

Santiago de Cali, 19 de noviembre del 2021

Señores

JUEZ SÉPTIMO (07) CIVIL MUNICIPAL DE CALI
E.S.D.

REFERENCIA: **PROCESO VERBAL SUMARIO**
DEMANDADOS: **JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A.**
DEMANDANTE: **OLGA GARCÍA PACHECO**
RADICADO: **760014003007202100650-00**

NESTOR FABIAN PAVA LEAL, mayor de edad y vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 93.373.899 de Ibagué y con la tarjeta profesional de Abogado número 73.444 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado principal de la sociedad comercial **JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. (Antes JARAMILLO MORA S.A.)** de conformidad con el Poder que se adjunta al presente escrito y que me ha sido conferido por el gerente general en su calidad de representante legal suplente **JORGE DARIO ARENAS NUÑEZ**,, mediante el presente escrito, estando dentro del término procesal para hacerlo, procedo a contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: Es cierto, el día 13 de enero del 2019 se suscribió entre la Sra. Olga García Pacheco y mi representada Contrato Comercial de Reserva del Inmueble Apartamento 3-102 con Parquadero cubierto No, 090 del proyecto Miralagos Etapa II Torre 3 en el Municipio de Jamundí.

Que de conformidad con el Extracto del Cliente a fecha de corte del 23 de julio del 2020 de la Sra. Olga García Pacheco se evidencia un abono por valor de CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (\$52.000.000.00 M/CTE), cuya último pago fue el día 10 de febrero del 2020 por valor de OCHO MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (\$8.000.000.00 M/CTE).

AL HECHO SEGUNDO; Es cierto, de conformidad con el anexo¹ Resolución No. 4137.040.21.0.2076 del 13 de diciembre del 2019 emitida por la Alcaldía de Santiago de Cali se reconoce un retiro parcial del Auxilio de Cesantías a una servidora pública, que para el caso concreto, se evidencia que corresponde a la Sra. Olga García Pacheco. Sin embargo, es preciso señalar que son hechos ajenos a mi representada.

¹ Página 57 de los Anexos de Demanda Olga García Pacheco.

AL HECHO TERCERO; Es cierto, de conformidad con el anexo² Radicado No. 202041370400011784 del 05 de marzo del 2020, emitida por la Alcaldía de Santiago de Cali en la cual se indicaba el nombramiento en periodo de prueba en el empleo de Profesional Universitario, Código 219, Grado 04. Sin embargo, es preciso señalar que son hechos ajenos a mi representada y que en el contrato de reserva no se pacto como condición para el cumplimiento de dicho contrato que se mantuviera la relación laboral entre la demandante y el Municipio de Cali.

AL HECHO CUARTO; No me consta, corresponde a una información del demandante que desconozco, por lo cual me atengo a lo que resulte probado dentro de la actuación.

AL HECHO QUINTO; No me consta, son apreciaciones subjetivas de la parte demandante que son objeto de prueba dentro del presente proceso judicial.

AL HECHO SEXTO; No me consta, son apreciaciones subjetivas de la parte demandante que son objeto de prueba dentro del presente proceso judicial. Sin embargo, en memorial del 13 de abril del 2020 y del 05 de mayo del 2020, la señora Olga García Pacheco radico solicitud de desistimiento del contrato de reserva del inmueble Apartamento 3-102 con Parquero cubierto No, 090 del proyecto Miralagos Etapa II Torre 3 en el Municipio de Jamundí, toda vez que señala;

“...me debo declarar impedida para firmar la promesa de compraventa y el respectivo crédito hipotecario...”

AL HECHO SÉPTIMO; Es cierto, de conformidad con lo señalado en la solicitud de desistimiento remitida por la Sra. Olga Pacheco el día 13 de abril del 2020 y del 05 de mayo del 2020, se emitió respuesta por parte de mi representada, indicando;

“Sin embargo, de acuerdo con su requerimiento y las diferentes comunicaciones sostenidas con usted(es), nos ha ratificado su decisión de no continuar con la negociación de los inmuebles de la referencia, por esto hemos aceptado terminar la relación contractual surgida entre las partes, quedando a partir de la fecha de esta comunicación cancelada la reserva de la unidad y disponible el inmueble para una nueva negociación por parte de la constructora.

*Por lo anterior y de conformidad con lo establecido en el **CONTRATO RESERVA**, efectuaremos el cobro de la penalidad correspondiente, si los valores abonados, no cubren el total de la multa acordada por las partes, dicha sanción se aplicará únicamente hasta el monto de lo aportado.*

Si una vez descontada la suma indicada, se generan saldos a su favor, los mismos, será reintegrado en 30 días hábiles contados a partir del recibo de la comunicación mediante la cual nos informó decisión de desistir en original y autenticada emitida por el comprador (es) o su apoderado, indicando número de cuenta bancaria para

² Página 45 de los Anexos de Demanda Olga García Pacheco.

proceder al reintegro, al igual que el titular de la misma, tipo de cuenta, entidad financiera y anexando la respectiva certificación de la cuenta expedida por la entidad financiera correspondiente. Es importante aclarar que este pago se hace exclusivamente a nombre de los compradores o de su apoderado. ”

Es importante, poner en conocimiento que la exigibilidad de la penalidad señalada en la cláusula séptima del Contrato de Reserva de Inmueble, suscrito por las partes conforme el ejercicio de la autonomía de la voluntad privada con el fin de generar obligaciones y derechos a las mismas, por tanto, dicho contrato se da a luz de la legalidad y por ende su exigibilidad no constituye una operación arbitraria por parte de mi representada, sino la aplicación y ejercicio del derecho constituido en el contrato.

AL HECHO OCTAVO; Es cierto, se realizó audiencia de conciliación precedida por la Dra. Alejandra Cerón Castañeda, el día 13 de agosto del 2021 entre mi representada y la Sra. Olga Pacheco en el Centro de Conciliación Fundafas, a través de la cual *“No fue posible llegar a un acuerdo, por lo expuesto la suscrita conciliadora declara FRACASADA LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN, dejando constancia de que se encuentra agotado el requisito de procedibilidad. ”*

AL HECHO NOVENO; Parcialmente cierto, teniendo en cuenta que mediante comunicación JM-TI-20-0832 del 08 de junio del 2020, mi representada dio respuesta a la solicitud elevada por la demandantes el día 13 de abril del 2020 y del 05 de mayo del 2020, en donde indicaba la imposibilidad de continuar con la ejecución del Contrato de Reserva suscrito entre las partes, y que como consecuencia de ello se le manifestó que se efectuaría el cobro de la penalidad correspondiente, circunstancia que se efectuó en comunicación No. JM-TI-20-1292 del 18 de agosto del 2021 y JM-TI-21-0149 del 12 de febrero del 2021, por medio de las cuales se notificó que una vez descontada la penalidad contemplada en la cláusula séptima del Contrato de Reserva, a la Sra. Olga Pacheco como titular del contrario le quedo un saldo a su favor por la suma de DIECISIETE MILLONES OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS DOCE PESOS COLOMBIANOS (\$17.849.412 M/CTE).

Derivado de lo anterior, se solicitó a la demandante indicar número de cuenta bancaria y entidad financiera, junto con certificación correspondiente, con el fin de poder depositar el saldo anteriormente señalado a la Sra. Olga Pacheco, conforme lo señala el Contrato de Reserva de Inmueble suscrito entre las partes.

AL HECHO DÉCIMO; No es un hecho, es una apreciación normativa por medio de la cual se hace alusión a jurisprudencia del Consejo de Estado, circunstancia que no es susceptible del litigio.

AL HECHO UNDÉCIMO; No me consta lo relacionado en este hecho, no obstante se recalca que la obligación de pagar el valor total del precio del inmueble objeto del contrato de reserva es de la hoy demandante, quien debe elegir bajo su propia responsabilidad la fuente de los recursos. De igual manera, es pertinente resaltar que la aprobación de créditos

hipotecarios no son responsabilidad de mi representada, en tanto que, JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. no tiene injerencia o competencia alguna en la aprobación o no de las solicitudes de créditos que son de estudio de las entidades bancarias; toda vez que el objeto social de la Constructora es el de la construcción, comercialización y venta de bienes inmuebles y no el trámite de créditos hipotecarios o de financiación de vivienda.

DEL HECHO DÉCIMO SEGUNDO; No me consta lo relacionado en este hecho, no obstante se recalca que la obligación de pagar el valor del contrato de reserva es de la hoy demandante. De igual manera, es pertinente resaltar que los convenios o consensos a los que llegan empleadores y trabajadores para realizar retiros de auxilio de cesantías o demás conceptos no son responsabilidad de mi representada, en tanto que, JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. no tiene injerencia o competencia alguna en la aprobación o no de las solicitudes de retiros parciales o totales de auxilio de cesantías o demás conceptos laborales del cual tiene beneficio el trabajador, por tanto, corresponde al empleador la afirmación o negación de este hecho y no a mi representada por ser ajena al mismo.

En lo demás, son apreciaciones subjetivas de la demandante las cuales deben ser objeto de prueba dentro del presente proceso.

RESPUESTA A LAS PRETENSIONES

Con lo informado en la respuesta a los hechos, solicito respetuosamente que al momento de resolver de fondo el presente proceso, sean rechazadas todas y cada una de las pretensiones de la demanda formuladas en contra de mi representada por improcedentes, absolviendo a **JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A** de cualquier condena, debido que no ha existido vulneración alguna de derechos de la actual demandante, pues es más, la exigibilidad de la penalidad señalada en la cláusula séptima del Contrato de Reserva de Inmueble, suscrito por las partes el día 13 de enero del 2019 entre la Sra. Olga García Pacheco y mi representada, correspondiente al Inmueble Apartamento 3-102 con Parqueadero cubierto No, 090 del proyecto Miralagos Etapa II Torre 3 en el Municipio de Jamundí, conforme el ejercicio de la autonomía de la voluntad privada con el fin de generar obligaciones y derechos a las mismas, por tanto, dicho contrato se da a luz de la legalidad y por ende su exigibilidad no constituye una operación arbitraria por parte de mi representada, sino la aplicación y ejercicio del derecho constituido en el contrato el cual conforme a nuestra legislación civil es una Ley para las partes (Artículo 1602).

PRETENSIÓN	OPOSICIÓN
1. Con lo ya expuesto en los hechos y debido a razones adversas a la voluntad de mi representada, obtuvo una disminución de aproximadamente un 54% (cincuenta y cuatro por ciento)	1. Me opongo, toda vez que no existe perjuicio material o moral alguno al demandante derivado de lo pactado en el contrato comercial de reserva de inmueble, toda vez que este fue discutido y aprobado de común

de sus ingresos laborales que recibía al momento de realizar la separación del inmueble, por consiguiente; es notorio que ante este hecho imprevisible, externo e irresistible que causó menores ingresos a mi cliente, se le debe otorgar la exoneración de la sanción por incumplimiento de los compromisos adquiridos, esto es, la cláusula la cláusulas SÉPTIMA del acuerdo de separación de bien inmueble y la DÉCIMA SÉPTIMA impresa en el contrato de promesa de compraventa entre las partes procesales de la presente <i>litis</i>; JARAMILLO MORA constructora S.A. FIDEICOMISO MIRALAGOS ETAPA 02 - FIDUBOGOTA y OLGA GARCIA PACHECO; por ende, se solicita el reintegro total de la suma de TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO CINCUENTA MIL QUINIENTOS OCHENTA Y OCHO PESOS (\$ 34.150.588) Mcte.	acuerdo, incluyendo el valor correspondiente a la sanción por incumplimiento del contrato, que fue pactado por las partes desde el momento de la negociación inicial tal y como consta en el referido contrato. Además la exigibilidad de la penalidad señalada en la cláusula séptima del Contrato de Reserva de Inmueble, suscrito por las partes el día 13 de enero del 2019 entre la Sra. Olga García Pacheco y mi representada, correspondiente al Inmueble Apartamento 3-102 con Parquadero cubierto No, 090 del proyecto Miralagos Etapa II Torre 3 en el Municipio de Jamundí, conforme el ejercicio de la autonomía de la voluntad privada con el fin de generar obligaciones y derechos a las mismas, por tanto, dicho contrato se da a luz de la legalidad y por ende su exigibilidad no constituye una operación arbitraria por parte de mi representada, sino la aplicación y ejercicio del derecho constituido en el contrato.
2. Ordenar que dicho reintegro, se reconozca los intereses corrientes que ha sido generados por la reciprocidad de los mismos, por la utilización de estos recursos por la entidad JARAMILLO MORA, quienes por más de un año, han efectuado la explotación financiera y económica de los mismos.	2. Me opongo, toda vez que conforme el principio del derecho que señala que lo accesorio sigue la suerte de lo principal, y según la oposición a la pretensión primera, se recalca que no existe perjuicio material o moral alguno al demandante derivado de lo pactado en el contrato comercial de reserva de inmueble, toda vez que este fue discutido y aprobado de común acuerdo, incluyendo el valor correspondiente a la sanción por incumplimiento del contrato, que fue pactado por las partes desde el momento de la negociación inicial tal y como consta en el referido contrato. La obligación de devolver lo aplicado

	como clausula penal junto con intereses, solo tendría fundamento en caso que fuera mi poderdante la que hubiere incumplido el contrato, lo cual evidentemente no ocurrió, pues fue la hoy demandante la que lo incumplió.
3. Condenar en costas a la entidad demandada.	3 Me opongo, porque la Constructora no ha vulnerado los derechos a los que alude el demandante en sus pretensiones toda vez que actuó conforme a un contrato libremente acordado entre las partes. Por lo cual me opongo a que mi representada deba ser condenada por este concepto y al contrario debe ser la demandante quien resulte condenada por dicho concepto.

Con el fin de demostrar que las pretensiones de la demanda carecen de fundamento me permito formular las siguientes:

EXCEPCIONES DE MERITO

Con el fin de enervar las pretensiones, interpongo las siguientes excepciones de mérito:

1. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE RESERVA POR PARTE DE LA DEMANDANTE QUE DIO ORIGEN A LA APLICACIÓN DE LA PENA.

Conforme se ha sostenido a lo largo del presente escrito de contestación de la demanda, la terminación anticipada del contrato de reserva se origino en una decisión unilateral e injustificada a la luz del contrato, por parte de la demandante, quien en dos comunicaciones dirigidas a la constructora de manera expresa manifestó un intención de no cumplir el contrato, hecho que se encuentra probado no solo con los documentos aportados sino con la prueba de confesión plasmada en los hechos de la demanda.

Fue el incumplimiento del contrato de reserva por parte de la hoy demandante, la que dio origen a la aplicación de la siguiente clausula del mismo:

"Clausula séptima: El presente contrato se rige por el derecho comercial, es innominado (A típico) que genera obligaciones y derechos para las partes de obligatorio cumplimiento por el cual, cualquier incumplimiento, generará la terminación unilateral, por la parte cumplida con la aplicación de una multa

equivalente al diez por ciento (10%) del valor total de los inmuebles, que podrá ser descontada por LA PARTE RESERVANTE de los dineros por ella recibidos o de los consignados por la PARTE A FAVOR DE LA CUAL SE HACE LA RESERVA al Fideicomiso o encargo Fiduciario.”

De acuerdo con lo previsto en el artículo 1602 del Código Civil Colombiano el Contrato es Ley para las partes:

“ARTICULO 1602. <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”*

Por lo anterior no existe fundamento legal, para que la hoy demandante pretende sustraerse a las obligaciones y consecuencias pactadas en el contrato de reserva, presentando argumentos o causales no previstos para la exoneración de la pena.

Si el incumplimiento fue de la demandante, debe aceptar las consecuencias pactadas en el contrato y por lo tanto carecen de fundamentación fáctica y legal las pretensiones de la demanda,

2. INEXISTENCIA DE CLAUSULAS ABUSIVAS EN EL CONTRATO COMERCIAL DE RESERVA DE INMUEBLE

Fundamento esta excepción partiendo del concepto dado por la Ley 1480 de 2011 artículo 42 en el que se determina que *“Son cláusulas abusivas aquellas que producen un desequilibrio injustificado en perjuicio del consumidor y las que, en las mismas condiciones, afecten el tiempo, modo o lugar en que el consumidor puede ejercer sus derechos. Para establecer la naturaleza y magnitud del desequilibrio, serán relevantes todas las condiciones particulares de la transacción particular que se analiza. Los productores y proveedores no podrán incluir cláusulas abusivas en los contratos celebrados con los consumidores, En caso de ser incluidas serán ineficaces de pleno derecho.”*; asimismo, es preciso traer a colación lo referido por la Superintendencia de Industria y Comercio en el oficio con radicación No. 15-048371, en el cual menciona que existen dos tipos de cláusulas abusivas a saber: *“ 1. Cláusulas de desequilibrio entendidas como todas aquellas cláusulas que otorgan grandes ventajas al empresario profesional mas no simultáneamente al consumidor o aquellas cláusula (sic) que establecen ciertos pesos al consumidor mas no al profesional. En todo caso el factor común determinante es el desequilibrio. Ese desequilibrio puede ser sobre la disponibilidad del vínculo contractual o sobre el régimen de responsabilidad bien del consumidor o bien del empresario o profesional, como sucedería con las cláusulas contractuales que limitan o modifican acciones o derechos, o aquellas que incluso restringen el régimen común de la responsabilidad, o aquellas cláusulas que se pactan sobre la protección u otorgamiento de los derechos, como el de la interpretación o resolución unilateral del contrato, o que en últimas restringen la libertad contractual. 2. El segundo grupo son las cláusulas sorpresa esta (sic) son todas aquellas*

que permiten una ejecución del contrato significativamente diferente a aquel que razonablemente se podría esperar, es así como el común denominador es la sorpresa.”

Adicionalmente, mediante concepto número 18-142794-3 emitido por la Superintendencia de Industria y Comercio, se señala que la información que se brinda a los consumidores, debe ser clara, veraz, suficiente, oportuna, verificable, comprensible, precisa e idónea, por lo tanto y para el caso que nos compete, se cumplen las cualidades de la información suministrada por el demandante, toda vez que se dio en constantes oportunidades respuestas a sus requerimientos.

“Por su parte, los proveedores y productores deben suministrar a los consumidores la información de los productos y servicios puestos en circulación con las características que vienen de señalarse previstas en el artículo 23 del Estatuto del Consumidor. Esto es, se reitera, clara veraz, suficiente, oportuna, verificables, comprensible, precisa e idónea. De tal manera que la información brindada correspondan con la realidad del producto o servicio, sin que puedan inducir en error al consumidor, pues de ser así se le estaría brindando una información desigual, por ende, asimétrica hecho que conllevaría una selección adversa para el consumidor como destinatario final, generando en engaño en el consumidor medio y transgrediendo el marco de confianza que debe brindar la información que anuncia bienes y servicios. La información que se brinde al consumidor de bienes y servicios debe contener cada una de las características anotadas y así debe ser percibida por el público, toda vez que ésta se traduce en el insumo determinante en la toma de la decisión de consumo de viene y servicios, al punto que de brindarse transgrediendo los dispuesto en el Estatuto del Consumidor, se estaría afectando la buena fe del consumidor, induciéndole a error y engaño, conductas reprochables y sancionables, previa observancia del procedimiento legalmente establecido.

Lo anterior es con el fin de precisar que la cláusula séptima no representa un desequilibrio injustificado en perjuicio de la señora OLGA PACHECO ni se afecta el tiempo, modo o lugar en que ella puede ejercer sus derechos, porque de su simple lectura se logra extraer que el cobro de la sanción por incumplimiento **se predica para la parte incumplida en favor de la cumplida**, y otorga el derecho de terminar unilateralmente el contrato por parte de la cumplida, sin embargo de su lectura se evidencia que la parte cumplida o la incumplida puede ser o bien la parte Reservante o bien la parte en favor de la cual se hace la reserva, en consecuencia, **se le otorgan a ambas partes la potestad de ejercer lo contenido en esta cláusula**. Igualmente, no representa un desequilibrio injustificado en perjuicio de la señora OLGA PACHECO ni se afecta el tiempo, modo o lugar en que ellos puedan ejercer sus derechos, porque el hecho que se estipule dentro de esta cláusula que es un contrato atípico con obligaciones y derechos para las partes de obligatorio cumplimiento no va en detrimento de la hoy demandante, pues para el derecho comercial rige el principio de la autonomía de la voluntad de las partes con lo cual se contempla la posibilidad de celebrar contratos que no se encuentran regulados expresamente por la Ley, y el contrato de reserva es uno de estos. Para ello me permito traer a colación el fallo de esta misma

superintendencia dentro del proceso con radicación 2016-270201 del 19 de septiembre de 2017, proceso de JAVIER MAURICIO GONZALEZ Vs JARAMILLO MORA S.A. (HOY JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A.) mediante el cual para un caso similar al que ahora nos ocupa, la Superintendencia resolvió indicando que una cláusula que contempla una sanción de este tipo, no resulta abusiva en tanto su finalidad es la de asegurar el cumplimiento de las obligaciones contraídas por cada una de las partes y evitar la retractación de alguna ellas de ellas en el negocio.

Finalmente, preciso esta excepción indicando que la cláusula séptima del contrato no representa desequilibrio alguno que perjudique a la hoy demandante, puesto que no se otorgan ventajas significativas a JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. como parte Reservante y tampoco restringió la libertad contractual. Igualmente, no puede ser considerada como clausulas “sorpresa” porque con ellas no se permitió o se procedió a la ejecución de un contrato diferente a aquel que razonablemente se podría esperar.

3. INEXISTENCIA DE VULNERACION DE NORMAS CONTENIDAS EN LA LEY 1480 DE 2011

Esta excepción la fundamento en que la reclamación de la parte demandante no está realmente encaminada a demostrar que hubo incumplimiento de la garantía, o que haya existido omisión de información, una información o publicidad engañosa, o que induce a error, sino en que no está de acuerdo con el cobro de la sanción, esto es, que está en desacuerdo con el cumplimiento de lo pactado en el contrato de reserva, tan es así que con el escrito de demanda no se evidencian causas justificadas del no pago de las cuotas pactadas en los tiempos establecidos y en cambio confiesa la parte actora que fue su voluntad desistir del negocio y no realizar pagos después del mes de julio.

Ahora bien, la parte demandante con la simple lectura del contrato de reserva podía establecer que si se retiraba o incumplía con las obligaciones pactadas a su cargo, le sería descontada la suma correspondiente al 10% del valor de la unidad inmobiliaria a título de sanción, en consecuencia no resulta lógico que ahora alegue una vulneración a un derecho del consumidor cuando tuvo todas las herramientas para revisar los contratos que estaba firmando y para no desistir del negocio o sustraerse del cumplimiento de sus obligaciones como lo era el pago del valor del inmueble.

4. PRESCRIPCION Y/O CADUCIDAD DE LA ACCION DE PROTECCION AL CONSUMIDOR

Esta excepción la fundamento en que el numeral 3 del artículo 58 de la Ley 1480 de 2011 dispone que: “3. *Las demandas para efectividad de garantía, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a la expiración de la garantía **y las controversias netamente contractuales, a más tardar dentro del año siguiente a la terminación del contrato.** En los demás casos, deberán presentarse a más tardar dentro del año siguiente a que el consumidor tenga conocimiento de los hechos que motivaron la reclamación. En*

cualquier caso deberá aportarse prueba de que la reclamación fue efectuada durante la vigencia de la garantía.” (Subrayado y negrilla por fuera del texto legal).

En esta medida, resulta evidente que expiro el límite temporal para el ejercicio de la acción de protección al consumidor establecido por el numeral 3º del artículo 58 del Estatuto del Consumidor, en efecto, la relación contractual que existió entre las partes respecto de la cual se suscita la controversia objeto del presente proceso, esto es lo contemplado en el Contrato Comercial de Reserva, se terminó con la aceptación al desistimiento de la compra del inmueble el día 08 de junio del 2020, terminación que se reiteró el 18 de agosto del 2020, y sólo fue hasta el 09 de septiembre 2021 que se presentó la demanda ante la jurisdicción ordinaria por la hoy demandante; en consecuencia resulta claro que la demanda se presentó por fuera del límite temporal previsto en el referido artículo 58 para el ejercicio de la acción de protección al consumidor, que habilita la competencia de este despacho, para resolver de manera definitiva y de fondo la acción de protección al consumidor impetrada por la señora OLGA PACHECO.

5. LA INNOMINADA

Se aplicará esta excepción cuando con base en la ley apareciere probado cualquier hecho, acto o medio extintivo de obligaciones a favor de mi representada que la fundamente.

PETICION

Debido a que la parte demandante no demuestra la legitimación en la causa por pasiva en la cual vincula a **JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A.** y teniendo como fundamento las excepciones de mérito incoadas, solicito señor Juez que al resolver el presente asunto:

- 1) Declaren probadas la excepciones propuestas en este escrito
- 2) Rechace las pretensiones de la demanda por improcedentes
- 3) Proceda con la condena en costas procesales a la Demandante.

PRUEBAS

Solicito, se decreten y practiquen como pruebas para demostrar las excepciones y fundamentos de la presente respuesta las siguientes:

I. Confesión:

1. Lo narrado en el hecho 1 constituye prueba de confesión ya que la demandante reconoce haber suscrito Contrato de Reserva de Inmueble con Jaramillo Mora Constructora.
2. Lo narrado en el hecho 6 constituye prueba de confesión al aceptarse que fue discrecional de la parte actora el desistimiento del proyecto.

II. Interrogatorio de Parte:

1. Se solicita el interrogatorio a la parte actora, a quienes podrá citarse a las direcciones de notificaciones que constan en el libelo de la demanda.

III. Documentales

1. Copia del Contrato comercial de Reserva celebrado el 13 de abril del 2019 entre la señora OLGA PACHECHO y JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A.,
2. Copia de la Carta JM-TI-20-0831 del 08 de junio del 2020 de JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A. en respuesta al comunicado del 13 de abril del 2020 y del 05 de mayo del 2020.
3. Copia de la Carta JM-TI-21-0149 del 12 de febrero del 2021 de JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A.
4. Copia de la factura electrónica de venta No. 61093.
5. Constancia de no acuerdo del día 13 de agosto del 2020.
6. Extracto de la cliente Olga Pacheco con corte del 23 de julio del 2020.
7. Guía de notificación personal por correo certificado enviada a Jaramillo Mora Constructora S.A

ANEXOS

1. Certificado de existencia y representación legal de JARAMILLO MORA CONSTRUCTORA S.A.
2. Documentos relacionados como pruebas.

NOTIFICACIONES

Cualquier decisión nos puede ser notificada en la Calle 44AN # 4N-133 de la Ciudad de Cali.

Correos: impuestos@jaramillomora.com y juridicojm@jaramillomora.com

Atentamente,



NESTOR FABIAN PAVA LEAL
C.C. 93.373.899 de Ibagué (Tolima)
T.P. 73.444.C.S.de la Judicatura