocasión quiero manifestar que el saldo pendiente de los CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), los puedo pagar y consignar en el momento que ustedes dispongan, para ya evento con ese dinero y está a su disposición.

Respecto al pago las multas, quiero manifestar de manera sincera, que en este momento me me hace imposible asumir esa penalidad, pues con mucho esfuerzo he podido conseguir ese recurso (los CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)), al punto en que prácticamente estoy poniendo mi vida en riesgo para poder pagar el dinero que adeudo.

Entiendo el hecho de que ustedes hayan tenido que contratar los servicios de un profesional del derecho para que los asesore, y espero que esa no sea la causa por la cual no han accedido a cerrar el negocio como se les propuso anteriormente, pues sé que esas asesorías tienen un costo y que su abogado pretenda cobrarse con el valor de la multa sus honorarios, pero

Calle 17 No. 538 - 2ª Oficina 101 Barrio San Juan de Guandámez Bogotá 316 4911319 Cali -
Columba Correo electrónico: dr.anaela@iphotmail.com

ALFONSO IVES RIVAS TELLO ABOGADO

también creo que si estos honorarios se tocan de forma razonable podrían avanzar en el cierre oportuno de la compraventa.

Reitero que el saldo adeudado y estipulado en el precio, lo puedo pagar en el momento en que ustedes dispongan, pero que es imposible en este momento el que yo asuma las penalidades del contrato de compraventa, comprometan que el obtener esos recursos es imposible en este momento.

Estoy en disposición total para que en el momento que ustedes dispongan podamos encontrarnos en la notaría para la suscripción de la escritura de compraventa.

Atentamente,

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA
Promitente Comprador

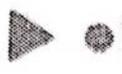




0:34

11:15 a. m. ✓✓

25 de noviembre de 2022

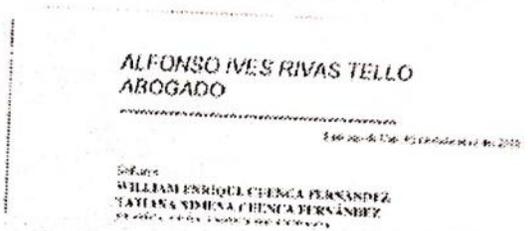


0:09

8:46 p. m. ✓✓

5 de diciembre de 2022

Reenviado



20221205095013255.pdf
3 páginas • 657 kB • PDF

2:57 p. m. ✓✓

Don Diego cordial saludo . Mis hermanos tomaron el control de esta situación y de forma reiterada me pidieron que no interviniera. Como es de su conocimiento he tenido varias situaciones con ellos ...por lo cual ellos contrataron esa oficina de abogados para manejo de todo . Espero que en el nombre de Jesús todo se solucione prontamente.

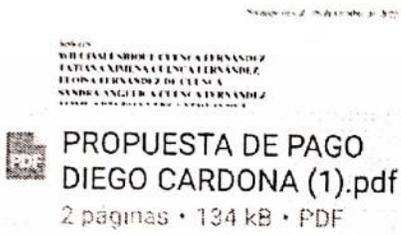
5:47 p. m.

Amén 5:59 p. m. ✓✓

10 de diciembre de 2022



Reenviado



8:54 a. m. ✓

Buenos días 8:54 a. m. ✓

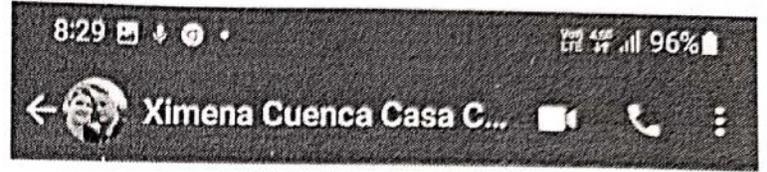
11 de octubre de 2022

Buenos días 11:00 a. m. ✓

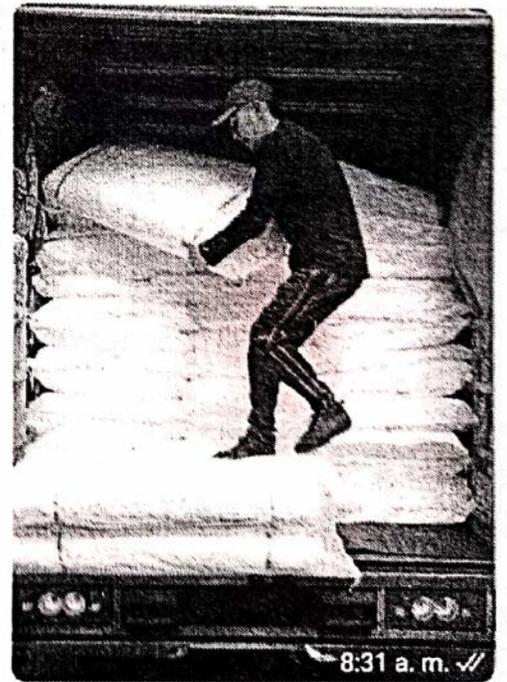
Reenviado



Mensaje



12 de diciembre de 2022



Reenviado

Mensaje

ALFONSO IVES RIVAS TELLO
ABOGADO

Santiago de Cali, 05 de Noviembre del 2022

Señores

WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ,
TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ,
ELOISA FERNÁNDEZ DE CUENCA,
SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ,
JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ,
PROMOTORES VENDEDORES

REFERENCIA: PROPUESTA DE PAGO DEL SALDO EN PROMESO DE COMPRAVENTA SUSCRITA EL DÍA 12 DE SEPTIEMBRE DEL AÑO 2019, AUTENTICADO EN LA NOTARÍA 11 DEL CÍRCULO DE CALI Y OTRO SÍ

El día Diecinueve (19) de septiembre del presente año dos mil veintidós (2022), Afijé a ustedes en mi carácter de PROMOTENTE COMPRAVENTA el objeto del contrato panfletario de compraventa celebrado con ustedes en la ciudad de PROMOTORES VENDEDORES el día 12 de septiembre del año 2019, autenticado en la Notaría 11 del Círculo de Cali, que tiene como objeto adular los derechos panfletarios y hereditarios que recaen sobre el inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 570 748 734 registrado en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, mediante comunicación escrita con el presente proponiendo una forma de arreglo para el pago del saldo pendiente por valor de CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000), en uso del poder de la propuesta suscrita en lo siguiente:

1. La suma de VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000) consignados de manera inmediata en la Cuenta Corriente destinada para tal fin en la sucursal Cuarta del estado de promesa de venta en la forma que ustedes dispongan.
2. Los intereses SIETE Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$7.500.000) serán cancelados dentro de tres meses, es decir a más tardar el día VEINTE (20) del mes de diciembre del año dos mil

Calle 12 No. 5-36 - 2ª Oficina del Banco Sucursal de Girolandino Solís No. 316-4911959 Cali - Colombia correo electrónico: alfonso@alfonsoadv.com

ALFONSO IVES RIVAS TELLO
ABOGADO

Señores (19/21) que igualmente, serán consignados en la Cuenta Corriente destinada para tal fin en la sucursal Cuarta del estado de promesa de venta en la forma que ustedes dispongan.

El saldo en los meses de octubre de 2022 será el siguiente:

Que la cantidad al saldo de la deuda CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) y los intereses CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) se le cancelarán en dos (2) meses, es decir para el día 15 de diciembre del 2022.

Los intereses pagados a la compraventa y a la buena voluntad, pero no tuvo efecto alguno, no se está por el momento, pero desde un principio los devengó como intereses de mora y se los pagó a los que tuve a bien dar los plazos, que se cancelaban cuando ustedes requirieron de mi colaboración y disposición para ello, por lo tanto reitero que en su momento cuando ustedes dispusieron a comprar un inmueble que era un terreno de terreno, y a tomar los riesgos que por administración habían en el momento.

En este sentido quiero manifestar que el saldo pendiente de los CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) los voy a pagar y a cancelar en

Propuesta



Edwin Cardona 13
diego1977padilla@hotmail.com

5/12/2022



20221205095013255.pdf
PDF - 642 KB



diego cardona padilla
diego1977padilla@hotmail.com

Para

TQNK75@YAHOO.COM TQNK75@YAHOO.COM
wecuenca@gmail.com wecuenca@gmail.com
lunes, 5 de diciembre de 2022 3:07 p. m.



20221205095013255.pdf
PDF - 642 KB

Responder a todos



NOTARIA TRECE DEL CIRCULO DE CALI
ACTA DE COMPARECENCIA NUMERO 015
(19 Diciembre 2022)

En la ciudad de Santiago de Cali, Departamento del Valle, República de Colombia, a los diecinueve (19) días del mes de Diciembre de 2022, a las 8:00 de la mañana, al despacho de la Doctora YILDA CHOY PASMÍN NOTARIA TRECE DEL CÍRCULO DE CALI, ENCARGADA, según Resolución No.14852 del 15 de Diciembre de 2022 de la Superintendencia de Notariado y Registro, se presentó: DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA, colombiano, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía número 94.492.336 expedida en Cali, quien obra en su propio nombre y representación y manifestó:

PRIMERO: Que en la fecha y hora indicada se hace presente en esta Notaria, para dar cumplimiento al Oficio de fecha Diciembre 13 de 2022, en su condición de Comprador, para la firma de la escritura pública de compraventa con JAIME ARTURO CUENCA FERNANDEZ, con cedula de ciudadanía 79.446.155, ELOISA FERNANDEZ DE CUENCA, con cedula de ciudadanía 20.234.597, TATIANA XIMENA CUENCA FERNANDEZ, con cedula de ciudadanía 52.211.181, SANDRA ANGELICA CUENCA FERNANDEZ, con cedula de ciudadanía 52.211.180 y WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNANDEZ, con cedula de ciudadanía 79.392.054, en calidad de Vendedores, sobre los derechos herenciales y gananciales que a titulo singular les pueda corresponder sobre el siguiente bien inmueble:

Casa No.56 que forma parte del Conjunto Residencial Terraverde, ubicado en la Calle 45 No.94-45 de la nomenclatura urbana de la ciudad de Cali, identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No.370-748734 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali.

Presento los originales de los siguientes documentos de los cuales se anexa fotocopias:
Fotocopia de la cedula de ciudadanía del DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA
Contrato de Promesa de Compraventa
Otro si al contrato de promesa de compraventa
Oficio de fecha Diciembre 13 de 2022

Derechos notariales \$14.600 Iva \$2.774 Decreto 0188 del 12 de Febrero de 2013 del Ministerio de Justicia y del Derecho y Resolución 00755 del 26 de Enero de 2022 de la Superintendencia de Notariado y Registro.


DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA

C.C. 94492336

YILDA CHOY PASMÍN

YILDA CHOY PASMÍN

Notaria Encargada





CONVIVENCIA Y PAZ
CENTRO DE CONCILIACIÓN



La justicia
es de todos

CONSTANCIA DE NO ACUERDO del 19 de diciembre de 2022

CIUDAD	SANTIAGO DE CALI
FECHA	19 DICIEMBRE 2022
HORA	10:50 AM
MODALIDAD	PRESENCIAL
LUGAR	CARRERA 30 # 9 -35 OF. 503 CENTRO DE CONCILIACIÓN CONVIVENCIA Y PAZ
CONVOCANTE	WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNANDEZ
CÉDULA	79.392.054 DE BOGOTÁ
CONVOCANTE	ELOISA FERNANDEZ DE CUENCA
CÉDULA	20.234597 DE BOGOTA
CONVOCANTE	TATIANA XIMENA CUENCA FERNANDEZ
CÉDULA	52.211.181 DE BOGOTA
CONVOCANTE	SANDRA ANGELICA CUENCA FERNANDEZ
CÉDULA	52.211.180 DE BOGOTA
CONVOCANTE	JAIME ARTURO CUENCA FERNANDEZ
CÉDULA	79.446.155 DE BOGOTA
APODERADA CONVOCANTE	KAREN LORENA GARCIA NIÑO
CÉDULA	1.233.493.599 DE BOGOTA
TARJETA PROFESIONAL	349.337 del C.S. de la J.
CONVOCADO	DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA
CEDULA	94.492.336 DE CALI
APODERADO CONVOCADO	ALFONSO IVES RIVAS TELLO
CÉDULA	16.778.469 DE CALI
TARJETA PROFESIONAL	86.825 del C.S. de la J.
FECHA DE ACEPTACIÓN Y DE APERTURA AL TRAMITE	15 DICIEMBRE DE 2022

ÁLVARO SEPÚLVEDA FRANCO mayor de edad, domiciliado y residente en Cali, abogado titulado con Tarjeta Profesional No. 21.032 del Consejo Superior de la Judicatura, quien actúa como Conciliador debidamente inscrito como Operador en Conciliación Extrajudicial en Derecho del Centro de Conciliación CONVIVENCIA Y PAZ, dejo constancia que de manera presencial se han hecho presentes a la solicitud de conciliación en tema de contratos la Dra. **KAREN LORENA GARCIA NIÑO**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.233.493.599 de Bogotá como apoderada de la parte

Centro de Conciliación Convivencia & Paz

Dirección: Carrera 30 # 9 – 35

Teléfono: 3182445935 – 6024048839

Cali - Valle

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho.



CONVIVENCIA & PAZ
CENTRO DE CONCILIACIÓN



La justicia
es de todos

Convocante y el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali, identificado con cédula de ciudadanía 94.492.336 de Cali, como parte convocada.

Cada una de las partes se presenta con su respectivos apoderados cuya información se consolida en tabla al inicio de la presente acta

ASISTENCIA PARTE CONVOCANTE

Asisten a la presente audiencia.

La **Dra. KAREN LORENA GARCIA NIÑO**, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali, identificada con la C.C. 1.233.493.599 de Bogotá, con Tarjeta profesional No. 349.337 del Consejo Superior de la Judicatura, quien asiste en su calidad de apoderada de los CONVOCANTES **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ** con Cédula de Ciudadanía No. 79.392.054 DE BOGOTÁ, **ELOISA FERNÁNDEZ DE CUENCA** con Cédula de Ciudadanía No. 20.234597 DE BOGOTA, **JAIME ARTURO CUENCA FERNANDEZ** con Cédula de Ciudadanía No. 79.446.155 DE BOGOTA, **TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ** con Cédula de Ciudadanía No. 52.211.181 DE BOGOTA Y **KAREN ANGELICA CUENCA FERNÁNDEZ** con Cédula de Ciudadanía No. 52.211.180 DE BOGOTA quienes le otorgan poder que se adjunta.

ASISTENCIA PARTE CONVOCADA

El Sr. **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, mayor de edad, domiciliado y residente en Cali, identificada con cédula de ciudadanía 94.492.336 de Cali, como parte convocada.

El **Dr. ALFONSO IVES RIVAS TELLO**, mayor de edad, domiciliada y residente en Cali, identificado con la C.C. 16.778.469 de Cali, con Tarjeta profesional No. 86.825 del Consejo Superior de la Judicatura, quien asiste en su calidad de apoderado de a convocada **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, quien le otorga poder en la audiencia misma.

A los apoderados se les reconoce personería en los términos de los poderes que presentaron en la audiencia.



CONVIVENCIA & PAZ
CENTRO DE CONCILIACION



La justicia
es de todos

DESARROLLO DE LA AUDIENCIA

Siendo las 10:50 am. se inicia la audiencia, el Conciliador se presenta y agradece por haber asistido, indica que esta audiencia de conciliación se procede a tomar la asistencia a los participantes de la audiencia conforme la solicitud presentada por la convocante.

Acto seguido se da apertura a la audiencia con fundamento en la solicitud presentada por la convocante el día 15 de diciembre de 2022, para lo cual me permito proceder en los términos del Artículo 550 de la Ley 1564 del 2012.

El Dr. Álvaro Sepúlveda Franco en calidad de conciliador asignado al proceso le da la palabra a la Dra. KAREN LORENA GARCIA NIÑO. Manifiesta que realizaron una compraventa de un bien inmueble ubicado en la CALLE 45 # 94 – 45, CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAVERDE casas en condominio CASA 56, con matrícula inmobiliaria No. 370-748734 y con código catastral No. 760010100177500650001800010057 con donde se suscribió una promesa de compraventa por un valor de DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS \$270.000.000 de los cuales estaría pendiente un saldo de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), adicionalmente se suscribió OTRO SI en donde el saldo pendiente no se cancelo y se pretende la cancelación del valor pendiente más una suma adicional de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DE pesos (\$54.000.000) correspondientes a la cláusula penal.

Posteriormente el Dr. Álvaro Sepúlveda Franco le concede la palabra a apoderado del señor DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA el Dr. ALFONSO IVES RIVAS TELLO quien manifiesta que el 19 de septiembre de 2019 se suscribe la promesa de compraventa entre las partes, en la misma promesa en la cláusula 8va se estableció que la firma de la escritura se realizaría el 9 de diciembre de 2020. Por razones ajenas al señor DIEGO FERNANDO CARDONA no se pudo realizar dicha firma, lo que genera un incumplimiento en el contrato. El señor DIEGO CARDONA partiendo de la buena fe brindó un plazo hasta el 2022 para la firma entendiendo de que la sucesión aun no estaba lista.

El día 29 de junio de 2022 se plantea que en el mes de agosto de debe firmar la escritura con una extensión hasta el mes de septiembre. El día de la firma de la escritura el señor DIEGO CARDONA manifiesta que no tenía la suma de los CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) y planteo una serie de propuestas de pago, las cuales no aceptaron los vendedores debido a que la cuenta solo lo realizaba sobre el monto pendiente más no incluía la clausula penal.

Centro de Conciliación Convivencia & Paz

Dirección: Carrera 30 # 9 – 35

Teléfono: 3182445935 – 6024048839

Cali - Valle

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho.



CONVIVENCIA & PAZ
CENTRO DE CONCILIACIÓN



La justicia
es de todos

NO ACUERDO CONCILIATORIO

Concedida la palabra al Dr. ALFONSO IVES RIVAS TELLO proponen el pago de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) que se cancelarían el día 19 de diciembre de 2022, adicionalmente se reconocerían unos intereses de mutuo acuerdo y ambas partes renunciarían a la cláusula penal.

Concedida la palabra a la Dra. KAREN LORENA GARCIA NIÑO manifiesta su última postura: *"no hay animo conciliatorio frente a lo planteado. Para aceptar un acuerdo se debe hacer sobre CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$140.000.000) los cuales deben ser garantizados"*.

Se brinda la palabra al señor DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA, manifiesta que no es posible realizar el pago de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$140.000.000) ya que no cuenta con el dinero y por ende no puede aceptar la propuesta.

En consecuencia, el suscrito conciliador declara fracasada la audiencia de conciliación, por ende, procederá a expedir la respectiva constancia de procedibilidad para que la parte convocante pueda acudir a la justicia ordinaria a efectuar la respectiva reclamación.

La presente constancia se firma por quienes han intervenido en la presente conciliación, aceptando que esta da cumplimiento al requisito de procedibilidad para que la parte convocante pueda acudir a la justicia ordinaria a efectuar la respectiva reclamación.

El Conciliador elabora y lee la constancia de no acuerdo la cual es aprobada por las partes con su firma, por estar de acuerdo con lo convenido.

No siendo más el objeto de la presente diligencia, se da por terminada, siendo las 12:00 p.m., el día 19 de diciembre de 2022, Se expide original que reposará de manera física y virtual en el Centro de Conciliación Convivencia y Paz de la ciudad de Cali. Y dos copias para cada una de las partes. La Constancia firmada en los términos de la ley 640 de 2001.



CONVIVENCIA & PAZ
CENTRO DE CONCILIACIÓN



La justicia
es de todos

Apoderada de la convocante con poder especial para conciliar

Dra. KAREN LORENA GARCIA NIÑO
C.C. No 1.233.493.599 de Bogotá
T.P. No 349.337 DEL C.S. de la J.

El Convocado

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA
C.C. No 94.492.336 DE CALI

Apoderado del convocado

Dr. ALFONSO IVES RIVAS TELLO
C.C. 16.778.469 DE CALI
T.P. 86.825 del C.S. de la J.

Abogado Conciliador

ALVARO SEPÚLVEDA FRANCO
Abogado Conciliador
C. C. No. 16.693.779 de Cali
T. P. No. 21032 del CSJ
Email: cconvivenciaypaz@gmail.com
Celular: 3166254814

Centro de Conciliación Convivencia & Paz
Dirección: Carrera 30 # 9 – 35
Teléfono: 3182445935 – 6024048839
Cali - Valle

VIGILADO Ministerio de Justicia y del Derecho.



RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO.



JUZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
CARRERA 10 # 12-15 TORRE B PISO 13 PALACIO DE JUSTICIA - CALI
j11cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co

NOTIFICACIÓN PERSONAL ARTÍCULO 291 y 292 DE LA LEY 1564 de 2012 Y LA LEY 2213 DE 2022 ARTÍCULO 8º.

Bogotá D.C., febrero 15 de 2023.

Señores (as)
Representante legal o quien haga sus veces de:

DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA
diego1977padilla@hotmail.com

RADICADO:	76001310301120230001000
CLASE DE PROCESO:	Verbal Resolución de Contrato de Compraventa
PROVIDENCIA:	Auto admisorio de demanda.
DEMANDANTES:	ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ SANDRA ANGELICA CUENCA FERNÁNDEZ WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ
DEMANDADO:	DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA

Por medio del presente se remite copia del Auto Admisorio, la demanda y los anexos correspondientes (Archivos PDF adjuntos), de conformidad con lo dispuesto en los artículos 291 y 292 de la Ley 1564 de 2012 y lo dispuesto en el artículo 8º de la Ley 2213 de 2022.

Se reitera sobre el deber de cumplimiento de las órdenes contenidas en la providencia notificada y de las consecuencias procesales de su inobservancia.

Así mismo, se pone de presente que conforme lo dispuesto en el párrafo tercero del artículo 8º de la Ley 2213 de 2022 "(...) la notificación personal se entenderá realizada una vez transcurridos dos días hábiles siguientes al envío del mensaje y los términos empezarán a contarse cuando el iniciador recepcione acuse de recibo o se pueda por otro medio constatar el acceso del destinatario al mensaje".

Atentamente,

KAREN LORENA GARCÍA NIÑO
C.C. 1.233.493.599 de Bogotá D.C.
T.P. 349.337 del C. S. De la J.

SECRETARIA: A despacho del señor Juez, el presente proceso para resolver sobre la admisión de la demanda. Sirvase Proveer. Cali, febrero 8 de 2023
La secretaria,

SANDRA ARBOLEDA SANCHEZ

Auto No. 192/2023-00010-00
JUZGADO ONCE CIVIO DEL CIRCUITO
Cali, ocho (8) de febrero de dos mil
veintitrés (2023)

En virtud al informe secretarial y como quiera que se encuentran reunidos los requisitos legales exigidos en los artículos 90, ss y 368 del CGP, el Juzgado,

DISPONE:

1. ADMITIR la presente demanda Verbal de Resolucion de Contrato promovida por ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ, SANDRA ANGELICA CUENCA FERNÁNDEZ, WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ y JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ contra DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA.

2. Correr traslado a los demandados por el término de veinte (20) días, art. 369 CGP., haciéndoles entrega de copia digital de la demanda y sus anexos.

3. Notificar a la demanda del contenido de la presente providencia en la forma señala en los arts. 291 y 292 del CGP, en concordancia con el art.8 de la ley 2213 de 2022.

Notifíquese,
El Juez,

Nelson Osorio Guamanga

MMIP/2023-00010-00

JUZGADO 11 CIVIL DEL CIRCUITO
SECRETARIA

En Estado No. 22 de hoy se notifica
a las partes el auto anterior.

Fecha: 9 de febrero de 2023
La Secretaria

Firmado Por:
Nelson Osorio Guamanga
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Civil 011
Cali - Valle Del Cauca

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **512d5d40bb715544f7a8d525e36be2afd8813087329f957838a8e6d26d24ffe4**

Documento generado en 08/02/2023 11:56:54 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

REFORMA O CORRECCIÓN DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE RESOLUCIÓN DECONTRATO

alfonso ives rivas tello <dr.rivastello@hotmail.com>

Jue 16/03/2023 10:16 AM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j11cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Buenos días Señores JUZGADO ONCE CIVIL DE CIRCUITO DE CALI:

Mediante el presente procedo a radicar memorial del asunto respecto al proceso abajo referenciado.

Señor

JUEZ ONCE CIVIL DE CIRCUITO DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA: CORRECCIÓN Y ACLARACIÓN DE UNOS ASPECTOS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTES: **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ, ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ.**

DEMANDADO: **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA.**

RADICACIÓN No.: **76001310301120230001000.**

ALFONSO IVES RIVAS TELLO, abogado en ejercicio mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderado del señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, demandado dentro del proceso de la referencia, respetuosamente me permito reformar o mejor corregir y aclarar la contestación a la demanda presentada el día lunes 13 de marzo del 2023 dentro del plazo que concede la ley en los siguientes términos:

1. En la contestación a la demanda inicial el suscrito había señalado, haciendo alusión y respondiendo respecto al HECHO SEXTO de la demanda lo siguiente:

*"**AL HECHO SEXTO:** Es cierto, y como se manifestó en el hecho anterior, mi poderdante se hizo presente al lugar en esa fecha y hora determinada para la suscripción de la escritura de compraventa con parte del saldo, es decir la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000)** y que le dieran oportunidad de pagar el saldo de **OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000)** el día 20 de diciembre del año 2022, información que la parte demandante quiere ocultar al despacho".*

Que respecto a los valores que atañen a la propuesta de pago estas cifras, es decir las sumas de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000)** y **OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000)**, no corresponden a la propuesta de pago realizada en esa ocasión y por tanto procedo a corregir la respuesta al hecho Sexto en los siguientes términos.

LOS HECHOS DE LA DEMANDA LOS CONTESTÓ ASÍ:

AL HECHO SEXTO: Es cierto, y como se manifestó en el hecho anterior, mi poderdante se hizo presente al lugar en esa fecha y hora determinada para la suscripción de la escritura de compraventa con parte del saldo, es decir la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000)** y que le dieran oportunidad de pagar el saldo de SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000) el día 20 de diciembre del año 2022, información que la parte demandante quiere ocultar al despacho.

2. También existe un error en la fecha de una de las respuesta en la que el suscrito se opone a las peticiones, específicamente a la que respecta AL PUNTO 5 DE LAS PETICIONES, en la que se manifestó lo siguiente:

“AL PUNTO 5 DE LAS PETICIONES, Que no se conceda esta petición, por lo manifestado en el punto anterior, que hay indicios de que el incumplimiento fue provocado por los promitentes vendedores al dilatar el proceso de venta y aprovecharse de la buena fe del promitente comprador quien fue bastante flexible cuando ellos (los demandantes) no pudieron cumplir con las fechas para la firma de escritura estipuladas en el contrato de promesa de venta que estaba fijada para el día 09 de diciembre del año 2022, concediéndoles tiempo suficiente para que terminarán el proceso de sucesión y procedieran posteriormente a la inscripción y registro de la adjudicación de herencia y gananciales”

Con respecto a la fecha relacionada en este punto, se procede a corregir la misma, pues como lo estipula la Cláusula OCTAVA del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes el día 12 de septiembre del año 2019, los promitentes vendedores, es decir, los demandantes en el presente proceso, tenían como obligación firmar la escritura el día 09 de diciembre del año 2020, por lo tanto la respuesta al punto 5 de las peticiones debe quedar redactado en la contestación de la demanda de la siguiente manera.

A LAS PETICIONES DE LA DEMANDA

Manifiesto de manera enfática que me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante, porque con respecto a:

AL PUNTO 5 DE LAS PETICIONES, Que no se conceda esta petición, por lo manifestado en el punto anterior, que hay indicios de que el incumplimiento fue provocado por los promitentes vendedores al dilatar el proceso de venta y aprovecharse de la buena fe del promitente comprador quien fue bastante flexible cuando ellos (los demandantes) no pudieron cumplir con las fechas para la firma de escritura estipuladas en el contrato de promesa de venta que estaba fijada para el día 09 de diciembre del año 2020, concediéndoles tiempo suficiente para que terminarán el proceso de sucesión y procedieran posteriormente a la inscripción y registro de la adjudicación de herencia y gananciales.

3. El resto de la contestación de la demanda formulada inicialmente queda tal cual fue presentada.

Esta reforma, corrección o aclaración se presenta en tiempo, para lo cual, solicito al Despacho, de la manera más atenta, se sirvan dar el traslado correspondiente al demandante.

Del (a) Señor(a) Juez,

Atentamente,

ALFONSO IVES RIVAS TELLO

Apoderado

C.C. No. 16.778.469

T.P. No. 86.825 del C. S. de la J.

dr.rivastello@hotmail.com

Señor

JUEZ ONCE CIVIL DE CIRCUITO DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA: CORRECCIÓN Y ACLARACIÓN DE UNOS ASPECTOS DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA.

PROCESO: VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTES: **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ, ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ.**

DEMANDADO: **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA.**

RADICACIÓN No.: **76001310301120230001000.**

ALFONSO IVES RIVAS TELLO, abogado en ejercicio mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderado del señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, demandado dentro del proceso de la referencia, respetuosamente me permito reformar o mejor corregir y aclarar la contestación a la demanda presentada el día lunes 13 de marzo del 2023 dentro del plazo que concede la ley en los siguientes términos:

1. En la contestación a la demanda inicial el suscrito había señalado, haciendo alusión y respondiendo respecto al HECHO SEXTO de la demanda lo siguiente:

*"**AL HECHO SEXTO:** Es cierto, y como se manifestó en el hecho anterior, mi poderdante se hizo presente al lugar en esa fecha y hora determinada para la suscripción de la escritura de compraventa con parte del saldo, es decir la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000)** y que le dieran oportunidad de pagar el saldo de **OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000)** el día 20 de diciembre del año 2022, información que la parte demandante quiere ocultar al despacho".*

Que respecto a los valores que atañen a la propuesta de pago estas cifras, es decir las sumas de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000)** y **OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000)**, no corresponden a la propuesta de pago realizada en esa ocasión y por tanto procedo a corregir la respuesta al hecho Sexto en los siguientes términos.

LOS HECHOS DE LA DEMANDA LOS CONTESTÓ ASÍ:

AL HECHO SEXTO: Es cierto, y como se manifestó en el hecho anterior, mi poderdante se hizo presente al lugar en esa fecha y hora determinada para la suscripción de la escritura de compraventa con parte del saldo, es decir la suma de **VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$25.000.000)** y que le dieran oportunidad de pagar el saldo de **SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000)** el

día 20 de diciembre del año 2022, información que la parte demandante quiere ocultar al despacho.

2. También existe un error en la fecha de una de las respuesta en la que el suscrito se opone a las peticiones, específicamente a la que respecta AL PUNTO 5 DE LAS PETICIONES, en la que se manifestó lo siguiente:

“AL PUNTO 5 DE LAS PETICIONES, Que no se conceda esta petición, por lo manifestado en el punto anterior, que hay indicios de que el incumplimiento fue provocado por los promitentes vendedores al dilatar el proceso de venta y aprovecharse de la buena fe del promitente comprador quien fue bastante flexible cuando ellos (los demandantes) no pudieron cumplir con las fechas para la firma de escritura estipuladas en el contrato de promesa de venta que estaba fijada para el día 09 de diciembre del año 2022, concediéndoles tiempo suficiente para que terminarán el proceso de sucesión y procedieran posteriormente a la inscripción y registro de la adjudicación de herencia y gananciales”

Con respecto a la fecha relacionada en este punto, se procede a corregir la misma, pues como lo estipula la Cláusula OCTAVA del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes el día 12 de septiembre del año 2019, los promitentes vendedores, es decir, los demandantes en el presente proceso, tenían como obligación firmar la escritura el día 09 de diciembre del año 2020, por lo tanto la respuesta al punto5 de la peticiones debe quedar redactado en la contestación de la demanda de la siguiente manera.

A LAS PETICIONES DE LA DEMANDA

Manifiesto de manera enfática que me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte demandante, porque con respecto a:

AL PUNTO 5 DE LAS PETICIONES, Que no se conceda esta petición, por lo manifestado en el punto anterior, que hay indicios de que el incumplimiento fue provocado por los promitentes vendedores al dilatar el proceso de venta y aprovecharse de la buena fe del promitente comprador quien fue bastante flexible cuando ellos (los demandantes) no pudieron cumplir con las fechas para la firma de escritura estipuladas en el contrato de promesa de venta que estaba fijada para **el día 09 de diciembre del año 2020**, concediéndoles tiempo suficiente para que terminarán el proceso de sucesión y procedieran posteriormente a la inscripción y registro de la adjudicación de herencia y gananciales.

3. El resto de la contestación de la demanda formulada inicialmente queda tal cual fue presentada.

Esta reforma, corrección o aclaración se presenta en tiempo, para lo cual, solicito al Despacho, de la manera más atenta, se sirvan dar el traslado correspondiente al demandante.

Del (a) Señor(a) Juez,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Ives Rivas Tello', written over a light blue rectangular background.

ALFONSO IVES RIVAS TELLO

Apoderado

C.C. No. 16.778.469

T.P. No. 86.825 del C. S. de la J.

dr.rivastello@hotmail.com

CONTESTACIÓN A LA REFORMA A LA DEMANDA

alfonso ives rivas tello <dr.rivastello@hotmail.com>

Miércoles 14/06/2023 11:56 AM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali <j11ccc cali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (540 KB)

!CONTESTACION A LA REFORMA DE LA DEMANDA.pdf;

Buenos días señores JUZGADO ONCE CIVIL DE CIRCUITO DE CALI:

Proceso mediante el presente memorial adjunto a dar contestación a la reforma de la demanda de la referencia:

Señor

JUEZ ONCE CIVIL DE CIRCUITO DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA: CONTESTACION A LA REFORMA DE LA DEMANDA VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTES: WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ, ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ

DEMANDADO: DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA.

RADICACIÓN No.: 76001310301120230001000.

ALFONSO IVES RIVAS TELLO, abogado en ejercicio mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderado del señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la reforma de la demanda de RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA instaurada por los señores **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ, ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ** mayor de edad, vecino de esta ciudad, de la siguiente manera:

PRETENSIONES Y JURAMENTO ESTIMATORIO

Me opongo a las pretensiones de la parte actora porque no le asiste el derecho invocado.

Se contesta y responde a todas y cada una de las pretensiones de la demanda y el juramento estimatorio reformado, es decir a las pretensiones de los numerales 1, 2, 3, 4, 5,6 y 7 así:

AL PUNTO 1: Se debe denegar porque es falso que mi poderdante haya incumplido el contrato de promesa de compraventa, pues durante los plazos fijados en la misma, se presentó a la notaría a suscribir la escritura, solo que a falta del saldo completo propuso que se le aceptara una nueva forma de pago con el ánimo de no caer en incumplimiento y no le fue aceptada ni esa propuesta ni las que posteriormente hizo de manera insistencia a los demandantes.

Prueba de lo anterior, de su intención de pago y su buena fe, son las distintas comunicaciones cruzadas entre las partes donde mi poderdante presento diferentes formulas de pago que fueron rechazadas por la parte demandante de manera incomprensible y sospechosa, razón por la cual se interpuso una acción de pago por consignación que cursa ante el JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DEL CALI, bajo el radicado número **760014003012-2023-0007500**, proceso en el que mediante el numeral tercero de la parte resolutive del auto interlocutorio 420 del 27 de marzo del 2023 se ordena la consignación de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) que adeuda mi poderdante en el contrato de promesa de compraventa. Consignación que se efectuó a ordenes del Juzgado el día DOCE (11) del mes de abril del presente año 2023.

AL PUNTO 2: Que se niegue esta pretensión, porque si se arguye como fundamento la no suscripción de la escritura el día 12 de diciembre del año 2020, por la no comparecencia de mi mandante, es totalmente falso dado que para esta fecha fueron los demandantes quienes le solicitaron al demandado que se aplazará la firma de la escritura, dado que todavía los señores **ELOÍSA FERNÁNDEZ DE**

CUENCA, WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ, no se les había adjudicado como porción conyugal, ni como herederos, el inmueble objeto del contrato; dicha adjudicación solo se produjo mediante la protocolización de la escritura pública número 3205 del día 7 de diciembre del año 2021 de la Notaria CINCUENTA Y CUATRO de Bogotá, como lo prueba la anotación número 20 del folio de matrícula inmobiliaria número 370-748734 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que obra en la presente demanda y fue aportado igualmente en la contestación de la misma.

Por lo tanto, era imposible para las partes suscribir la escritura en dicha fecha (12 de diciembre del año 2020), dado que la parte demandante aun no eras titular del derecho de dominio respecto del inmueble objeto de promesa de compraventa, requisito indispensable para poder firmar la escritura en calidad de vendedores.

Como se puede Observar señor Juez, la presente pretensión y su explicación son prueba fehaciente de la mala fe de la parte demandante, que igualmente para incrementar la cuantía inventa hechos falsos como el que se acaba de descubrir y que a todas luces deja entrever que el pagaré que exhiben también es una maniobra deshonesta para perjudicar a mi poderdante.

AL PUNTO 3: Que se niegue esta petición, ya que mi mandante ha demostrado por todos los medios su deseo de cumplir el contrato de promesa de compraventa y hasta ha procedido a consignar el saldo del valor del precio pactado a órdenes del JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DEL CALI.

Respecto a los frutos que solicitan los demandantes, el inmueble ha sido utilizado para la vivienda de mi poderdante y su familia, también manifestar que no ha habido lugar a frutos, ya que mi mandante lo que ha hecho es invertir dinero en la adecuación del inmueble objeto de la presente demanda para que este sea habitable de forma digna.

AL PUNTO 4: Que se niegue esta pretensión puesto que esta probado que mi poderdante siempre ha tenido la intención de dar cumplimiento a su obligación contractual, esto se ha manifestado a través de distintos medio de comunicación, en audiencia de conciliación y por último en consignación del saldo a órdenes del el JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DEL CALI, bajo el radicado número **760014003012-2023-0007500**, donde se interpuso una acción de pago por consignación, proceso en el que mediante el numeral tercero de la parte resolutive del auto interlocutorio 420 del 27 de marzo del 2023 se ordena la consignación de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) que adeuda mi poderdante en el contrato de promesa de compraventa.

AL PUNTO 5: Que se desconozca esta pretensión, porque mi defendido no ha incumplido sus obligaciones contractuales y a procurado por todos los medios que la parte demandante reciba el saldo del precio pactado en la promesa de compraventa suscrita el día el 12 de septiembre del 2019 y el otro sí modificatorio.

ALPUNTO 6: Que se niegue esta petición, pues es la parte demandante la que no ha querido recibir el saldo de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), razón por la cual se ha tenido que consignar órdenes del el JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DEL CALI, bajo el radicado número **760014003012-2023-0007500**, donde se interpuso una acción de pago por consignación, proceso en el que mediante el numeral tercero de la parte resolutive del auto interlocutorio 420 del 27 de marzo del 2023 se ordena la consignación de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) que adeuda mi poderdante en el contrato de promesa de compraventa.

AL PUNTO 7: Que se niegue esta pretensión y todos los conceptos que esta contempla.

Respecto a lo estimado en la cuantía, esta no alcanza dicho monto dado que ya se explicó al despacho sobre la consignación realizada a órdenes del JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DEL CALI, bajo el radicado número **760014003012-2023-0007500**, a favor de los demandantes, pues por su negativa a recibir el saldo de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), se interpuso una acción de pago por consignación, proceso en el que mediante el numeral tercero de la parte resolutive del auto interlocutorio 420 del 27 de marzo del 2023 se ordena la consignación de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000).

EXCEPCIONES

Por las respuestas dadas a las pretensiones de la parte de mandante proceso a proponer la:

EXCEPCIÓN DE PAGO.

La presente Excepción se prueba con el recibo de consignación con el número de operación 264274688 del Banco Agrario, a órdenes del JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DEL CALI, bajo el radicado número **760014003012-2023-0007500**, a favor de los demandantes, pues por su negativa a recibir el saldo de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), se interpuso una acción de pago por consignación, proceso en el que mediante el numeral tercero de la parte resolutive del auto interlocutorio 420 del 27 de marzo del 2023 se ordena la consignación de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000).

Este pago y su modalidad se presenta por que en múltiples ocasiones se le propuso a la parte demandante el recibo del saldo, a lo cual se opuso de forma sospechosa, los hechos que fundamentan esta excepción son los siguientes:

Primero: Mi poderdante el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, en calidad de Promitente Comprador suscribió contrato promesa de compraventa el día 12 de septiembre del año 2019 con los Promitentes Vendedores los señores **ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, WILLIAM ENRIQUE FERNÁNDEZ CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ y JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ.**

Segundo: Dicho contrato tuvo como objeto la obligación de los Promitentes Vendedores de transferir a título de venta y la obligación del promitente comprador de adquirir los derechos gananciales y herenciales que a título universal le corresponden a la parte demandada dentro del proceso de sucesión líquida de su cónyuge y padre el señor HÉCTOR ENRIQUE CUENCA TORRES quién falleció el día 20 de noviembre del año 2018 en la ciudad de Bogotá DC.

Tercero: El precio pactado en el contrato Promesa de compraventa fue la suma de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES (\$270.000.000) DE PESOS** moneda corriente, los Cuáles serían cancelados a plazo y que de los mismos actualmente existe un saldo pendiente por pagar por el valor de **CIEN MILLONES (\$100.000.000) DE PESOS** moneda corriente.

Cuarto: Se estipuló como fecha para la suscripción de la escritura de compraventa el día nueve (9) de diciembre del año 2020, lo anterior conforme la cláusula Octava del contrato promesa de compraventa suscrito el día 12 de septiembre del año 2019.

Quinto: Transcurrió el tiempo y los promitentes vendedores, es decir, la parte demandante en el presente proceso, no pudieron dar cumplimiento a su obligación y de manera informal y verbal, le solicitaron a mi poderdante que les diera más tiempo puesto que aún no habían culminado los procesos de sucesión y liquidación de sociedad conyuga, necesarios para proceder a la venta, el demandado en su ingenuidad y que siempre ha obrado de buena fe, no tuvo ningún inconveniente en acceder y dar espera a los promitentes vendedores.

Sexto: Para la fecha acordada para la suscripción de la escritura de compraventa, es decir, el día nueve (9) de diciembre del año 2020, mi poderdante, EL PROMITENTE COMPRADOR contaba con la totalidad del dinero para pagar el saldo correspondiente a los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000).

Séptimo: El día 7 de diciembre del año 2021, se profiere la escritura Pública número 3205 de la Notaria Cincuenta y cuatro (54) de Bogotá, mediante la cual se protocoliza la Adjudicación en Sucesión y Liquidación de sociedad Conyugal/ o sociedad Patrimonial de hecho en favor de los demandados, esto ocurre un (1) años después de la fecha estipulada para la suscripción de compraventa, lapso de tiempo condecido de manera generosa por el demandado.

Octavo: Por razones que desconocemos pero que nos parecen muy sospechosas los promitentes compradores tardaron más de CINCO (5) MESES en realizar la inscripción en la matricula inmobiliaria de la escritura Pública número 3205 del día 7 de diciembre del año 2021 de la Notaria Cincuenta y cuatro (54) de Bogotá, mediante la cual se protocoliza la Adjudicación en Sucesión y Liquidación de sociedad Conyugal/ o sociedad Patrimonial de hecho. Inscripción que se produce el día 13 de mayo de 2022.

Noveno: Un mes después de realizar la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali en el folio de matrícula inmobiliaria número 370-

748734 de la escritura Pública número 3205 del día 7 de diciembre del año 2021 de la Notaría Cincuenta y cuatro de Bogotá, los demandante proceden a invitar al demandado el día 29 del mes de junio del año 2022 a suscribir un Otrosí al contrato de promesa de compraventa celebrado el 12 de septiembre de 2019 en la notaría 13 del círculo de Cali, en el que realizan modificaciones al contrato principal y se estipula lo siguiente:

- a) En cuanto al OBJETO de la promesa de compraventa se manifestó lo siguiente: los promitentes vendedores se obligan a vender y el promitente comprador adquirir los derechos gananciales, herenciales y de propiedad según corresponda que a título singular le corresponden respecto del bien inmueble ubicado en la calle 45 número 94 - 45 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAVERDE casas en condominio, casa número 56 en la Ciudad de Cali - Valle del Cauca, predio urbano con área de 115.25 m² identificado con la matrícula inmobiliaria número 370 -748734 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Código catastral número 760010100177500650001800010057, cuya cabida y Linderos encuentran delimitados en la Escritura Pública número 1229 del 18 de abril de 2006 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, dentro del proceso de sucesión líquida de su cónyuge y padre, el señor HÉCTOR ENRIQUE CUENCA TORRES, Quién falleció el día 20 de noviembre de 2018 en la ciudad de Bogotá DC.
- b) En cuanto al Precio y la Forma de Pago se manifestó que se fija el único valor de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES (\$270.000.000) DE PESOS**, de los cuales los promitentes vendedores aceptar haber recibido la totalidad de la suma de **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000)** y que el valor restante es decir la suma de **CIEN MILLONES (\$100.000.000) DE PESOS** adeudados por el promitente comprador serían pagados a la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa es decir a más tardar el día 16 de septiembre de 2022, suma de dinero que debería ser cancelada al Señor William Enrique cuenca Fernández en la forma y medio convenido ya sea en efectivo o en su cuenta bancaria que esté designe.
- c) Respecto de la cláusula penal se incrementó de 10% a 20% para la parte que incumpla lo prometido.
- d) Respecto a la fecha de firma de escritura, se modificó la inicialmente pactado en la cláusula Octava de la promesa de compraventa suscrita el 12 de septiembre del 2019, entrega en la que se había establecido como fecha de firma de escritura el día 9 de diciembre del año 2020 en la notaría cuarta del círculo de Cali a las 10 de la mañana, Estableciendo en el otro sí modificatorio que la fecha para suscripción de la escritura pública sería la misma que se pactó para el pago del saldo final del precio, Es decir, el día 16 de septiembre del año 2022.

Décimo: Aproximadamente Quince (15) días antes del plazo fijado en la cláusula Cuarta del otrosí para suscribir la escritura de compraventa, mi poderdante se

comunica con uno de los promitentes vendedores, el señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ** (con quien tenía comunicación fluida porque además era su odontólogo de cabecera) para manifestarle que no tenía la totalidad del dinero, que solo contaba con VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) y que se aplazara la fecha para la firma de escritura, pero el señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ**, le dice que no se preocupe que el día 16 de septiembre iban a estar todos y que no había ningún problema al hacerle esa solicitud a los demás.

Décimo primero: Llegada la fecha para la suscripción de la escritura pública de compraventa, es decir el día 16 de septiembre del año 2022, las partes se presentaron en la Notaría 13 del Círculo de Cali a la hora indicada, y mi poderdante manifestó que por un caso de fuerza mayor y asuntos fuera de su voluntad, no era posible pagar la totalidad del precio y propuso un nuevo acuerdo consistente en pagar en ese momento la suma de \$20.000.000 de pesos y el saldo restante de \$80.000.000 de pesos los cancelaría en el mes de diciembre del 2022, propuesta que fue rechazada por los promitentes vendedores, ya que ellos exigían el pago total de lo adeudado es decir la suma de \$100.000.000 de pesos.

Décimo segundo: Mi poderdante luego de la fallida firma de la escritura pública de compraventa realizo en varias ocasiones propuestas de pago a la parte demandante, las cuales se resumen así: El día 16 de septiembre del año 2022, fecha acordada por las partes para la firma de la escritura, el demandado propuso pagar en ese momento la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) y que le dieran oportunidad de pagar el saldo de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) el día 20 de diciembre del año 2022, es decir en el término de TRES (3) MESES. La parte demandante se opone a esta propuesta y de manera inmediata y con una actitud intransigente exige al demandado del saldo de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) y el pago de la cláusula penal en suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES (\$54.000.000). También omiten los demandante que el demandado siguió insistiendo en que se le recibiera el pago de lo adeudado en distintas ocasiones y formas de pago, es así como Posteriormente el día 19 de septiembre del año 2022, mi poderdante el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, mediante escrito fechado en las mismas calendas propuso la siguiente forma de pago: Cancelar de manera inmediata la suma de \$25.000.000 de pesos a favor de los promitentes vendedores y pagar el saldo de \$75.000.000 de pesos el día 20 de diciembre de 2022, propuesta que nuevamente es rechazada por los demandantes en escrito fechado el día 3 de octubre de 2022; El demandado señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, con el propósito de cumplir con lo pactado y no verse abocado a la pérdida de su actual vivienda insiste en cerrar el negocio en la medida de sus posibilidades y continúa insistiendo con nuevas propuestas de pago y procede a realizar otra propuesta mediante escrito de fecha 6 de octubre del 2022 que consistente, en que el día 20 de ese mismo mes (octubre) él cancelaría la suma de \$50.000.000 de pesos y los restantes \$50.000.000 de pesos serían cancelados con 2 meses posteriores al primer abono, es decir, el día 20 de diciembre de 2022. Nuevamente el día 16 de noviembre del año 2022 mi mandante recibe otra respuesta negativa a su nueva propuesta de pago y al recibo de la suma adeudada. Otra vez y de manera insistente y con el deseo de dar cumplimiento con lo pactado en la promesa de compraventa y en el otro Sí, el día 5 de diciembre del año 2022,

mi poderdante realiza una nueva propuesta de pago consistente en pagar de manera inmediata la suma de \$100.000.000 de pesos. El día 10 de diciembre de 2022, mi poderdante recibe una comunicación fechada el día 6 de diciembre de 2022 en la que se le citaba a una audiencia de conciliación a las 10 de la mañana y posteriormente a las 2 de la tarde a la notaría 13 del círculo de Cali para la firma de la escritura y el pago del saldo del precio; Ese mismo día mi poderdante procede a dar respuesta a la citación, en el sentido de que le es imposible asistir en dicha fecha a esta conciliación y a la firma de la escritura puesto que tiene programado un viaje de entrega de mercancía a la ciudad de Bogotá y solo puede estar presente en la Ciudad de Cali el día 19 de diciembre de 2022 y que está dispuesto para que en esta última fecha pueda cumplir la cita de suscripción de escritura y conciliación. En comunicación fechada el día 13 de diciembre de 2022 la apoderada de la parte demandada acepta aplazar para el día 19 de diciembre a las 8 de la mañana la cita para acudir a la notaría 13 del círculo de Cali para la firma de la escritura de compraventa respectiva y para el mismo día a las 10:30 de la mañana comparecer al centro de conciliación CONVIVENCIA Y PAZ de Cali para llevar a cabo audiencia virtual y presencial de conciliación. el día 19 de diciembre de 2022 a las 8 de la mañana mi poderdante el señor DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA se hizo presente en la Notaría 13 del Círculo de Cali, con el objeto de pagar el saldo del precio por la suma de \$100.000.000 de pesos y suscribir la escritura de compra y venta, encontrando negativa para el recibo del pago por parte de la apoderada de los Promitentes Vendedores, presentación que quedó bajo constancia en el acta de comparecencia número 015 del día 19 de diciembre de 2022 de la notaría 13 del círculo de Cali.

Décimo tercero: El mayor interés manifestado por los demandantes desde el día 16 de septiembre de 2022 es que se les pague la cláusula penal y da la impresión que desde el principio de la negociación esa era su intención, que el demandado en algún momento incurriera en mora, pues se observa que por el paso del tiempo hubo una manifiesta dilación del plazo esperando el incumplimiento. La duda proviene igualmente por el lapso de tiempo que transcurre entre la expedición de la escritura de adjudicación (7 de diciembre de 2021) y la fecha de inscripción de la misma en su respectiva matrícula inmobiliaria (el día 13 de mayo de 2022), pues en la anotación número **20** del folio de matrícula inmobiliaria número **370-748734** se observa que los demandantes se tomaron más de CINCO (5) MESES para realzar la inscripción.

Décimo cuarto: Se le insiste al despacho que durante los plazos originales que se pactaron para la suscripción de la escritura pública de compraventa, mi poderdante el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, siempre cumplió con los plazos parciales para abonar al precio pactado en los términos y formas del contrato promesa de compraventa, que para el día 09 de diciembre del año 2020, el demandado contaba con el saldo del precio pactado en la promesa de compraventa, el cual no pudo pagar porque los demandantes no cumplieron con su obligación, a pesar de ello el demandado actuó de forma generosa y comprensiva permitiéndoles adelantar las diligencias que los demandantes tenían en mora, sin exigir ni presionar, ya que su objetivo era tener una vivienda digna para él y su familia; contrario a la actitud de los demandantes que a la primera oportunidad que se les presentó exigieron la cláusula penal, que parece ser el principal motivo de la

negociación, obtener un provecho de alguien que actuó con ingenuidad, creyendo que lo iban a tratar con la misma consideración que él tuvo con ellos.

Décimo Quinto: Luego de los fallidos ofrecimientos de pago y la rotunda negativa de los demandantes en recibir el precio del saldo, mi poderdante se vio en la obligación de promover Proceso de pago por consignación, que en la actualidad cursa en el JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI, bajo el radicado número **760014003012-2023-0007500**, y que mediante Auto Interlocutorio No. 420 del 27 de marzo del 2023 se ordena la consignación de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) que adeuda mi poderdante en el contrato de promesa de compraventa, consignación que se realizó dentro del término de ley y que figura bajo el número de operación 264274688 del Banco Agrario, de fecha 11 de abril del 2023.

Pretendo por lo tanto con la anterior exposición de esta **EXCEPCIÓN DE PAGO**, que el despacho analice las razones por las cuales se produjo el presunto incumplimiento de mi poderdante, y la posterior conducta asumida por el mismo, en la que siempre se ha evidenciado el deseo de pagar el saldo de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), lo cual además lo ha propuesto a la parte demandante en múltiples oportunidades por medio de correspondencia por vía correos electrónicos y whatsapp, que serán aportadas al presente proceso.

Solicito por lo tanto al despacho que por los argumentos expuestos se tenga como probada la presente EXCEPCIÓN DE PAGO.

PRUEBAS

Solicito señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales las siguientes:

Documentales.

Solicito de manera respetuosa al despacho se tenga como prueba la consignación número de operación 264274688 del Banco Agrario, de fecha 11 de abril del 2023, a órdenes del juzgado OCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI, a favor de la parte demandada.

Igualmente se tengan como prueba documental los aportado en la contestación principal.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al señor Juez que, en el día y hora que tenga a bien señalar cite al demandado señor **WILLIAM ENRIQUE FERNÁNDEZ CUENCA**, domiciliado en la Carrera 28D # 72S - 11 de la ciudad de Cali -Valle del Cauca, Teléfono 3007794009, Correo electrónico: wcuenca@gmail.com, para que se resuelva el

interrogatorio que allego en sobre cerrado, o las preguntas que en ese instante formularé.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los Artículos 96 del código General del proceso, Artículos 1502, 1740, 1741, 1743 y 1753 del Código Civil Colombiano, la Sentencia del 4 de febrero de 2003, expediente 6610, De la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia.

NOTIFICACIONES

- Al demandados En las direcciones aportadas en el escrito de la demanda.
- A los demandantes En las direcciones aportadas en el escrito de la demanda.
- Al suscrito en la Carrera 85C2 # 55 A-28 en la ciudad de Cali, teléfono 316 4911939, correo electrónico: dr.rivastello@hotmail.com.

ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como prueba poder a mi favor y copia del escrito para archivo del juzgado.

Del señor juez,

Atentamente,

ALFONSO IVES RIVAS TELLO

Apoderado

C.C. No. 16.778.469

T.P. No. 86.825 del C. S. de la J.

dr.rivastello@hotmail.com

CONTESTACIÓN ALA REFORMA DE LA DEMANDA

Señor

JUEZ ONCE CIVIL DE CIRCUITO DE CALI

E. S. D.

REFERENCIA: CONTESTACION A LA REFORMA DE LA DEMANDA VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.

DEMANDANTES: **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ, ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ**

DEMANDADO: **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA.**

RADICACIÓN No.: **76001310301120230001000.**

ALFONSO IVES RIVAS TELLO, abogado en ejercicio mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en mi condición de apoderado del señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la reforma de la de demanda de RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA instaurada por los señores **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ, ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ** mayor de edad, vecino de esta ciudad, de la siguiente manera:

PRETENSIONES Y JURAMENTO ESTIMATORIO

Me opongo a las pretensiones de la parte actora porque no le asiste el derecho invocado.

Se contesta y responde a todas y cada una de las pretensiones de la demanda y el juramento estimatorio reformado, es decir a las pretensiones de los numerales 1, 2, 3, 4, 5,6 y 7 así:

AL PUNTO 1: Se debe denegar porque es falso que mi poderdante haya incumplido el contrato de promesa de compraventa, pues

durante los plazos fijados en la misma, se presentó a la notaría a suscribir la escritura, solo que a falta del saldo completo propuso que se le aceptara una nueva forma de pago con el ánimo de no caer en incumplimiento y no le fue aceptada ni esa propuesta ni las que posteriormente hizo de manera insistencia a los demandantes.

Prueba de lo anterior, de su intención de pago y su buena fe, son las distintas comunicaciones cruzadas entre las partes donde mi poderdante presento diferentes formulas de pago que fueron rechazadas por la parte demandante de manera incomprensible y sospechosa, razón por la cual se interpuso una acción de pago por consignación que cursa ante el JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DEL CALI, bajo el radicado número **760014003012-2023-0007500**, proceso en el que mediante el numeral tercero de la parte resolutive del auto interlocutorio 420 del 27 de marzo del 2023 se ordena la consignación de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) que adeuda mi poderdante en el contrato de promesa de compraventa. Consignación que se efectuó a ordenes del Juzgado el día Once (11) del mes de abril del presente año 2023.

AL PUNTO 2: Que se niegue esta pretensión, porque si se arguye como fundamento la no suscripción de la escritura el día 12 de diciembre del año 2020, por la no comparecencia de mi mandante, es totalmente falso dado que para esta fecha fueron los demandantes quienes le solicitaron al demandado que se aplazará la firma de la escritura, dado que todavía los señores **ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ**, no se les había adjudicado como porción conyugal, ni como herederos, el inmueble objeto del contrato; dicha adjudicación solo se produjo mediante la protocolización de la escritura pública número 3205 del día 7 de diciembre del año 2021 de la Notaria CINCUENTA Y CUATRO de Bogotá, como lo prueba la anotación número 20 del folio de matrícula inmobiliaria número 370-748734 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, que obra en la presente demanda y fue aportado igualmente en la contestación de la misma.

Por lo tanto, era imposible para las partes suscribir la escritura en dicha fecha (12 de diciembre del año 2020), dado que la parte

demandante aun no eras titular del derecho de dominio respecto del inmueble objeto de promesa de compraventa, requisito indispensable para poder firmar la escritura en calidad de vendedores.

Como se puede Observar señor Juez, la presente pretensión y su explicación son prueba fehaciente de la mala fe de la parte demandante, que igualmente para incrementar la cuantía inventa hechos falsos como el que se acaba de descubrir y que a todas luces deja entrever que el pagaré que exhiben también es una maniobra deshonesta para perjudicar a mi poderdante.

AL PUNTO 3: Que se niegue esta petición, ya que mi mandante ha demostrado por todos los medios su deseo de cumplir el contrato de promesa de compraventa y hasta ha procedido a consignar el saldo del valor del precio pactado a órdenes del JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DEL CALI.

Respecto a los frutos que solicitan los demandantes, el inmueble ha sido utilizado para la vivienda de mi poderdante y su familia, también manifestar que no ha habido lugar a frutos, ya que mi mandante lo que ha hecho es invertir dinero en la adecuación del inmueble objeto de la presente demanda para que este sea habitable de forma digna.

AL PUNTO 4: Que se niegue esta pretensión puesto que esta probado que mi poderdante siempre ha tenido la intención de dar cumplimiento a su obligación contractual, esto se ha manifestado a través de distintos medio de comunicación, en audiencia de conciliación y por último en consignación del saldo a órdenes del el JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DEL CALI, bajo el radicado número **760014003012-2023-0007500**, donde se interpuso una acción de pago por consignación, proceso en el que mediante el numeral tercero de la parte resolutive del auto interlocutorio 420 del 27 de marzo del 2023 se ordena la consignación de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) que adeuda mi poderdante en el contrato de promesa de compraventa.

AL PUNTO 5: Que se desconozca esta pretensión, porque mi defendido no ha incumplido sus obligaciones contractuales y a procurado por todos los medios que la parte demandante reciba el saldo del precio pactado en la promesa de compraventa suscrita el día el 12 de septiembre del 2019 y el otro sí modificatorio.

ALPUNTO 6: Que se niegue esta petición, pues es la parte demandante la que no ha querido recibir el saldo de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), razón por la cual se ha tenido que consignar órdenes del el JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DEL CALI, bajo el radicado número **760014003012-2023-0007500**, donde se interpuso una acción de pago por consignación, proceso en el que mediante el numeral tercero de la parte resolutive del auto interlocutorio 420 del 27 de marzo del 2023 se ordena la consignación de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) que adeuda mi poderdante en el contrato de promesa de compraventa.

AL PUNTO 7: Que se niegue esta pretensión y todos los conceptos que esta contempla.

Respecto a lo estimado en la cuantía, esta no alcanza dicho monto dado que ya se explicó al despacho sobre la consignación realizada a órdenes del JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DEL CALI, bajo el radicado número **760014003012-2023-0007500**, a favor de los demandantes, pues por su negativa a recibir el saldo de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), se interpuso una acción de pago por consignación, proceso en el que mediante el numeral tercero de la parte resolutive del auto interlocutorio 420 del 27 de marzo del 2023 se ordena la consignación de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000).

EXCEPCIONES

Por las respuestas dadas a las pretensiones de la parte de mandante proceso a proponer la:

EXCEPCIÓN DE PAGO.

La presente Excepción se prueba con el recibo de consignación con el número de operación 264274688 del Banco Agrario, a órdenes del JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DEL CALI, bajo el radicado número **760014003012-2023-0007500**, a favor de los demandantes, pues por su negativa a recibir el saldo de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), se interpuso una acción de pago por consignación, proceso en el que mediante el numeral tercero de la parte resolutive del auto interlocutorio 420 del 27 de marzo del 2023 se ordena la consignación de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000).

Este pago y su modalidad se presenta por que en múltiples ocasiones se le propuso a la parte demandante el recibo del saldo, a lo cual se opuso de forma sospechosa, los hechos que fundamentan esta excepción son los siguientes:

Primero: Mi poderdante el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, en calidad de Promitente Comprador suscribió contrato promesa de compraventa el día 12 de septiembre del año 2019 con los Promitentes Vendedores los señores **ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, WILLIAM ENRIQUE FERNÁNDEZ CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ y JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ.**

Segundo: Dicho contrato tuvo como objeto la obligación de los Promitentes Vendedores de transferir a título de venta y la obligación del promitente comprador de adquirir los derechos gananciales y herenciales que a título universal le corresponden a la parte demandada dentro del proceso de sucesión líquida de su cónyuge y padre el señor HÉCTOR ENRIQUE CUENCA TORRES quién falleció el día 20 de noviembre del año 2018 en la ciudad de Bogotá DC.

Tercero: El precio pactado en el contrato Promesa de compraventa fue la suma de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES (\$270.000.000) DE PESOS** moneda corriente, los Cuáles serían cancelados a plazo y que de los mismos actualmente existe un saldo pendiente por pagar por el valor de **CIEN MILLONES (\$100.000.000) DE PESOS** moneda corriente.

Cuarto: Se estipuló como fecha para la suscripción de la escritura de compraventa el día nueve (9) de diciembre del año 2020, lo anterior conforme la cláusula Octava del contrato promesa de compraventa suscrito el día 12 de septiembre del año 2019.

Quinto: Transcurrió el tiempo y los promitentes vendedores, es decir, la parte demandante en el presente proceso, no pudieron dar cumplimiento a su obligación y de manera informal y verbal, le solicitaron a mi poderdante que les diera más tiempo puesto que aún no habían culminado los procesos de sucesión y liquidación de sociedad conyuga, necesarios para proceder a la venta, el demandado en su ingenuidad y que siempre ha obrado

de buena fe, no tuvo ningún inconveniente en acceder y dar espera a los promitentes vendedores.

Sexto: Para la fecha acordada para la suscripción de la escritura de compraventa, es decir, el día nueve (9) de diciembre del año 2020, mi poderdante, EL PROMITENTE COMPRADOR contaba con la totalidad del dinero para pagar el saldo correspondiente a los CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000).

Séptimo: El día 7 de diciembre del año 2021, se profiere la escritura Pública número 3205 de la Notaria Cincuenta y cuatro (54) de Bogotá, mediante la cual se protocoliza la Adjudicación en Sucesión y Liquidación de sociedad Conyugal/ o sociedad Patrimonial de hecho en favor de los demandados, esto ocurre un (1) años después de la fecha estipulada para la suscripción de compraventa, lapso de tiempo concedido de manera generosa por el demandado.

Octavo: Por razones que desconocemos pero que nos parecen muy sospechosas los promitentes compradores tardaron más de CINCO (5) MESES en realizar la inscripción en la matrícula inmobiliaria de la escritura Pública número 3205 del día 7 de diciembre del año 2021 de la Notaria Cincuenta y cuatro (54) de Bogotá, mediante la cual se protocoliza la Adjudicación en Sucesión y Liquidación de sociedad Conyugal/ o sociedad Patrimonial de hecho. Inscripción que se produce el día 13 de mayo de 2022.

Noveno: Un mes después de realizar la inscripción en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali en el folio de matrícula inmobiliaria número 370-748734 de la escritura Pública número 3205 del día 7 de diciembre del año 2021 de la Notaria Cincuenta y cuatro de Bogotá, los demandante proceden a invitar al demandado el día 29 del mes de junio del año 2022 a suscribir un Otrosí al contrato de promesa de compraventa celebrado el 12 de septiembre de 2019 en la notaría 13 del círculo de Cali, en el que realizan modificaciones al contrato principal y se estipula lo siguiente:

- a) En cuanto al OBJETO de la promesa de compraventa se manifestó lo siguiente: los promitentes vendedores se obligan a vender y el promitente comprador adquirir los

derechos gananciales, herenciales y de propiedad según corresponda que a título singular le corresponden respecto del bien inmueble ubicado en la calle 45 número 94 - 45 CONJUNTO RESIDENCIAL TERRAVERDE casas en condominio, casa número 56 en la Ciudad de Cali -Valle del Cauca, predio urbano con área de 115.25 m2 identificado con la matrícula inmobiliaria número 370 -748734 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali, Código catastral número 760010100177500650001800010057, cuya cabida y Linderos encuentran delimitados en la Escritura Pública número 1229 del 18 de abril de 2006 de la Notaría Cuarta del Círculo de Cali, dentro del proceso de sucesión líquida de su cónyuge y padre, el señor HÉCTOR ENRIQUE CUENCA TORRES, Quién falleció el día 20 de noviembre de 2018 en la ciudad de Bogotá DC.

- b) En cuanto al Precio y la Forma de Pago se manifestó que se fija el único valor de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES (\$270.000.000) DE PESOS**, de los cuales los promitentes vendedores aceptar haber recibido la totalidad de la suma de **CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS (\$170.000.000)** y que el valor restante es decir la suma de **CIEN MILLONES (\$100.000.000) DE PESOS** adeudados por el promitente comprador serían pagados a la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa es decir a más tardar el día 16 de septiembre de 2022, suma de dinero que debería ser cancelada al Señor William Enrique cuenca Fernández en la forma y medio convenido ya sea en efectivo o en su cuenta bancaria que esté designe.
- c) Respecto de la cláusula penal se incrementó de 10% a 20% para la parte que incumpla lo prometido.
- d) Respecto a la fecha de firma de escritura, se modificó la inicialmente pactado en la cláusula Octava de la promesa de compraventa suscrita el 12 de septiembre del 2019, entrega en la que se había establecido como fecha de firma de escritura el día 9 de diciembre del año 2020 en la notaría cuarta del círculo de Cali a las 10 de la mañana,

Estableciendo en el otro sí modificadorio que la fecha para suscripción de la escritura pública sería la misma que se pactó para el pago del saldo final del precio, Es decir, el día 16 de septiembre del año 2022.

Décimo: Aproximadamente Quince (15) días antes del plazo fijado en la cláusula Cuarta del otrosí para suscribir la escritura de compraventa, mi poderdante se comunica con uno de los promitentes vendedores, el señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ** (con quien tenía comunicación fluida porque además era su odontólogo de cabecera) para manifestarle que no tenía la totalidad del dinero, que solo contaba con VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) y que se aplazara la fecha para la firma de escritura, pero el señor **WILLIAM ENRIQUE CUENCA FERNÁNDEZ**, le dice que no se preocupe que el día 16 de septiembre iban a estar todos y que no había ningún problema al hacerle esa solicitud a los demás.

Décimo primero: Llegada la fecha para la suscripción de la escritura pública de compraventa, es decir el día 16 de septiembre del año 2022, las partes se presentaron en la Notaría 13 del Círculo de Cali a la hora indicada, y mi poderdante manifestó que por un caso de fuerza mayor y asuntos fuera de su voluntad, no era posible pagar la totalidad del precio y propuso un nuevo acuerdo consistente en pagar en ese momento la suma de \$20.000.000 de pesos y el saldo restante de \$80.000.000 de pesos los cancelaría en el mes de diciembre del 2022, propuesta que fue rechazada por los promitentes vendedores, ya que ellos exigían el pago total de lo adeudado es decir la suma de \$100.000.000 de pesos.

Décimo segundo: Mi poderdante luego de la fallida firma de la escritura pública de compraventa realizo en varias ocasiones propuestas de pago a la parte demandante, las cuales se resumen así: El día 16 de septiembre del año 2022, fecha acordada por las partes para la firma de la escritura, el demandado propuso pagar en ese momento la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) y que le dieran oportunidad de pagar el saldo de OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000) el día 20 de diciembre del año 2022, es decir en el término de TRES (3) MESES. La parte demandante se opone a esta propuesta y de manera inmediata y con una actitud

intransigente exige al demandado del saldo de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) y el pago de la cláusula penal en suma de CINCUENTA Y CUATRO MILLONES (\$54.000.000). También omiten los demandante que el demandado siguió insistiendo en que se le recibiera el pago de lo adeudado en distintas ocasiones y formas de pago, es así como Posteriormente el día 19 de septiembre del año 2022, mi poderdante el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, mediante escrito fechado en las mismas calendas propuso la siguiente forma de pago: Cancelar de manera inmediata la suma de \$25.000.000 de pesos a favor de los promitentes vendedores y pagar el saldo de \$75.000.000 de pesos el día 20 de diciembre de 2022, propuesta que nuevamente es rechazada por los demandantes en escrito fechado el día 3 de octubre de 2022; El demandado señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, con el propósito de cumplir con lo pactado y no verse abocado a la pérdida de su actual vivienda insiste en cerrar el negocio en la medida de sus posibilidades y continúa insistiendo con nuevas propuestas de pago y procede a realizar otra propuesta mediante escrito de fecha 6 de octubre del 2022 que consistente, en qué el día 20 de ese mismo mes (octubre) él cancelaría la suma de \$50.000.000 de pesos y los restantes \$50.000.000 de pesos serían cancelados con 2 meses posteriores al primer abono, es decir, el día 20 de diciembre de 2022. Nuevamente el día 16 de noviembre del año 2022 mi mandante recibe otra respuesta negativa a su nueva propuesta de pago y al recibo de la suma adeudada. Otra vez y de manera insistente y con el deseo de dar cumplimiento con lo pactado en la promesa de compraventa y en el otro Sí, el día 5 de diciembre del año 2022, mi poderdante realiza una nueva propuesta de pago consistente en pagar de manera inmediata la suma de \$100.000.000 de pesos. El día 10 de diciembre de 2022, mi poderdante recibe una comunicación fechada el día 6 de diciembre de 2022 en la que se le citaba a una audiencia de conciliación a las 10 de la mañana y posteriormente a las 2 de la tarde a la notaría 13 del círculo de Cali para la firma de la escritura y el pago del saldo del precio; Ese mismo día mi poderdante procede a dar respuesta a la citación, en el sentido de que le es imposible asistir en dicha fecha a esta conciliación y a la firma de la escritura puesto que tiene programado un viaje de entrega de mercancía a la ciudad de Bogotá y solo puede estar presente en la Ciudad de Cali el día 19 de diciembre de 2022 y que está dispuesto para que en esta última fecha pueda cumplir la cita de suscripción de escritura y conciliación. En comunicación fechada

el día 13 de diciembre de 2022 la apoderada de la parte demandada acepta aplazar para el día 19 de diciembre a las 8 de la mañana la cita para acudir a la notaría 13 del círculo de Cali para la firma de la escritura de compraventa respectiva y para el mismo día a las 10:30 de la mañana comparecer al centro de conciliación CONVIVENCIA Y PAZ de Cali para llevar a cabo audiencia virtual y presencial de conciliación. el día 19 de diciembre de 2022 a las 8 de la mañana mi poderdante el señor DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA se hizo presente en la Notaría 13 del Círculo de Cali, con el objeto de pagar el saldo del precio por la suma de \$100.000.000 de pesos y suscribir la escritura de compra y venta, encontrando negativa para el recibo del pago por parte de la apoderada de los Promitentes Vendedores, presentación que quedó bajo constancia en el acta de comparecencia número 015 del día 19 de diciembre de 2022 de la notaría 13 del círculo de Cali.

Décimo tercero: El mayor interés manifestado por los demandantes desde el día 16 de septiembre de 2022 es que se les pague la cláusula penal y da la impresión que desde el principio de la negociación esa era su intención, que el demandado en algún momento incurriera en mora, pues se observa que por el paso del tiempo hubo una manifiesta dilación del plazo esperando el incumplimiento. La duda proviene igualmente por el lapso de tiempo que transcurre entre la expedición de la escritura de adjudicación (7 de diciembre de 2021) y la fecha de inscripción de la misma en su respectiva matrícula inmobiliaria (el día 13 de mayo de 2022), pues en la anotación número **20** del folio de matrícula inmobiliaria número **370-748734** se observa que los demandantes se tomaron más de CINCO (5) MESES para realizar la inscripción.

Décimo cuarto: Se le insiste al despacho que durante los plazos originales que se pactaron para la suscripción de la escritura pública de compraventa, mi poderdante el señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, siempre cumplió con los plazos parciales para abonar al precio pactado en los términos y formas del contrato promesa de compraventa, que para el día 09 de diciembre del año 2020, el demandado contaba con el saldo del precio pactado en la promesa de compraventa, el cual no pudo pagar porque los demandantes no cumplieron con su obligación, a pesar de ello el demandado actuó de forma generosa y comprensiva permitiéndoles adelantar las diligencias que los

demandantes tenían en mora, sin exigir ni presionar, ya que su objetivo era tener una vivienda digna para él y su familia; contrario a la actitud de los demandantes que a la primera oportunidad que se les presentó exigieron la cláusula penal, que parece ser el principal motivo de la negociación, obtener un provecho de alguien que actuó con ingenuidad, creyendo que lo iban a tratar con la misma consideración que él tuvo con ellos.

Décimo Quinto: Luego de los fallidos ofrecimientos de pago y la rotunda negativa de los demandantes en recibir el precio del saldo, mi poderdante se vio en la obligación de promover Proceso de pago por consignación, que en la actualidad cursa en el JUZGADO ONCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI, bajo el radicado número **760014003012-2023-0007500**, y que mediante Auto Interlocutorio No. 420 del 27 de marzo del 2023 se ordena la consignación de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) que adeuda mi poderdante en el contrato de promesa de compraventa, consignación que se realizó dentro del término de ley y que figura bajo el número de operación 264274688 del Banco Agrario, de fecha 11 de abril del 2023.

Pretendo por lo tanto con la anterior exposición de esta **EXCEPCIÓN DE PAGO**, que el despacho analice las razones por las cuales se produjo el presunto incumplimiento de mi poderdante, y la posterior conducta asumida por el mismo, en la que siempre se ha evidenciado el deseo de pagar el saldo de los CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000), lo cual además lo ha propuesto a la parte demandante en múltiples oportunidades por medio de correspondencia por vía correos electrónicos y whatsapp, que serán aportadas al presente proceso.

Solicito por lo tanto al despacho que por los argumentos expuestos se tenga como probada la presente EXCEPCIÓN DE PAGO.

PRUEBAS

Solicito señor Juez, se decreten, practiquen y tengan como tales las siguientes:

Documentales.

Solicito de manera respetuosa al despacho se tenga como prueba la consignación número de operación 264274688 del Banco Agrario, de fecha 11 de abril del 2023, a órdenes del juzgado OCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI, a favor de la parte demandada.

Igualmente se tengan como prueba documental los aportado en la contestación principal.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al señor Juez que, en el día y hora que tenga a bien señalar cite al demandado señor **WILLIAM ENRIQUE FERNÁNDEZ CUENCA**, domiciliado en la Carrera 28D # 72S – 11 de la ciudad de Cali -Valle del Cauca, Teléfono 3007794009, Correo electrónico: wcuenca@gmail.com, para que se resuelva el interrogatorio que allego en sobre cerrado, o las preguntas que en ese instante formularé.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los Artículos 96 del código General del proceso, Artículos 1502, 1740, 1741, 1743 y 1753 del Código Civil Colombiano, la Sentencia del 4 de febrero de 2003, expediente 6610, De la Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia.

NOTIFICACIONES

- Al demandados En las direcciones aportadas en el escrito de la demanda.
- A los demandantes En las direcciones aportadas en el escrito de la demanda.
- Al suscrito en la Carrera 85C2 # 55 A-28 en la ciudad de Cali, teléfono 316 4911939, correo electrónico: dr.rivastello@hotmail.com.

ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como prueba poder a mi favor y copia del escrito para archivo del juzgado.

Del señor juez,

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'A. Ives Rivas Tello', written over a light gray rectangular background.

ALFONSO IVES RIVAS TELLO

Apoderado

C.C. No. 16.778.469

T.P. No. 86.825 del C. S. de la J.

dr.rivastello@hotmail.com

ALFONSO IVES RIVAS TELLO

ABOGADO

Señor
JUEZ DOCE CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E. S. D.

ASUNTO: APORTE DE COMPROBANTE DE CONSIGNACIÓN

REFERENCIA: DEMANDA DE OFRECIMIENTO DE PAGO POR CONSIGNACIÓN DE DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA CONTRA ELOÍSA FERNÁNDEZ DE CUENCA, WILLIAM ENRIQUE FERNÁNDEZ CUENCA, SANDRA ANGÉLICA CUENCA FERNÁNDEZ, TATIANA XIMENA CUENCA FERNÁNDEZ y JAIME ARTURO CUENCA FERNÁNDEZ.

RADICACIÓN: 760014003012-2023-0007500

ALFONSO RIVAS TELLO, mayor de edad, vecino de Cali, abogado titulado y en ejercicio, portador de la tarjeta profesional de abogado número 86.825 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la cédula número 16.778.469 expedida en Cali, me dirijo a usted señor Juez mediante el presente escrito, en mi condición de apoderado judicial del señor **DIEGO FERNANDO CARDONA PADILLA**, demandante dentro del proceso de la referencia, para manifestar al despacho que junto con el presente escrito procedo a aportar el comprobante de la consignación ordenada en el auto interlocutorio número 420 del 27 de marzo de 2023, que ordena al demandado realizar la consignación en los términos del numeral 3º del artículo 381 del Código General del Proceso. Consignación que se realizó el día 11 de abril del año 2023, dentro del término estipulado por la ley, en la Cuenta del Juzgado que tiene en el Banco Agrario con el número de operación 264274688.

Téngase por lo tanto cumplido lo solicitado por el despacho en el auto interlocutorio que así lo requería.

Del Señor Juez,

Atentamente



ALFONSO IVES RIVAS TELLO
C. C. No. 16.778.469
T.P. No. 86.825 del C. S. de la J.
Correo electrónico: dr.rivastello@hotmail.com

FECHA DE CONSIGNACIÓN AÑO: 20 MES: 04 DÍA: 11			OFICINA DE ORIGEN O RECEPTORA CÓDIGO: 6903 NOMBRE OFICINA: CENTRO		NÚMERO DE OPERACIÓN 264274688		NÚMERO DE CUENTA JUDICIAL 7 6 0 0 1 2 0 4 1 0 1 2				
NOMBRE DEL JUZGADO O ENTIDAD QUE RECIBE JUZGADO SOCE CIVIL MUNICIPAL ORALIDAD					NÚMERO DE PROCESO JUDICIAL 7 6 0 0 1 4 0 0 3 0 1 2 2 0 2 3 0 0 0 7 5 0 0						
DEMANDANTE: 1. <input checked="" type="checkbox"/> C.C. 2. <input type="checkbox"/> C.E.		DOCUMENTO DE IDENTIDAD 3. <input type="checkbox"/> NIT. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE		NÚMERO 94492336		PRIMER APELLIDO CARDONA PADILLA		SEGUNDO APELLIDO DIEGO FERNANDO		NOMBRES	
DEMANDADO: 1. <input checked="" type="checkbox"/> C.C. 2. <input type="checkbox"/> C.E.		DOCUMENTO DE IDENTIDAD 3. <input type="checkbox"/> NIT. 4. <input type="checkbox"/> PASAPORTE		NÚMERO 79446155		PRIMER APELLIDO CUCENCA FERNANDEZ		SEGUNDO APELLIDO JAIME ARTURO		NOMBRES	
CONCEPTO <input checked="" type="checkbox"/> 1. DEPÓSITOS JUDICIALES <input type="checkbox"/> 2. AUTORIDADES DE POLICÍA O ENTES COACTIVOS Y DE EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA <input type="checkbox"/> 3. CAUCIONES (EXCARCELACIONES) <input type="checkbox"/> 4. REMATE DE BIENES (POSTURA) <input type="checkbox"/> 5. PRESTACIONES SOCIALES <input type="checkbox"/> 6. CUOTA ALIMENTARIA <input type="checkbox"/> 7. ARANCEL JUDICIAL <input type="checkbox"/> 8. GARANTÍAS MOBILIARIAS											
DESCRIPCIÓN: DS											
* CTA. AHORROS (DILIGENCIE ESTE CAMPO SOLO SI TIENE CUENTA DE ALIMENTOS EN EL BANCO AGRARIO DE COLOMBIA)					VALOR DEPÓSITO (1) \$ 100.000.000						
NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL CONSIGNANTE DIEGO CARDONA PADILLA				C.C. O NIT No. 94492336		TELÉFONO 3108230324					
ESPACIO EXCLUSIVO PARA SER DILIGENCIADO POR EL BANCO											
FORMA DEL RECAUDO VALOR DEL DEPÓSITO (1) \$ 100.000.000		<input type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input checked="" type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL No. CHEQUE 040948		<input type="checkbox"/> NOTA DÉBITO <input type="checkbox"/> AHORRO <input type="checkbox"/> CORRIENTE No. CUENTA		BANCO 27					
COMISIONES (2) \$		<input type="checkbox"/> EFECTIVO <input type="checkbox"/> CHEQUE PROPIO <input type="checkbox"/> CHEQUE LOCAL No. CHEQUE		<input type="checkbox"/> NOTA DÉBITO <input type="checkbox"/> AHORRO <input type="checkbox"/> CORRIENTE No. CUENTA		BANCO					
IVA (3) \$		NOMBRE DEL SOLICITANTE DIEGO CARDONA									
VALOR TOTAL A CONSIGNAR (1+2+3) \$ 100.000.000				C.C.No. 94492336							

11/04/2020
 OFICINA: 6903 - CALI SUCURSAL
 Terminal: B6903CJ0429XD
 Operación: 477285332
 Transacción: C08R05 EFECTIVO
 Valor: \$100.000.000,00
 Operación: 264274688
 Nombre: CARDONA PADILLA DIEGO FERNANDO
 TIMBRE O SELLO Y FIRMA
 DEL CAJERO

- COPIA CONSIGNANTE -
 OFIX S.A. MEMBROS Y LOCUTORIOS S.A.S. - NIT. 900651004