

Mario de Jesús Moreno Moreno
Abogado
UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

Medellín, 16 de septiembre de 2022

Doctor
MAURICIO ECHEVERRI RODRIGUEZ
Juzgado Sexto Civil del Circuito de Medellín
E. S. D.

Asunto: Respuesta a demanda de reconvencción

Referencia: Verbal
Demandante: LUIS MARIO MORALES RIVERA
Demandada: MIRYAM DE LAS MERCEDES PEREZ DIAZ y otro
Radicado N°: 05001310300620210054700

Como apoderado de la parte **demandante**, y **demandada en reconvencción**,
presento la contestación a la demanda.

Atentamente,



Mario de J. Moreno Moreno
C.C. N° 71.624.612 de Medellín
T.P. N° 109.884 del C. S. de la J.
Tel. 311-724-39-54
Correo electrónico: **mariomorenom@hotmail.com**

Mario de Jesús Moreno Moreno
Abogado
UNIVERSIDAD DE ANTIOQUIA

Medellín, 16 de septiembre de 2022

Doctor
MAURICIO ECHEVERRI RODRIGUEZ
Juzgado Sexto Civil del Circuito de Medellín
E. S. D.

Asunto: Respuesta a demanda de reconvención

Referencia: Verbal

Demandante: LUIS MARIO MORALES RIVERA

Demandada: MIRYAM DE LAS MERCEDES PEREZ DIAZ y
OSCAR DE JESUS CASTAÑO CORREA

Radicado N°: 05001310300620210054700

Mario de Jesús Moreno Moreno, identificado con la cédula de ciudadanía N° 71.624.612 de Medellín, Abogado titulado, portador de la tarjeta profesional N° 109.884 del C. S. de la J., con domicilio en esta ciudad, en ejercicio de lo dispuesto en el art. 77 de la Ley 1564/2012, como apoderado de **LUIS MARIO MORALES RIVERA**, identificado con la cédula de ciudadanía N° 70.123.698 de Medellín, con residencia y domicilio en Medellín, doy RESPUESTA a la demanda de reconvención, en los siguientes términos:

SOBRE LOS HECHOS:

Al 1°.
Es cierto.

Al 2°:
Es cierto.

Al 3°:
Es cierto.

Al 4°:

Es cierto. Pero se ACLARA que el contrato no lo elaboró el señor Luis Mario Morales Rivera. Además, el objeto del contrato incluía la entrega material del Apartamento 2809, situado en el Edificio Alto de Palmas P.H., inmueble sobre el que pesaba una hipoteca abierta sin límite de cuantía, constituida por escritura pública N° 1510 del 20 de junio de 2017, hecho que **OMITIERON INFORMAR OPORTUNAMENTE** al hoy demandado en reconvención, los señores MIRYAM DE LAS MERCEDES PEREZ DIAZ, OSCAR DE JESUS CASTAÑO CORREA y JUAN CARLOS CASTAÑO PEREZ, hijo de los anteriores. De haber conocido oportunamente ese hecho, mi poderdante no hubiese celebrado el contrato.

Al 5°:

Es cierto. Pero como se expresó al responder el hecho anterior, el objeto del contrato incluía la entrega material del Apartamento 2809, sobre el que pesaba un gravamen hipotecario desde el 22 de junio de 2017, **HECHO QUE LE OCULTARON** al señor LUIS MARIO MORALES RIVERA, y que de haber conocido a tiempo, no hubiese contratado.

Al 6°:

Es cierto. Pero se ACLARA: El demandado cumplió con todas sus obligaciones; no se negó a adquirir el encargo fiduciario; pagó la totalidad del precio antes de la fecha acordada -31 de mayo de 2021- (el 21 de enero \$35.000.000.00, el 8 de marzo de 2021 \$10.000.000.00 y el 25 de mayo de 2021 \$90.000.000.00 menos el 4 x 1000), y no hubo ningún requerimiento de las mencionadas empresas hasta hoy. Recuérdese señor Juez que el Apartamento 2809 **estaba hipotecado, y que mi poderdante desconocía ese hecho.**

Al 7°:

Es parcialmente cierto en tanto se transcribe parcialmente la cláusula primera del contrato de “promesa de cesión de posición contractual de un tercero en el contrato de encargo fiduciario para vinculación al fideicomiso alto de palmas vip fondo de inversión colectiva N°”.

Se aclara que el **OBJETO** del contrato lo constituyen obligaciones de “**dar y/o hacer**”. Según las cláusulas primera, cuarta y décima del acuerdo de voluntades, y el literal “A)” del “otrosí N° 1”, habrían de **coincidir en el tiempo** la “cesión” del “*contrato de vinculación al Fondo de Inversión Colectiva N° 10041155975-3*” y “*la entrega formal y material del bien inmueble*” OBJETO de la promesa de cesión, o sea el Apartamento 2809 del Edificio Alto de Palmas PH., **sobre el cual pesaba gravamen hipotecario, hecho ignorado por el demandado pues le fue ocultado.**

Por tanto, el hecho NO ES CIERTO en cuanto insinúa que el objeto del contrato era solamente ceder el encargo fiduciario o la cesión del contrato de vinculación al Fondo de Inversión Colectiva N° 10041155975-3.

Al 8°:

No es cierto. Como se expresó al contestar el hecho cuarto de la demanda, Luis Mario Morales Rivera no redactó el contrato. Luis Mario fue citado a la Notaría 29 de Medellín y allí firmó el contrato, lo que hizo de buena fe, pues no es abogado. Además, a mi poderdante ni siquiera se le suministró el certificado de tradición del Apartamento 2809 el día de la firma, 21 de enero de 2021.

El hecho es cierto en cuanto se refiere parcialmente a la cláusula primera del contrato.

Aunque el párrafo de la cláusula primera del contrato de promesa de cesión de posición contractual, dice lo contrario, la realidad, principio constitucional (C.P., art. 53), que prima sobre las formas, es que ese reglamento no se le entregó al señor Morales Rivera, ni antes ni después de firmar el contrato.

El contrato lo tenían en la Notaría 29 de Medellín Juan Carlos Castaño Pérez y la mamá, señora Miryam de las Mercedes Pérez Díaz, y allá se lo entregaron al demandado para la firma, y así lo hizo. También estuvo presente Johan Sebastián Buitrago López.

Al 9°:

No es cierto. Reitero lo dicho al responder los hechos cuarto y octavo de la demanda de reconvención. El contrato de promesa de cesión de posición contractual no lo elaboró Luis Mario Morales Rivera y tampoco participó de su elaboración.

El hecho es cierto en cuanto alude a la cláusula segunda del contrato. Y aunque esa cláusula del numeral cuarto del contrato de promesa de cesión de posición contractual dice lo contrario, la realidad, principio constitucional (C.P., art. 53), que prima sobre las formas, es que a Luis Mario Morales Rivera no se le entregó el contrato de encargo fiduciario antes o a la firma del citado convenio, ni el certificado de tradición del inmueble.

Reitero lo dicho al contestar el hecho octavo de esta demanda, el contrato lo tenían la señora Miryam de las Mercedes Pérez Díaz y su hijo Juan Carlos Castaño Pérez, en la Notaría 29 de Medellín, lugar al que citaron a

Luis Mario Morales Rivera para que lo firmara, y así lo hizo. Resulta cuando menos AVENTURADO plasmar en una cláusula de un contrato comercial, que incluso resulta de difícil comprensión y manejo para los profesionales del derecho, que un músico de profesión como mi poderdante conoce sus términos, modalidades, reglamentación legal, etc.

Al 10°:

Es parcialmente cierto. La fecha se modificó mediante la firma de un “otro si N° 1”, el día 20 de abril de 2021.

Al 11°:

Es parcialmente cierto. La firma de la cesión del contrato de vinculación al Fideicomiso Alto de Palmas VIP Fondo de Inversión Colectiva N° 10041155975-3 y la entrega del apartamento, no se realizó el 23 de marzo de 2021, porque según se le manifestó al demandado en reconvención, el señor Oscar de Jesús Castaño Correa estaba enfermo de Covid 19, de modo que no pudo comparecer a firmar la cesión y a entregar el apartamento; y el señor Luis Mario Morales Rivera no pudo pagar lo adeudado del precio porque la señora Yesica Carmona Carvajal, persona a la que le vendió su vivienda en El Carmen de Viboral (Ant.), tuvo dificultades con el desembolso de un préstamo para compra de vivienda que hizo en Bancolombia, y por esa razón solicito un plazo adicional para pagar.

Al 12°:

Es parcialmente cierto. Reitero la respuesta dada al hecho décimo primero de la demanda de reconvención. La señora Miryam de las Mercedes Pérez Díaz y su hijo Juan Carlos Castaño Pérez también solicitaron plazo adicional por el estado de salud de Oscar de Jesús Castaño Correa.

Al 13°:

Es cierto. Y las deben pagar los demandantes en reconvención, por lo expuesto en los hechos de la demanda principal y en esta contestación.

Al 14°:

Es cierto en cuanto corresponde a una transcripción parcial de la cláusula séptima del contrato de cesión. Esa cláusula penal corre a cargo de los demandantes por lo dicho al responder el hecho anterior.

Al 15°:

Es parcialmente cierto. El 20 de abril de 2021 se firmó un “otro si N° 1” a la promesa de cesión suscrita el día 21 de enero de 2021, por el cual esta promesa recobró plena vigencia.

Se acordó el 31 de mayo de 2021, a las dos de la tarde, como fecha y hora para la firma de la cesión del contrato de vinculación al Fideicomiso Alto de Palmas VIP Fondo de Inversión Colectiva N° 10041155975-3 y para la entrega del apartamento 2809 del Edificio Alto de Palmas.

Se aclara que ese “otro si N° 1” no fue redactado por el señor Luis Mario Morales Rivera, quien tampoco participó de su elaboración. El documento se lo entregó el señor Juan Carlos Castaño Pérez para la firma, y Morales Rivera lo firmó de buena fe.

Para el día 20 de abril de 2021, el Apartamento 2809 seguía gravado con hipoteca, hecho que le **OCULTARON** los señores MIRYAM DE LAS MERCEDES PEREZ DIAZ, OSCAR DE JESUS CASTAÑO CORREA y JUAN CARLOS CASTAÑO PEREZ.

Al 16°:

Es cierto. Esto demuestra la seriedad y el cumplimiento del demandado, quedando a paz y salvo con los demandados, en cuanto al precio pactado se refiere. El señor LUIS MARIO MORALES RIVERA **pagó por un inmueble que estaba hipotecado**, sin saberlo, porque **el hecho le fue ocultado**.

Al 17°:

Es parcialmente cierto. Es cierto que el 26 de mayo de 2021 una hija de los demandantes en reconvención, de nombre Eliana Castaño Pérez, le manifestó al señor Luis Mario Morales Rivera que pasara a la casa de ellos por las llaves del apartamento. Ni siquiera hubo la delicadeza de llevárselas al comprador.

El hecho **NO ES CIERTO** en cuanto afirma o insinúa que el 26 de mayo de 2021 se le hiciera al señor Morales Rivera la entrega real y material del apartamento, y menos que hubiera un acta de entrega elaborada. La entrega se pactó para el 31 de mayo de 2021 y esa fecha no fue adelantada de mutuo acuerdo por las partes.

Al 18°:

NO ES CIERTO que el demandado informara al señor JUAN CARLOS CASTAÑO PEREZ “algunas inconformidades”; el señor LUIS MARIO MORALES RIVERA le comunicó al nombrado JUAN CARLOS, hijo de los demandantes, con quien se entendió en el negocio, **su total inconformidad con el apartamento 2809 del Edificio Alto de Palmas PH y la gravedad de los defectos y de los problemas de construcción que tenía, que lo hacían totalmente inhabitable, los cuales documentó**

el 27 de mayo de 2021, y le envió fotos y videos, y le recalcó que le devolviera el dinero.

ES CIERTO que los **defectos y problemas de construcción** del apartamento 2809 **fueron constatados por la empresa constructora**. El 12 de junio de 2021 -cuando ya el demandado había dado por terminado el contrato-, el señor Frank Machado, de la Constructora HH, le envió al señor Morales Rivera un escrito, vía WhatsApp, informándole que ya estaban listos “los detalles” del apartamento, a lo que Luis Mario respondió por el mismo medio: *“Buenas noches Frank. No se de qué detalles me habla. Entréguele por favor al dueño del apartamento”*.

Los documentos a que hago mención, fotos, videos y WhatsApp, obran en el expediente, pues fueron anunciados y aportados como prueba en la demanda principal.

Al 19°:

NO ES CIERTO. Reitero la respuesta dada al hecho anterior. El 27 de mayo de 2021 el señor LUIS MARIO MORALES RIVERA **desistió del negocio porque el apartamento era inhabitable, y no tenía la más mínima apariencia de ser nuevo**, y le solicitó al señor JUAN CARLOS CASTAÑO PEREZ, persona con la que siempre se entendió en lo relacionado con el contrato, **que le devolviera el dinero**.

Si el demandado rescindió el contrato el 27 de mayo de 2021, por las razones dadas, como pudo haberse negado a recibir el 31 de mayo siguiente?, más aún, ¿negado a recibir qué?.

Desde otra perspectiva señor Juez, se ha dicho y repetido que Luis Mario Morales Rivera pagó el precio pactado el 25 de mayo de 2021, y que los contratantes acordaron **el 31 de mayo de 2021**, a las dos de la tarde, como fecha y hora **para la firma de la cesión del contrato** de vinculación al Fideicomiso Alto de Palmas VIP Fondo de Inversión Colectiva N° 10041155975-3 **y para la entrega del apartamento**. Como emerge con meridiana claridad de lo relatado en los hechos de la demanda principal, de la oposición a las excepciones de mérito y de este escrito, **los demandantes no pudieron firmar la cesión y hacer entrega real y material de un apartamento nuevo, el 2809 del Edificio Alto de Palmas PH., el día 31 de mayo de 2021**, sobre el que pesaba una hipoteca. Entonces, aún prescindiendo de la terminación del contrato el 27 de mayo de 2021, cuál de los contratantes incumplió lo pactado?.

Como se afirmó en respuesta al hecho dieciocho de esta demanda, para el 12 de junio de 2021 aún se le estaban arreglando “detalles” al Apartamento 2809.

Al 20°:

Me atengo a lo probado. Resalto la confesión que hace la parte demandante en el sentido de que la Constructora HH inició las obras de reparación el 31 de mayo de 2021, fecha en que debió firmarse la cesión y hacerse entrega real y material de un inmueble nuevo, lo que confirma que para esa fecha el apartamento 2809 era inhabitable y no tenía la apariencia de ser nuevo.

Y como lo expresé en respuesta al hecho dieciocho de la demanda de reconvenición, el 12 de junio de 2021, varios días después, y cuando ya el demandado había dado por terminado el contrato, el señor Frank Machado, de la Constructora HH, le envió al señor Morales Rivera un escrito, vía WhatsApp, informándole que ya estaban listos “los detalles” del apartamento, a lo que Luis Mario respondió por el mismo medio: *“Buenas noches Frank. No se de qué detalles me habla. Entréguele por favor al dueño del apartamento”*.

Al 21°:

NO ES CIERTO. Cómo pudo ser posible que el 5 de junio de 2021 se terminaran las reparaciones, si el señor Frank Machado, de la Constructora HH, le envió al señor Morales Rivera un escrito, vía WhatsApp, el 12 de junio de 2021, informándole que ya estaban listos “los detalles” del apartamento.

De este hecho destaco señor Juez la confesión que hacen los demandantes, en el sentido de que **el 5 de junio de 2021**, fecha posterior al 31 de mayo de 2021, el apartamento 2809 y el Edificio Alto de Palmas PH presentaban los mismos vicios que denunció el demandado el 27 de mayo de 2021.

NO ES CIERTO que el demandado le manifestara al señor Juan Carlos Castaño Pérez, el 5 de junio de 2021, su conformidad con el estado del apartamento. El interés de Luis Mario Morales Rivera, desde el 27 de mayo de 2021, fue que se le devolviera el dinero pagado.

Como lo demuestran los documentos allegados con el escrito de oposición a las excepciones de mérito propuestas, cuyo decreto como prueba se solicita, los demandantes, después **del 12 de junio de 2021**, continuaban haciendo reparaciones en el apartamento 2809, lo cual

confirma la grandeza y gravedad de los vicios que motivaron la terminación contractual.

NO ES CIERTO que se acordara una nueva fecha para la entrega real y material del apartamento. El demandado rescindió el contrato el 27 de mayo de 2021 y solicitó la devolución del dinero.

Por otra parte, si según los demandantes el apartamento era habitable para el 5 de junio de 2021, lo cual no es cierto, ¿por qué razón acordar como fecha de entrega el 16 de junio?, once días después.

Y luego de lo sucedido con el comprador, ¿por qué hacerlo verbalmente?, y con persona que no fue parte en el contrato ni era el llamado a confirmarlo o corroborarlo. No existe documento alguno, firmado por los señores MIRYAM DE LAS MERCEDES PEREZ DIAZ, OSCAR DE JESUS CASTAÑO CORREA y LUIS MARIO MORALES RIVERA, que demuestre que Morales Rivera se retractó de la terminación del contrato y que se acordó como nueva fecha de entrega del Apartamento 2809 el 16 de junio de 2021.

Al 22°:

NO ES CIERTO. Esta es otra de las inconsistencias de la demanda de reconvencción.

Dicen que el 5 de junio de 2021 se terminaron las reparaciones, pero para el 12 de junio la constructora estaba trabajando en ellas.

Afirman que Morales Rivera manifestó su conformidad con el estado del apartamento, el día 5 de junio de 2021, pero la constructora hizo reparaciones hasta el 12 de junio de 2021.

Que el 5 de junio de 2021 Morales Rivera acordó como nueva fecha para la entrega del inmueble, el 16 de junio de 2021, pero el 8 de junio de 2021 le informó a Juan Castaño su deseo de deshacer el negocio.

El 8 de junio de 2021, el señor Juan Carlos Castaño Pérez llamó a Luis Mario Morales Rivera y le manifestó que se podía pasar para el apartamento, lo que confirma que no es cierto que para el 5 de junio de 2021 las reparaciones estuvieran terminadas, que no es cierto que se hubiera pactado verbalmente una nueva fecha de entrega, y que no es cierto que Morales Rivera le manifestara al señor Castaño Pérez, el 5 de junio de 2021, su conformidad con el estado del apartamento.

El día 8 de junio de 2021 LUIS MARIO MORALES RIVERA le reiteró a JUAN CARLOS CASTAÑO PEREZ su decisión ya tomada de deshacer el contrato firmado y nuevamente le exigió la devolución del dinero.

Para el 8 de junio de 2021, Luis Mario Morales Rivera informó a la administración del Edificio Alto de Palmas que el contrato sobre el apartamento 2809 había sido rescindido, y solicitó documentos sobre impermeabilización e hidrofugado del edificio.

Al 23°:

NO ES CIERTO. Reitero la respuesta dada al hecho veintiuno.

Además, el demandado le manifestó al señor Juan Carlos Castaño Pérez, el 27 de mayo de 2021, que el apartamento era inhabitable, que ese no era un apartamento nuevo, que desistía del negocio, y le solicitó la devolución del dinero.

El 8 de junio de 2021, el señor LUIS MARIO MORALES RIVERA le reiteró al señor JUAN CARLOS CASTAÑO PEREZ su decisión de dar por terminado el contrato, y nuevamente le exigió la devolución del precio pagado.

El 12 de junio de 2021, el señor LUIS MARIO MORALES RIVERA le responde comunicación al señor FRANK MACHADO, de Constructora HH, diciéndole *“entréguele por favor al dueño del apartamento”*.

Es incontrovertible que los demandantes no pudieron firmar la cesión del contrato de vinculación al Fideicomiso Alto de Palmas VIP Fondo de Inversión Colectiva N° 10041155975-3 y hacer entrega real y material de un apartamento nuevo, el 2809 del Edificio Alto de Palmas PH., en condiciones dignas de habitabilidad, el día 31 de mayo de 2021, y que el demandado rescindió el contrato firmado desde el 27 de mayo de 2021.

NO ES CIERTO que LUIS MARIO MORALES RIVERA hubiera delegado en el señor SEBASTIAN BUITRAGO, comisionista, que continuara con la relación contractual. Al nombrado señor BUITRAGO se le enteró que el demandado había rescindido el contrato y solicitado la devolución del precio pagado, en razón de la cláusula sobre honorarios.

NO ES CIERTO que con el demandado se hubiese acordado el 16 de junio de 2021, como fecha de entrega de las reparaciones realizadas por la constructora y del apartamento.

NO ES CIERTO que con el demandado se fijó el 18 de junio de 2021, como fecha para una nueva reunión de entrega física del apartamento y firma de acta.

Esta manifestación de los demandantes resulta bien particular y extraña. Ellos recibieron el derecho de petición **el día 16 de junio de 2021**, y por tanto ya sabían y conocían cuál era la posición contractual del hoy demandado, algo que ya se había comunicado al señor Juan Carlos Castaño Pérez, su hijo. **¿Y aun así pretenden hacerle creer al señor Juez que pactaron con Morales Rivera dos supuestas fechas de entrega del apartamento, una el 16 y otra el 18 de junio de 2021?**

Lo que sucedió el 18 de junio de 2021 fue algo bien diferente: El señor SEBASTIAN BUITRAGO, comisionista, le comunicó a LUIS MARIO MORALES RIVERA que los demandantes no iban a devolver la plata.

Al 24°:

No me consta. Como se expuso en los hechos de la demanda principal, y se reitera en esta contestación, el apartamento 2809 del Edificio Alto de Palmas PH, para el 27 de mayo, el 31 de mayo, el 1° de junio de 2021 y días posteriores, presentaba defectos que lo hacían inhabitable, y que daban la apariencia de no ser nuevo.

Y habiéndose obligado los demandantes a firmar la cesión del contrato de vinculación al Fideicomiso Alto de Palmas VIP Fondo de Inversión Colectiva N° 10041155975-3 y a hacer entrega real y material de un apartamento nuevo, el 2809 del Edificio Alto de Palmas PH., en condiciones dignas de habitabilidad, el día 31 de mayo de 2021, no lo hicieron.

Como para variar, el señor LUIS MARIO MORALES RIVERA visitó el Edificio Alto de Palmas PH y el Apartamento 2809, el día 4 de julio de 2021, y encontró humedades, grietas y filtraciones de agua, defectos o vicios que documentó en fotos y videos, los cuales también envió al señor JUAN CARLOS CASTAÑO PEREZ el día 9 de julio de 2021.

No conformes con su proceder, los demandantes SE INVENTARON una ceremonia de supuesta entrega, el 16 de julio de 2021, a la que supuestamente debía asistir el demandado, que documentaron en video, documento que confirma que los vicios que llevaron al señor MORALES RIVERA a dar por terminado el contrato, no eran de poca monta, de lo cual también da cuenta el video del 25 de julio de 2021.

Como queda dicho, el señor LUIS MARIO MORALES RIVERA le comunicó verbalmente al señor JUAN CARLOS CASTAÑO PEREZ, desde el 27 de mayo de 2021, que terminaba el contrato por los vicios que presentaba el apartamento y el edificio, determinación de la que también enteró al comisionista, y luego también le comunicó o notificó a los demandantes, por escrito, que ellos recibieron el 16 de junio de 2021.

Al 25°:

Es cierto. Y agrego: En la audiencia de no conciliación, los demandados ofrecieron, como fórmula de conciliación, entregar el apartamento 2809, bajo la consideración de que ese inmueble **era del hoy demandado**.

Luego de esa audiencia, tanto el demandado en reconvención como el suscrito apoderado, intentamos obtener del señor Juan Carlos Castaño Pérez, hijo de los demandados, las direcciones de sus padres, tanto física como electrónica, sin resultado positivo. El citado Juan Carlos eludió dar la información, y nos remitió a hablar con el Abogado, que tampoco contestó el teléfono ni suministró información.

La demanda y sus anexos fue enviada a la dirección de los demandados que se anotó en documento anexo al expediente, Diagonal 75B N° 1-289, Casa 160, Medellín, pero la correspondencia fue devuelta porque los destinatarios no vivían ni trabajaban en el lugar. Se cambiaron de residencia, sin que el demandado sepa con qué propósito.

La demanda se presentó por correo electrónico el día 26 de noviembre de 2021 y se radicó el día 30 de los mismos, mes y año. **La existencia de la demanda podía ser verificada por la comunidad**, incluidos los demandados, desde esa fecha.

En el certificado de tradición expedido el día 3 de agosto de 2021, aportado con el libelo, el apartamento 2809 aparece limpio de limitaciones al dominio.

En el certificado de tradición impreso el día 6 de diciembre de 2021, aportado en cumplimiento de requisitos exigidos a la parte demandante, el apartamento 2809 aparece exento de limitaciones al dominio.

Pero CURIOSAMENTE, los ahora demandantes en reconvención, constituyeron patrimonio de familia sobre el apartamento que según lo manifestaron ellos en la audiencia de no conciliación, era de LUIS MARIO MORALES RIVERA. Lo particular del asunto está en que el patrimonio de familia se constituyó por escritura pública N° 2120 del 30

de noviembre de 2021, de la Notaría Doce de Medellín, o sea **el mismo día en que se radicó la demanda.**

El propósito, sin duda, era **impedir la imposición de medidas cautelares previas** contra el apartamento 2809 del Edificio Alto de Palmas PH.

Y para variar, levantaron el patrimonio de familia, y por escritura pública N° 3008 del 25 de marzo de 2022, registrada el 19 de abril de 2022, el señor OSCAR DE JESUS CASTAÑO CORREA nuevamente vendió el Apartamento 2809 al Banco Davivienda, incurriendo en una doble venta del mismo bien inmueble.

SOBRE LAS PRETENSIONES:

1. A la del numeral 1°: **ME OPONGO.** Quienes incumplieron el contrato fueron los hoy demandantes en reconvención. El demandado pagó el precio acordado antes de la fecha prevista -31 de mayo de 2021-, y no estando obligado a recibir un apartamento que estaba **HIPOTECADO**, que presentaba defectos que lo hacían inhabitable, y que daba la apariencia de no ser nuevo, ejerció la facultad legal de dar por terminado el contrato.
2. A la del numeral 2°: **NO ME OPONGO** a que se declare la resolución del contrato, en el entendido de que quienes incumplieron el convenio fueron los demandantes en reconvención, quienes además deberán resarcir los perjuicios causados a **LUIS MARIO MORALES RIVERA.**
3. A la del numeral 3° **ME OPONGO.** Los demandantes en reconvención incumplieron el contrato. Ellos tenían la obligación de firmar la cesión del contrato de vinculación al Fideicomiso Alto de Palmas VIP Fondo de Inversión Colectiva N° 10041155975-3, y la obligación de hacer entrega real y material de un apartamento nuevo, el 2809 del Edificio Alto de Palmas PH., en condiciones dignas de habitabilidad, libre de gravámenes, el día 31 de mayo de 2021, y no cumplieron, no lo hicieron. Por tanto, deben indemnizar todos los perjuicios causados al señor **LUIS MARIO MORALES RIVERA.**

Los demandantes en reconvención se lucran de una doble venta de un mismo bien inmueble, por lo cual recibieron \$135.000.000.00 de **LUIS MARIO MORALES RIVERA**, y \$145.000.000.00 del Banco **DAVIVIENDA S.A.**, y de los réditos que ese dinero produce, circunstancia que debe valorar el señor juez en el momento procesal oportuno.

4. A la del numeral 4°. ME OPONGO. Quienes deben ser condenados en costas son los demandantes en reconvención.

EXCEPCIONES DE MERITO:

1. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL DEMANDADO. El señor Luis Mario Morales Rivera **no incumplió** el contrato firmado los días 21 de enero de 2021 y 20 de abril de 2021. El OBJETO del contrato lo constituían obligaciones de “dar y/o hacer”. Según las cláusulas primera, cuarta y décima del mismo, y el literal “A)” del “otrosí N° 1”, habrían de coincidir en el tiempo la “cesión” del “contrato de vinculación al Fondo de Inversión Colectiva N° 10041155975-3” y “la entrega formal y material del bien inmueble” OBJETO de la promesa de cesión, o sea el Apartamento 2809 del Edificio Alto de Palmas PH. El pago del precio pactado, la cesión del contrato y la entrega del inmueble debían ocurrir el 31 de mayo de 2021.

El demandado en reconvención pagó el precio pactado el 25 de mayo de 2021, antes de la fecha acordada, lo cual descarta el alegado incumplimiento.

2. EJERCICIO DE UNA FACULTAD LEGAL. El señor Luis Mario Morales Rivera ejerció la facultad legal de dar por terminado el contrato firmado los días 21 de enero de 2021 y 20 de abril de 2021, por incumplimiento de los demandantes. Habiendo pagado la totalidad del precio debido, por un apartamento sobre el que pesaba un gravamen hipotecario a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A. -hecho que desconocía porque no le fue informado-, hipoteca que se canceló por escritura pública N° 2120 del del 30 de noviembre de 2021, registrada el día 1° de febrero de 2022, rescindió el contrato, por la gravedad de los defectos y de los problemas de construcción que tenía, que lo hacían totalmente inhabitable, porque estaba de por medio su salud, y porque daba la impresión a simple vista de no ser nuevo.

3. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION DE INDEMNIZAR PERJUICIOS. El señor Luis Mario Morales Rivera no le causó ningún daño o perjuicio a los demandantes, que deba indemnizarles. El demandado pagó el precio debido antes de la fecha acordada para que se produjera la cesión del contrato y la entrega material del inmueble, pero como los demandantes pretendieron entregar un apartamento que presentaba vicios redhibitorios, y sobre el que pesaba un gravamen hipotecario a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A., hipoteca que se canceló por escritura pública N° 2120 del del 30 de

noviembre de 2021, registrada el día 1° de febrero de 2022, hecho que no le fue comunicado, dio por terminado el contrato, obrando conforme a derecho.

Por tanto, quien debe ser indemnizado en esta causa es el señor Luis Mario Morales Rivera.

4. JUSTA CAUSA DE TERMINACION DEL CONTRATO. Como consta en los hechos de la demanda principal, y se reitera en esta contestación, el apartamento 2809 del Edificio Alto de Palmas PH, para el 27 de mayo, el 31 de mayo, el 1° de junio de 2021 y días posteriores, presentaba defectos que lo hacían inhabitable, que ponían en riesgo la salud del demandado, y que daban la apariencia de que el inmueble no era nuevo. Para el día 4 de julio de 2021, el apartamento seguía presentando humedades, grietas y filtraciones de agua, defectos o vicios que documentó en fotos y videos, los cuales también envió a JUAN CARLOS CASTAÑO PEREZ el día 9 de julio de 2021.

Según la ceremonia de supuesta entrega, de exclusiva iniciativa y autoría de los demandantes, para el 16 de julio de 2021 los vicios del apartamento persistían, lo que corrobora que no eran de poca monta, de lo que también da cuenta el video del 25 de julio de 2021.

El señor LUIS MARIO MORALES RIVERA le comunicó verbalmente al señor JUAN CARLOS CASTAÑO PEREZ, desde el 27 de mayo de 2021, que terminaba el contrato por los vicios que presentaba el apartamento y el edificio, determinación de la que también enteró al comisionista, y luego también le comunicó o notificó a los demandantes, por escrito, que ellos recibieron el 16 de junio de 2021, pues solo hasta entonces pudo obtener la dirección de su residencia o domicilio.

5. INEXISTENCIA DE RESTABLECIMIENTO DEL CONTRATO. El contrato firmado los días 21 de enero de 2021 y 20 de abril de 2021, fue terminado por el demandado con justa causa y no se restableció, ni en forma expresa ni tácita. No existió pacto alguno en virtud del cual el demandado hubiese manifestado su voluntad de recibir el apartamento los días 5 de junio, 8 de junio, 16 de junio o 18 de junio, como maliciosamente lo afirman los demandantes.

6. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DE LOS DEMANDANTES. El señor Luis Mario Morales Rivera pagó por una vivienda nueva, de 41.05 metros cuadrados. Pero los ahora demandantes pretenden hacer creer que Morales Rivera tenía la obligación de recibir un apartamento de menor área construida, que presentaba

desprendimiento de baldosas o adoquines en fachada, filtraciones de agua desde la cubierta o terraza que afectaban el techo, las paredes y las ventanas, grietas, hongos, malos olores, etc., lo que ponía en riesgo su salud, y que estaba obligado a firmar el contrato de cesión en ese estado de cosas, lo que resulta inadmisibles, por ser violatorio del art. 51 de la C.P. y de la ley (Decreto 3466 de 1982, Ley 1796 de 2016, etc.). Así lo destacan las sentencias T-333 del 4 de mayo de 2011, T-189 del 8 de abril de 2013, la casación Civil del 6 de marzo de 1945, la casación civil del 19 de octubre de 2009, la casación civil del 7 de octubre de 2016, e incluso desde la óptica de los derechos del consumidor (sentencia C-1141 del 30 de agosto de 2000).

Además, el apartamento estaba hipotecado, y ese gravamen se canceló por escritura pública N° 2120 del del 30 de noviembre de 2021, registrada el día 1° de febrero de 2022.

En el documento “resumen acta asamblea copropietarios” del 27 de marzo de 2020, aportado con la demanda principal, aparece que se aprobó realizar el mantenimiento preventivo y correctivo a la fachada del edificio, con una cuota extra de \$40.000.00, a cargo de los copropietarios, lo que demuestra que los problemas de la edificación datan de tiempo atrás.

7. TEMERIDAD O MALA FE. Los señores MIRYAM DE LAS MERCEDES PEREZ DIAZ y OSCAR DE JESUS CASTAÑO CORREA, demandantes en reconvención, y su hijo JUAN CARLOS CASTAÑO PEREZ, quien estuvo todo el tiempo al frente del negocio jurídico o contrato, actúan temerariamente o de mala fe.

Celebraron un contrato cuyo objeto incluía la entrega material del apartamento 2809 del Edificio Alto de Palmas P.H., sobre el que pesaba un gravamen hipotecario a favor del Banco Bilbao Vizcaya Argentaria Colombia S.A., del cual no informaron oportunamente al comprador. Gravamen que estaba vigente para el 31 de mayo de 2021, fecha pactada para el cumplimiento del contrato, pues la hipoteca se canceló por escritura pública N° 2120 del del 30 de noviembre de 2021, registrada el día 1° de febrero de 2022.

Tenían conocimiento de los graves vicios que presentaba el apartamento, que lo hacían inhabitable, y que le daban la apariencia a simple vista de no ser nuevo, y pese a ello lo retocaron o maquillaron, con el claro propósito de engañar al comprador. Como bien lo dijo la Corte en la sentencia de casación civil del 6 de marzo de 1945, la llamada época de oro de la jurisprudencia colombiana, *“la compra de una casa que*

presenta las condiciones de bien construida, en forma que no es posible sospechar su mala construcción, la mala calidad de los materiales, ni el peligro que existía de habitar en ella, constituye un vicio redhibitorio” (LVIII, pág. 638).

Recibieron el dinero producto de la venta, y aunque el demandado en reconvencción dio por terminado el contrato, no le han devuelto suma alguna. Conservan en su poder los \$135.000.000.00, y se lucran de sus rendimientos.

Por otra parte, la demanda civil se radicó el día **30 de noviembre de 2021**, y ese mismo día el señor OSCAR DE JESUS CASTAÑO CORREA constituyó patrimonio de familia sobre el apartamento 2809, por escritura pública N° 2120 del 30 de noviembre de 2021, de la Notaría Doce de Medellín, con el claro propósito, sin duda, de **impedir la imposición de medidas cautelares previas** sobre el inmueble.

Por si fuera poco, el señor OSCAR DE JESUS CASTAÑO CORREA, su cónyuge y su hijo JUAN CARLOS CASTAÑO PEREZ, levantaron el patrimonio de familia por escritura pública N° 1956 del 8 de marzo de 2022, registrada el día 24 de marzo de 2022, y por escritura pública N° 3008 del 25 de marzo de 2022, registrada el 19 de abril de 2022, el señor OSCAR DE JESUS CASTAÑO CORREA nuevamente vendió el Apartamento 2809 al Banco Davivienda, incurriendo en una doble venta del mismo bien inmueble.

8. ABUSO DEL DERECHO Y ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA. Los demandantes en reconvencción han vendido el apartamento 2809 en dos ocasiones, con lo cual han abusado del derecho y se han enriquecido sin justa causa, al recibir doble precio, lucrarse de las sumas recibidas y de sus rendimientos. Con su proceder han infringido el mandato contenido en los arts. 83 y 95 de la C.P., y probablemente han cometido delitos.

9. POSIBLE COMISION DE DELITOS. El contrato que aquí se debate es un contrato comercial o civil. No obstante, *“la Corte de tiempo atrás ha señalado que en la celebración de contratos de naturaleza civil se puede incurrir en el delito de estafa. Es así como, conforme se recordó en pasada oportunidad (CSJ SP, 10 de jun. 2008, rad. 28693), desde la sentencia del 23 de junio de 1982 viene prohijado el criterio según el cual en esa clase de negocios jurídicos la mentira o el silencio de los contratantes pasa al campo penal cuando recaen sobre elementos fundamentales del convenio”.* Y agrega: *“Sin embargo, esa libertad privada no puede extenderse hasta el punto de permitir el engaño y el*

fraude en las relaciones contractuales. Si una de las partes acude a ese tipo de maniobras y con ello afecta el patrimonio económico de otro, comportamientos de esa naturaleza trascienden el ámbito meramente particular y en tal evento el Estado está obligado a sancionarlos penalmente ... El postulado de la buena fe, por tanto, exige a las partes actuar de manera recta y transparente durante la celebración de un negocio jurídico, de tal manera que si una de ellas le suministra a la otra información contraria a la realidad que la determina a realizar la transacción o le oculta maliciosamente datos que de haberlos conocido se habría abstenido de llevarla a cabo, incurrirá en el delito de estafa, pues de esa forma habrá acudido a medios eficaces para inducir o mantener en error a la víctima y así obtener provecho patrimonial ilícito con perjuicio ajeno” (SP-9488 del 13 de julio de 2016).

En este caso, el apartamento cuya entrega material se prometió, estaba hipotecado, y de esto no se enteró a mi defendido; además, se constituyó patrimonio de familia con el claro propósito de impedir que mi cliente recuperara o asegurara la recuperación de su dinero. Estos hechos podrían tipificar la conducta descrita en los arts. 246 y 247 de la Ley 599 de 2000.

Como surge de las pruebas aportadas al proceso, el señor Luis Mario Morales Rivera entregó ciento treinta y cinco millones de pesos, como precio acordado en el contrato. Como Morales Rivera dio por terminado el acuerdo de voluntades, verbalmente y por escrito, y no recibió la cesión del contrato ni el apartamento, los demandantes en reconvención no podían retener el precio pagado. Al hacerlo, podrían estar incurso en las conductas descritas en los arts. 239, 240 y 241 de la Ley 599 de 2000.

En principio, el señor Luis Mario Morales Rivera entregó los ciento treinta y cinco millones de pesos en pago de lo pactado; pero al haber dado por terminado el contrato, verbalmente y por escrito, desapareció el título traslativo de dominio; luego, no podían aprovecharse de ese dinero, por lo que podrían estar incurso en las conductas descritas en los arts. 249 y 250 de la Ley 599 de 2000.

Como el apartamento prometido en venta se vendió al Banco Davivienda S.A., los demandantes podrían estar incurso en la conducta descrita en el art. 253 de la Ley 599 de 2000.

Y como en los hechos relatados intervienen los señores MIRYAM DE LAS MERCEDES PEREZ DIAZ, OSCAR DE JESUS CASTAÑO CORREA y su hijo JUAN CARLOS CASTAÑO PEREZ, podría estarse frente a la conducta descrita en el art. 340 de la Ley 599 de 2000.

Por tanto, respetuosamente solicito al señor Juez ordene compulsar copias **de inmediato**, con destino a la FISCALIA GENERAL DE LA NACION, en procura de que se inicie la indagación e investigación penal correspondiente, y se proteja los derechos del señor LUIS MARIO MORALES RIVERA en calidad de víctima.

PRUEBAS:

DOCUMENTAL:

Solicito se tenga como tal la que se aportó con la demanda principal, y especialmente la siguiente:

- 01 Certificado de tradición del 3 de agosto de 2021
- 02 Certificado de tradición del 11 de marzo de 2022
- 03 Certificado de tradición del 3 de agosto de 2022
- 04 Comunicación de Frank Machado del 12 de junio de 2021
- 05 Documento del 17 de julio de 2021 Director de Obra
- 06 Resumen acta de asamblea del 27 de marzo de 2020
- 07 Documento del 12 de junio de 2021 derecho de petición
- 08 Documento del 30 de junio de 2021 respuesta derecho de petición
- 09 Vid 20210723-WA0029
- 10 Vid 20210723-WA0031 (4 de julio 2021)
- 11 Vid 20210717-WA0054 (16 de julio de 2021 acta de entrega)
- 12 Vid 20220326-WA0070 (25 de julio 2021)
- 13 WhaTsApp video 2021-07-08
- 14 WhaTsApp video (25 de julio)
- 15 Video 20210704163925
- 16 Documento del 19 de agosto de 2020 petición Davivienda S.A.
- 17 Respuesta DAVIVIENDA S.A. del 26 de agosto de 2022

2. TESTIMONIAL:

Declararan las mismas personas cuyo testimonio fue solicitado en la demanda principal. El señor JOHAN SEBASTIAN BUITRAGO LOPEZ declarará además sobre la devolución del dinero y si fue o no representante del demandado en la supuesta nueva negociación.

3. INTERROGATORIO DE PARTE:

Que verbalmente o por escrito formularé a los demandantes, en audiencia pública.

4. OFICIOS:

Solicito se libre oficio a DAVIVIENDA, para que CERTIFIQUE si el señor OSCAR DE JESUS CASTAÑO CORREA le informó o no al Banco DAVIVIENDA S.A. la existencia del proceso verbal radicado N° 05001310300620210054700, en el que se debate sobre el mentado apartamento 2809 del Edificio Alto de Palmas P.H., y cuál fue el precio real que pagó el BANCO DAVIVIENDA S.A. por el APTO 2809 del Edificio Alto De Palmas PH.

Atentamente,



Mario de J. Moreno Moreno
C.C. N° 71.624.612 de Medellín
T.P. N° 109.884 del C. S. de la J.
Tel. 311-724-39-54
Correo electrónico: **mariomorenom@hotmail.com**