

Señores

JUZGADO CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso verbal de mayor cuantía de ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO contra MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO y MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA

Radicación: 2019 – 000371 – 00

MARIO NOVA BARBOSA, mayor de edad, ciudadano en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.518.242 expedida en la ciudad de Bucaramanga, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional No. 239.130 del C. S. de la J., actuando en calidad de gerente y representante legal de la sociedad **MONSALVE ABOGADOS S.A.S.**, Nit. 900.018.581-1, apoderado de los demandados MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO y MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA, obrando dentro del término legal, me permito dar contestación a la demanda en los siguientes términos:

1. A LOS HECHOS

1. *No me consta, que se pruebe.* Las circunstancias en que los señores ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO y MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES (QEPD) vivieron su matrimonio, ejercieron sus actividades personales, comerciales y sociales, son completamente desconocidas para mis poderdantes.
2. *No me consta, que se pruebe.* La parte demandada no conocía las condiciones de salud de MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES, toda vez que su historia clínica estaba amparada por la reserva legal, nunca fue en tema de conversación con mis poderdantes, quienes lo conocieron como un hombre sano y en pleno uso de sus facultades mentales.
3. *No me consta, que se pruebe.* Mis poderdantes desconocían las motivaciones de MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES Y SU NÚCLEO FAMILIAR para disponer de su patrimonio y la forma de hacerlo.

Ahora, la señora Elizabeth Velásquez Forero y otros promovieron en contra de mis representadas proceso de nulidad de la escritura pública No. 0867 otorgada el 02 de junio de 2016 en la Notaría Sexta de Bucaramanga mediante la cual se celebró la compraventa de los inmuebles denominados i) Local Parqueo, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-190887 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ii) Oficina, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-190891 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, iii) Depósito, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-190888 de la Oficina de Registro de

Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y iv) Local Vivienda, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-190890 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, inmuebles ubicados en el Edificio Sampayo P.H., que cursó en el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga, radicación 2017 – 00114 – 00, con sentencia de segunda instancia y que falló en contra de las pretensiones de los demandantes, y durante su desarrollo conocieron que MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES vendía los inmuebles aquí mencionados porque había celebrado un negocio jurídico con Leonardo Ortiz Solano consistente en la compra de un lote en Girón para su posterior parcelación y que los recursos de la venta estaba pagando parte del precio convenido.

4. *No me consta, que se pruebe.* Mis poderdantes desconocían que MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES hubiera celebrado negocios jurídicos con LEONARDO ORTIZ SOLANO, OMAR ALFREDO ORTIZ SOLANO y DIANA SÁNCHEZ SILVA y solo tuvieron conocimiento de dicha y las circunstancias particulares en que tuvieron lugar en el curso del proceso civil mencionado en el numeral anterior.
5. *No me consta, que se pruebe.* Mis poderdantes desconocían que MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES hubiera celebrado negocios jurídicos con LEONARDO ORTIZ SOLANO, OMAR ALFREDO ORTIZ SOLANO y DIANA SÁNCHEZ SILVA y solo tuvieron conocimiento de dicha y las circunstancias particulares en que tuvieron lugar en el curso del proceso civil mencionado en el numeral anterior.
6. Respecto a lo relacionado con LEONARDO ORTIZ SOLANO y el estado de salud de MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES: i) como se mencionó anteriormente, mis poderdantes desconocían que MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES hubiera celebrado negocios jurídicos con LEONARDO ORTIZ SOLANO, OMAR ALFREDO ORTIZ SOLANO y DIANA SÁNCHEZ SILVA y solo tuvieron conocimiento de dicha situación y las circunstancias particulares en que tuvieron lugar en el curso del proceso civil mencionado en el numeral anterior, ii) mis apoderadas no conocían las condiciones de salud de MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES, toda vez que su historia clínica estaba amparada por la reserva legal, nunca fue en tema de conversación con mis poderdantes, y lo conocieron como un hombre sano y en pleno uso de sus facultades mentales y iii) en el curso del proceso mencionado en el numeral 3° se probó que MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES al momento de celebrar la promesa de compraventa y la escritura pública de compraventa de los inmuebles mencionados anteriormente se encontraba en pleno uso de sus capacidades mentales y que obra de manera libre y voluntaria.

De otro lado, no es cierto que MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES hubiera celebrado la promesa de compraventa con mis poderdantes porque estaba bajo coacción, en el curso del proceso mencionado en el numeral 3° se probó que MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES al momento de celebrar la promesa de compraventa y la escritura pública de compraventa de los inmuebles mencionados anteriormente se

encontraba en pleno uso de sus capacidades mentales y obró de manera libre y voluntaria.

7. *Es cierto.*
8. *Es parcialmente cierto.* En la promesa de compraventa suscrita el 28 de mayo de 2016, se prometieron en venta tres inmuebles, i) Local Parqueo, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-190887 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ii) Oficina, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-190891 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, iii) Depósito, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-190888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y iv) Local Vivienda, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-190890 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y también tres inmuebles futuros que se definió como *“CONSTRUCCIÓN TERCER PISO: UN APARTAMENTO y DOS (2) OFICINAS, QUE HACEN PARTE DEL EDIFICIO SAMPAYO DEL BARRIO CABERERA DEL LLANO DEL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA, CONSTRUIDOS EN EL TERCER PISO y que actualmente se encuentran en proceso de legalización de construcción...”*.

En ese escenario, el precio de los cuatro inmuebles existentes y la construcción del tercer piso que estaría compuesta por tres inmuebles futuros se pactó en la suma de MIL SEISCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$1.680.000), debiendo pagar mis poderdantes la suma de MIL DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$1.230.000.000) como precio de las unidades privadas mencionadas en los numerales i) al iv) para la firma de la escritura pública de compraventa, esto es el 01 de junio de 2016, y la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$450.000.000), \$150.000.000 en efectivo y \$350.000.000 representados en el lote denominado La Pradera, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-318079 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, el 1 de septiembre de 2016, una vez el promitente vendedor – MIGUEL JOSÉ NIETO PALLERES y ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO, realizaran todos los trámites de legalización correspondientes.

Es decir, el precio de las cuatro unidades mencionadas en los literales i) al iv) era de MIL DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$1.230.000.000) y el de la construcción del tercer piso compuesta por tres inmuebles futuros era la suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$450.000.000).

9. *No es cierto.* En la promesa de compraventa suscrita el 28 de mayo de 2016, el pago del precio de la construcción existente en el tercer piso compuesta por tres inmuebles futuros se pactó para el 1 de septiembre de 2016, una vez el promitente vendedor – MIGUEL NIETO PALLARES y ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO cumplieran con el trámite de legalización de la construcción, que supuestamente estaban realizando, toda vez que en la escritura pública No. 1371 del 07 de abril de 1992 otorgada en la Notaría Primera de Bucaramanga que contiene el acto de constitución y reglamento de

propiedad del Edificio Sampayo P.H., dichas construcciones no existían, ni existen para la fecha, al mencionar la conformación de la copropiedad, particularmente, al describir la unidad privada del segundo piso, denominada Oficina, menciona que esta linda por el CENIT con la cubierta de la edificación, lo cual quiere decir que sobre la misma no se encuentran otras construcciones, comunes o privadas.

Para el 01 de septiembre de 2016 los promitentes vendedores – MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES y ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO, a pesar de los requerimientos de MARÍA ELVIRA CORNEJO DE PEÑUELA y MARÍA CLAUDIA PEÑUELA CORNEJO, no cumplieron con su compromiso de legalizar la construcción del tercer piso, así que mis poderdantes entendieron que no tendrían por qué pagar el precio de dichos inmuebles futuros, y menos podrían los promitentes vendedores suscribir la escritura pública de compraventa, toda vez que era jurídicamente imposible suscribir una escritura pública de compraventa sobre los mismos, teniendo en cuenta que eran inexistentes.

Adicionalmente, en virtud de la acción de DEMANDA DECLARATIVA de RESTITUCION DE BIEN COMUN DE PROPIEDAD HORIZONTAL promovida por el EDIFICIO SAMPAYO P.H. en contra de la demandante, que cursó en el Juzgado Veintisiete 27 Civil Municipal de Bucaramanga, radicación 2017 – 00432, con sentencia de segunda instancia de su despacho, se ordenó, mediante sentencia proferida el 02 de diciembre de 2019, a ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO restituir la zona común de terraza/cubierta de la edificación, reconociendo su carácter de zona común de la copropiedad, orden que, para la fecha, aún no ha sido cumplida.

- 10. No es cierto.** Mis representadas conocieron a MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES como un hombre sano, capaz, en pleno uso de sus facultades mentales, que obraba de manera libre y consciente; adicionalmente, en el curso del proceso mencionado en el numeral 3° se probó que MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES al momento de celebrar la promesa de compraventa y la escritura pública de compraventa de los inmuebles mencionados anteriormente se encontraba en pleno uso de sus capacidades mentales y que obró de manera libre y voluntaria.
- 11. No es cierto,** en el curso del proceso mencionado en el numeral 3° se probó que MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES al momento de celebrar la escritura pública de compraventa de los inmuebles mencionados anteriormente se encontraba en pleno uso de sus capacidades mentales y que obró de manera libre y voluntaria.
- 12. No es cierto,** en el curso del proceso mencionado en el numeral 3° se probó que MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES al momento de celebrar la escritura pública de compraventa de los inmuebles mencionados anteriormente se encontraba en pleno uso de sus capacidades mentales y que obró de manera libre y voluntaria, además que se encontraba en compañía de su hijo y de la demandante.

Mis poderdantes desconocen las circunstancias en que ELIZABETH VELASQUEZ FORERO formuló denuncia penal contra LEONARDO ORTIZ SOLANO, OMAR ALFREDO ORTIZ SOLANO y DIANA SÁNCHEZ SILVA y solo tuvieron conocimiento de las mismas cuando acudieron al proceso penal como terceros, en su calidad de propietarias de los inmuebles mencionados en el numeral 8°.

13. *No es cierto.* Mis representadas conocieron a MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES como un hombre sano, capaz, en pleno uso de sus facultades mentales y eran totalmente ajenas a la relación de los promitentes vendedores con LONARDO ORTIZ SOLANO, de la cual solo se enteraron en el curso del proceso promovido por ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO y otros en el Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga, radicación 2017 – 00114 – 00.

14. No me consta, que se pruebe. Las demandadas no tienen conocimiento de los pormenores del proceso penal mencionado.

2. A LAS PRETENSIONES

Mis poderdantes manifiestan oponerse a las súplicas de la demanda pues no es cierto, como se expresa en los hechos relatados, que hubieran incumplido caprichosamente la obligación a su cargo, sino que, por el contrario, fue la demandante y MIGUEL ALFONSO NIETO PALLARES (QEPD) quienes no atendieron sus compromisos contractuales.

MEDIOS EXCEPTIVOS DE MÉRITO

Con el objeto de enervar las pretensiones de la presente acción, mi poderdante interpone las excepciones de mérito que a continuación se expresan:

I. INEXISTENCIA DE LA CAUSA JURÍDICA PARA EL EJERCICIO DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA TÁCITA

Como se mencionada en sus fundamentos de derecho, y se precisa en las pretensiones de la demanda, que se concretan en la resolución de la promesa de compraventa suscrita el 28 de mayo de 2016 por causa del incumplimiento de la parte demandada y la correspondiente indemnización de perjuicios, la presente demanda se formula con fundamento en la ACCIÓN RESOLUTORIA TÁCITA consagrada en el artículo 1546 del Código Civil Colombiano:

“ARTICULO 1546. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.”

Es decir, conforme a dicha disposición legal, el ejercicio de la acción resolutoria tácita es *una facultad del contratante cumplido* que, en caso de incumplimiento de la otra parte, puede

escoger a su arbitrio (a) la resolución del contrato o (b) la ejecución de la obligación incumplida, en ambos casos con indemnización de perjuicios.

En el presente caso, la demandante incumplió con la obligación a su cargo, expresamente aquella consagrada en las cláusulas primera y cuarto, referentes a la legalización de la construcción existente en el “tercer piso”, compuesta de un apartamento y dos locales, toda vez que para la fecha de pago del precio y suscripción de la escritura pública de compraventa, el 01 de septiembre de 2016, los promitentes vendedores no habían cumplido con ninguna actuación tendiente a satisfacer dicho compromiso y tampoco procuraron hacerlo con posterioridad y, por el contrario, hoy existe un pronunciamiento judicial en el sentido de ordenar a la demandante la restitución del área de cubierta a favor del Edificio Sampayo P.H.

En consecuencia, en ausencia de uno de los requisitos fundamentales para su ejercicio, *que la parte que invoca la resolución debe haber cumplido las obligaciones a su cargo*, la decisión del despacho no puede ser otra que desestimar las pretensiones de la demanda.

II. EXTINCIÓN DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA CELEBRADA EL 28 DE MAYO DE 2016 POR CUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES

De acuerdo con nuestro ordenamiento jurídico, y así lo ha reconocido la doctrina y la jurisprudencia, el contrato de promesa de compraventa es un contrato de naturaleza preparatoria “en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados” y, en consecuencia, la promesa de compraventa genera una obligación de hacer, celebrar el contrato prometido, una vez ocurra el plazo o la condición establecida para ello.

En consecuencia, tratándose de un contrato transitorio y temporal, “los efectos del contrato de promesa se extinguen por el cumplimiento espontáneo de sus obligaciones, lo cual, referido a la obligación típica del contrato de promesa, lo es la celebración del contrato prometido” (Rocha, Salvador. El contrato de promesa. En: Jurídica, Anuario del Departamento de Derecho de la Universidad Iberoamericana (México), 1974, pp. 621-636).

Al respecto, la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, en sentencia del 16 de diciembre de 2013, rad. 1997-04959-01, sostuvo:

“Por ello ha sido reiterada la posición de esta Corte al considerar que la promesa tiene un carácter preparatorio pasajero, lo cual implica por naturaleza una vida efímera y destinada a dar paso al contrato fin, o sea, el prometido...” (Sentencia de 14 de julio de 1998, exp. 4724). La promesa y el contrato prometido jamás pueden coexistir en el tiempo, pues el nacimiento de éste acarrea la extinción de aquella.”

En el presente caso, con la suscripción de la escritura pública No. No. 0867 otorgada el 02 de junio de 2016 en la Notaría Sexta de Bucaramanga mediante la cual se celebró la compraventa de los inmuebles denominados i) Local Parqueo, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-

190887 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, ii) Oficina, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-190891 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, iii) Depósito, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-190888 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, y iv) Local Vivienda, identificado con la matrícula inmobiliaria 300-190890 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga, inmuebles ubicados en el Edificio Sampayo P.H., se cumplieron las obligaciones contenidas en la promesa de compraventa celebrada el 28 de mayo de 2016.

En consecuencia, habiéndose extinguidos las obligaciones contenidas en la promesa de compraventa celebrada el 28 de mayo de 2016, con ocasión de la escritura pública de compraventa No. No. 0867 otorgada el 02 de junio de 2016 en la Notaría Sexta de Bucaramanga, mal podría el demandante pretender su resolución.

3. PRUEBAS

Respetuosamente solicito tener como pruebas las siguientes:

Documentales

1. Copia informal de la promesa de compraventa celebrada el 28 de mayo de 2016 y que reposa en el expediente.
2. Copia informal de la escritura pública de compraventa No. 0867 otorgada el 02 de junio de 2016 en la Notaría Sexta de Bucaramanga que reposa en el expediente.
3. Certificados de libertad y tradición de los inmuebles de matrícula inmobiliaria 300-190887 / 300-190888 / 300-190890 y 300-190891 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bucaramanga que reposan en el expediente.

Prueba trasladada

1. Al Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga, radicación 2017 – 00114, para que remita copia de las declaraciones rendidas por Ofelia Cornejo, Yolanda Ortiz Martínez y Yaneth Niño Durán.
2. Al Juzgado Séptimo Civil del Circuito de Bucaramanga, radicación 2017 – 00114, para que remita copia íntegra del expediente.
3. Al Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Bucaramanga, radicación 2017 – 00432, para que remita copia íntegra de las pruebas practicadas en el curso del proceso, así como de la sentencia proferida.
4. Al Juzgado Veintisiete Civil Municipal de Bucaramanga, radicación 2017 – 00432, para que remita copia íntegra del expediente.

5. Al Juzgado Cuarto Civil del Circuito de Bucaramanga, radicación 2017 – 00432 – 01, para que remita copia íntegra de las pruebas practicadas dentro del proceso, así como de la sentencia proferida en segunda instancia.

Interrogatorio de parte

De **ELIZABETH VELÁSQUEZ FORERO** para que, bajo la gravedad de juramento, declare conforme a cuestionario que en forma verbal formule en la audiencia o por escrita que oportunamente allegare al despacho, con el fin de obtener prueba de confesión sobre los hechos de la contestación de la demanda, susceptibles de confesar.

4. ANEXOS:

Documentos mencionados en el acápite de pruebas de la contestación de la demanda.

5. NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la carrera 29 No. 45 – 45 Oficina 901 Edificio Metropolitano de Bucaramanga, correo electrónico gerente@monsalveabogados.com

Atentamente,



MARIO NOVA BARBOSA

C.C. No. 91.518.242 de Bucaramanga

T.P. No. 239.130 del C. S. de la J.

Representante legal Monsalve Abogados S.A.S.