

PROCESO 2021-315 VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO DE JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOACHA CONTRA LUZ MARINA LEON CONTRERAS

REYNALDO GOMEZ AYALA <rgomeza91@hotmail.com>

Lun 13/03/2023 3:34 PM

Para: Juzgado 11 Civil Circuito - Santander - Bucaramanga <j11ccbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (4 MB)

2021-315.pdf;

Buen Día

Señor(a):

Secretario (a):

JUZGADO ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E.S.D

REF: PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO DE JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOACHA CONTRA LUZ MARINA LEON CONTRERAS

RADICADO: 2021-00315

Cordial Saludo;

Obrando en mi calidad de apoderado judicial de la parte demandada, por medio del presente me permito hacer llegar al despacho MEMORIAL, adjunto archivo en PDF.

Quedo atento a sus comentarios.



Atentamente,

REYNALDO GOMEZ AYALA

ABOGADO

CALLE 35 No. 19-41

EDIF. LA TRIADA TORRE SUR Of. 1009

TEL: 607 6725556

CEL: 3165774505

BUCARAMANGA

Señor
JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA
E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL POR RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA PROMOVIDO POR JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA CONTRA LUZ MARINA LEON CONTRERAS

RADICACION: 2021-00315-00

REYNALDO GOMEZ AYALA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bucaramanga, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 63691 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la cedula de ciudadanía No. 91.228.530 de Bucaramanga, obrando en mi calidad de apoderado judicial de la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, conforme al poder otorgado, en el término de ley, por medio del presente escrito me permito dar contestación a la reforma de la demanda presentada por la parte actora en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS ENUNCIADOS POR LA PARTE DEMANDANTE SE CONTESTAN EN LOS SIGUIENTES TERMINOS:

AL PRIMER HECHO: Es cierto, que entre las personas CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA, JENNI ANDREA ARIAS, y la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble descrito en el hecho primero de la demanda, y su reforma.

El contrato de promesa de compraventa fue celebrado entre las partes de manera voluntaria, sin constreñimiento de ninguna clase, fue celebrado de buena fe, tanto es así, que las partes acudieron a la Notaria Cuarta del Circulo de Bucaramanga, para autenticar sus respectivas firmas.

AL SEGUNDO HECHO: Es cierto, en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa las partes de común acuerdo pactaron que el precio de la venta es por la suma de (\$145.000.000), los cuales serán pagaderos conforme a lo pactado.

AL TERCER HECHO: No es cierto lo que manifiesta la parte demandante en este hecho, falta a la verdad. Los treinta millones de pesos moneda legal (\$30.000.000) pactados en el literal a, de la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa, ya fueron cancelados por la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, a la parte demandante.

No es cierto lo que afirman los señores CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA Y JENNI ANDREA ARIAS, que la demandada LUZ MARINA LEON CONTRERAS solamente les cancelo aproximadamente (\$15.000.000) como arras confirmatorias.

En primer lugar, tenemos que decir que en el contrato de promesa de compraventa celebrado entre partes objeto del presente litigio, nunca pactaron ningún valor como arras confirmatorias.

En segundo lugar, los TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$30.000.000), si fueron cancelados por la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS.

Como fueron cancelados esos TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$30.000.000):

En mi calidad de abogado externo de BANCOLOMBIA S.A., quiero manifestar al despacho que, para la época del año 2015, BANCOLOMBIA S.A., me otorgo poder para que presentara demanda ejecutiva hipotecaria contra los señores CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA Y JENNI ANDREA ARIAS, en razón, a que se encontraban en mora en el pago de sus obligaciones desde el 4 de febrero de 2015.

La señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, se acercó a mi oficina, y me manifestó que había comprado el inmueble que es objeto del presente litigio, y que como parte de la negociación celebrada con los señores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA, ella se hacía cargo de mis honorarios jurídicos, manifestando que hacían parte del negocio de la compraventa, y procedió a cancelarlos.

Una vez cancelados mis honorarios y la mora que tenían los deudores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA con BANCOLOMBIA, honorarios y mora, y pago total, que fueron cancelados por la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, según me lo manifestó ella misma, y que hacían parte del negocio celebrado con los aquí demandantes, el banco me mando la correspondiente autorización para terminar el proceso por pago de las cuotas en mora del crédito hipotecario, y pago total de la otra obligación que se cobraba en esa época.

Por lo anterior es claro su señoría que los TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$30.000.000), que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS debía cancelar a los prometientes vendedores si fueron cancelados, pagando a BANCOLOMBIA la mora que existía para esa época, y el saldo a la vendedora JENNI ARIAS.

AL CUARTO HECHO: Es cierto, la señora JENNI ANDREA ARIAS, cito a conciliación a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, pero no lograron llegar a ningún acuerdo.

Se hace necesario resaltar que en la citación a audiencia de conciliación el señor CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA, no participo como convocante a la conciliación, lo cual la hacía imposible llevarse a cabo, por faltar una de las partes involucradas en el negocio de la promesa de compraventa.

AL QUINTO HECHO: Es cierto que el señor CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA, cito a conciliar a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, pero en dicha citación a audiencia tampoco participo la señora JENNI ARIAS.

AL SEXTO HECHO: Es cierto que las partes intervinientes en el contrato de promesa de compraventa celebraron el 5 de octubre de 2016 con autenticación de firmas el 11 de octubre de 2016, un adendo u otro si, al contrato de promesa de compraventa, donde las partes acordaron varias modificaciones al contrato de promesa de compraventa, pero no como lo pretende hacer ver la parte demandante, haciendo afirmaciones que no quedaron pactadas entre las partes.

1.-Las partes de común acuerdo manifiestan que anulan la cláusula cuarta del contrato y su parágrafo, así mismo acordaron que se anulan los párrafos primero y segundo de la cláusula séptima.

2.-En el adendo u otro si al contrato de promesa de compraventa, suscrito de buena fe por los prometientes vendedores y la prometiente compradora, acordaron, que el día 10 de febrero del año 2017 a las 2 pm, en la Notaria Cuarta del círculo de Bucaramanga, elevan a escritura pública la compraventa.

3.-Las partes de común acuerdo manifiestan modificar la cláusula tercera del contrato de promesa, quedando de la siguiente manera: 1.- Los prometientes vendedores le hacen entrega física, la posesión a la prometiente compradora la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, quien lo recibe el apartamento el 5 de octubre de 2016. 2.-La compradora se compromete a pagar las cuotas que tienen vencidas, obligación que la compradora cumplió pagando al banco, hasta el momento que se lo permitieron.

4.-La compradora se compromete a cancelar a los vendedores la suma de (\$23.000.000) el día 10 de febrero de 2017, fecha en que los vendedores se comprometieron a elevar las escrituras a favor de la compradora, obligación que los prometientes vendedores no cumplieron.

5.-Las partes de común acuerdo manifestaron en el otro si, que los prometientes vendedores, se obligan a realizar todos los trámites legales para llevar a cabo el levantamiento a la afectación a vivienda familiar que recae sobre el inmueble que es objeto del presente litigio. Los prometientes vendedores nuevamente incumplen con sus obligaciones adquiridas en el otro si al contrato de promesa de compraventa.

No es cierto lo que afirma la parte demandante a través de su apoderada en el literal a del numeral sexto de los hechos de la demanda, en razón, a que el numeral cuarto del otro si, reza, una forma de pago totalmente diferente a lo manifestado en los hechos de la demanda.

Según lo relatado en este hecho por la parte actora, deja ver claramente que la prometiente compradora si cumplió con el pago de los (\$30.000.000), en razón, a que en el otro si celebrado el 11 de octubre de 2016 posterior a la firma de la promesa, solo se hace referencia al pago de los (\$23.000.000), lo cual quiere decir con suma claridad que ya se habían cancelado los (\$30.000.000).

AL SEPTIMO HECHO: Es cierto las partes involucradas en el contrato de promesa de compraventa, de común acuerdo y de buena fe, el día 21 de octubre de 2016, celebran un nuevo otro si, al contrato de promesa de compraventa, el cual fue aceptado en su totalidad por las partes.

A la fecha de esta demanda, los prometientes vendedores no han cumplido con sus obligaciones, como son las de levantar la afectación a vivienda familiar que recae sobre el inmueble que es objeto de la compraventa, como tampoco cumplieron con su obligación de elevar a escritura pública la promesa de compraventa celebrada entre las partes.

AL OCTAVO HECHO: No es cierto lo que afirma la parte demandante sobre este hecho. Primero, la parte demandante no aporta al proceso el certificado de asistencia a la notaría para suscribir la escritura pública de venta. Segundo, la parte demandante (prometientes vendedores) no cumplieron con la obligación de levantar la

afectación a vivienda de familiar que recae sobre el inmueble objeto de la venta. Con la afectación a vivienda familiar que recae sobre el inmueble, no es posible elevar a escritura pública la compraventa.

En relación con el segundo pago a que hace referencia la parte demandante que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS no cumplió, tenemos que decir que dicha afirmación no es cierta. La señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, me ha manifestado que efectivamente ella si cumplió con los pagos pactados en el otro si firmado entre las partes, que ese pago lo realizo en efectivo al señor CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA, quien no le firmo ningún recibo. Igualmente, que quienes no cumplieron fueron los prometientes vendedores, al no levantar la afectación a vivienda familiar, lo cual impedía que la promesa de compraventa se elevara a escritura pública.

AL NOVENO HECHO: Es cierto que entre los prometientes vendedores y la prometiente compradora celebran un nuevo adendo u otro si al contrato de promesa de compraventa el 25 de enero de 2018, con firma autenticada en notaria el 27 de enero de 2018, y no en la fecha que señala la abogada de los demandantes.

Las firmas tanto del contrato de promesa de compraventa, como los diferentes adendas u otros si al contrato de promesa, siempre han estado precedidos de la buena fe de las partes, con autenticación de firmas en notaria, y no como lo pretende hacer ver el apoderado de los demandantes, que ha existido mala fe de la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS.

No es cierto que el adendo del 25 de enero de 2018 celebrado entre las partes, firmado y autenticado en notaria, adolezca de nulidad alguna por ser invalidas todas las fechas pactadas para el pago. Lo que sucede es que el señor apoderado está colocando fechas de firma del tercer adendo que no corresponden a la realidad contractual.

El tercer adendo fue firmado entre las partes el 25 de enero de 2018, lo que sucede es que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS autentica su firma el 27 de enero de 2018, y los prometientes vendedores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA autentican sus firmas el 23 de marzo de 2018, pero la firma real del otro si fue el 25 de enero de 2018.

Frente a las fechas señaladas en el tercer adendo para cancelar los (\$23.000.000), tenemos que ponerle lógica jurídica para entender que errar es de humanos, que se debe entender que el pago es con posterioridad a la fecha de firma del otro si, por lo tanto, no vemos en donde está el vicio de nulidad, si las partes lo aceptaron en su totalidad firmando el otro si, y autenticando sus firmas ante notario.

AL DECIMO HECHO: Frente a lo comentado en este hecho por los demandantes, me permito manifestar al despacho que lo contestamos de la siguiente manera:

En primer lugar, tenemos que decir, que la parte demandante falta a la verdad, que no es cierto, que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS los haya inducido a firmar el contrato de promesa de compraventa, y sus adendos. La firma de todos los documentos siempre ha estado precedida de la buena fe de las partes, la voluntad siempre ha estado libre de todo constreñimiento, siempre han firmado los otro si con autenticación en notaria, por lo tanto, no entendemos de donde trae, tal afirmación que carece de toda veracidad.

Por lo anterior no es cierto que mi poderdante haya inducido a los demandantes a firmar los otro si al contrato de promesa de compraventa, por el contrario, siempre ha existido un acuerdo de voluntades para buscar un arreglo en beneficio de ambas partes.

En segundo lugar, no es cierto lo que afirma la parte demandante que mi poderdante solamente ha cancelado la suma de (\$14.500.000), faltan a la verdad, por las siguientes consideraciones: En primer lugar, la demandada la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS cancelo la mora de la obligación hipotecaria, y pago total de la otra obligación, y honorarios de abogado, dentro del proceso que se adelantó en el juzgado Octavo Civil del circuito de Bucaramanga. En segundo lugar, la demandada cancelo la totalidad de las obligaciones pactadas en los literales a y b de la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: Frente a este hecho tenemos que manifestar, que no es cierto lo que pretende hacer ver la parte actora, en razón, a que lo acordado en el tercer otro si al contrato de promesa es ley para las partes, este fue firmado y aceptado por los intervinientes en el contrato de promesa, que, por un simple error de escritura en la fecha de cumplimiento, no podemos afirmar que existe un vicio que conlleve a una nulidad. Hay que ponerle lógica jurídica para entender que la fecha de cumplimiento será con posterioridad a su firma.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: No es cierto lo que afirma la parte demandante, la promesa, y sus otros si, fueron firmados y autenticados por las partes en notaria, de manera voluntaria sin constreñimiento alguno a su voluntad. Si la parte actora considera que existe dolo por parte de la demandada frente a sus vendedores, que demuestre ese dolo que alega existir, que no se quede en puras afirmaciones estériles. No será que pretende justificar el incumplimiento de los prometientes vendedores, por no haber cumplido con sus obligaciones de levantar la afectación a vivienda popular que recae sobre el inmueble que es objeto de la promesa de

compraventa. No será que pretende justificar el incumplimiento de los vendedores de elevar a escritura pública la compraventa por no haber cumplido con su obligación de levantar la afectación a vivienda familiar, a sabiendas que si no se levantaba era imposible elevar a escritura pública la compraventa.

AL HECHO DECIMO TERCERO: La parte demandante radico solicitud de conciliación, así como la parte demandada también solicito audiencia de conciliación, donde las partes no se pusieron de acuerdo sobre lo fundamental del contrato de promesa de compraventa.

AL HECHO DECIMO CUARTO: Frente a lo comentado por la parte actora, tenemos que decir que es cierto que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS cito a audiencia de conciliación a la parte demandante, quienes no asistieron a la audiencia de conciliación, donde se solicitaba resolver el tema de la subrogación del crédito, situación que a la fecha de hoy en día la parte actora no ha dado cumplimiento.

No es cierto que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, haya incumplido con el pago de las cuotas con BANCOLOMBIA S.A., lo que sucede es que, primero la parte actora no realizo los tramites antes Bancolombia para informarle sobre la subrogación del crédito, segundo la parte actora no cumplió con su obligación de autorizar en Bancolombia para que le siguieran recibiendo el pago de las cuotas del crédito hipotecario, autorización que es necesaria para que el banco pueda recibir el pago de la cuota de un tercero, máxime si los tomadores del crédito hipotecario venían en mora en el pago del crédito, por el tema de la protección de datos personales, se requería la autorización de los deudores para el banco procediera a recibir el pago de las cuotas, situación que no se presentó por los aquí demandantes, a pesar de que en varias oportunidades la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, se los solicito y nunca fue escuchada.

Como prueba de estas afirmaciones, está la empresa AECCSA, casa de cobranzas de BANCOLOMBIA S.A., donde en varias oportunidades la señora LUZ MARINA se acercó para pedir la autorización para pagar las cuotas, y nunca fue recibida su petición, en razón, a que no obraba la correspondiente autorización de los señores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIS.

AL HECHO DECIMO QUINTO: Es cierto que hay varias cuotas vencidas del crédito hipotecario, pero por culpa exclusiva de los tomadores iniciales del crédito, por no haber autorizado a que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, siguiera pagando las cuotas mensuales, requisito exigido por BANCOLOMBIA S.A., para recibir el pago del crédito, por el tema de la protección de los derechos personales de los deudores iniciales. Por lo tanto, el no pago de las cuotas mensuales del crédito es por culpa exclusiva de los demandantes.

AL HECHO DECIMO SEXTO: Es cierto que el inmueble que es objeto de la promesa de compraventa se encuentra actualmente embargado por BANCOLOMBIA por el no pago de las cuotas vencidas, pero la cusa de su no pago obedece al incumplimiento por parte de los señores JENNI ANDREA ARIAS CARLSO AUGUSTO MATIZ, por no haber autorizado a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS ante BANCOLOMBIA S.A., para que le recibieran el pago de las cuotas en AECSA, situación que en varias oportunidades fue solicitada por mi poderdante, y los señores prometientes vendedores fueron negligentes en sus obligaciones, lo que llevo a que el crédito incurriera en mora, y el banco se viera en la obligación de acudir a los estrados judiciales.

Si los señores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLSO AUGUSTO MATIZ se encuentran reportados en las centrales de riesgo es por su culpa, por no cumplir con sus obligaciones adquiridas de autorizar a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS ante BANCOLOMBIA S.A., para el pago de las cuotas mensuales.

AL HECHO DECIMO SEPTIMO: No es cierto lo que se afirma en este hecho, mi representada la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, si ha cumplido con sus obligaciones. Lo que no ha cumplido ha sido por exclusiva culpa de la parte demandante, de no haber colaborado, autorizado, a la señora LUZ MARINA ante BANCOLOMBIA S.A., para el pago de las cuotas mensuales.

AL HECHO DECIMO OCTAVO: Es falso de toda falsedad lo que manifiesta la parte demandante. En la firma del contrato de promesa de compraventa, y sus adendos u otro sí, siempre primo la voluntad de las partes, quienes obraron de buena fe, sin constreñimiento de ninguna índole. Siempre primo la voluntad libre y espontánea de cada uno de ellos, firmando todos los documentos, aceptando su contenido, y para mayor claridad firmados ante Notario, que da fe sobre lo acordado entre las partes.

No puede venir a estas alturas la parte demandante manifestar que ha existido mala fe por parte de la demandada, cuando ellos ya han recibido el pago de los compromisos adquiridos por la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, que por culpa exclusiva de los señores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIS, la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS entro en mora en el pago de las cuotas en el banco, por no haber cumplido los demandantes con su obligación de autorizar para que le siguieran recibiendo el pago de las cuotas que se vencían cada mes.

AL HECHO DECIMO NOVENO: Si los señores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ, le entregaron a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, la suma de (\$150.000), fue porque existió un

mutuo acuerdo entre las partes, porque, los demandantes se los debían a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS.

AL VIGESIMO: Es cierto que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, ostenta la posesión sobre el inmueble que es objeto del contrato de promesa de compraventa, posesión que fue entregada de manera voluntaria, por los prometientes vendedores.

AL VIGESIMO PRIMERO: No es cierto lo que afirma la parte demandante que solamente han recibido aproximadamente la suma de (\$14.500.000), que solo fueron abonados al crédito hipotecario.

En primer lugar, tenemos que decir, que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS cancelo sus obligaciones adquiridas de pagar lo acordado en la promesa de compraventa y sus adendos, u otro si realizados con posterioridad a la firma de la promesa.

Cuando la señora LUZ MARINA compra el inmueble, este estaba siendo perseguido por BANCOLOMBIA S.A., en proceso ejecutivo hipotecario que para época cursaba en el juzgado octavo civil circuito de Bucaramanga, donde se cobraban dos obligaciones, una la del crédito hipotecario, y otra por otro crédito. El proceso fue terminado por pago de la mora del crédito hipotecario, y por pago total del otro crédito, más los honorarios de abogado.

Todos los adendos u otro si realizados al contrato de promesa de compraventa, tiene plena validez para las partes, pues, estos fueron firmados y aceptados en su totalidad, donde las partes se comprometieron a cumplir cada una de las obligaciones.

La parte demandante no ha cumplido con su obligación de proceder a realizar los trámites legales de levantar el reglamento de afectación a vivienda familiar, como los tramites de infirmar a BANCOLOMBIA S.A., sobre la subrogación del crédito, y la autorización a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS para que Bancolombia s.a. le reciba el pago de las cuotas en mora.

AL VIGESIMO SEGUNDO: No es cierto el incumplimiento a que hace referencia la parte demandante en este hecho por parte de la demandada. Quien ha incumplido con sus obligaciones es la parte demandante, en razón a; Primero que no autorizo a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS en BANCOLOMBIA S.A., para el pago de las cuotas mensuales del crédito, requisito indispensable que exige Bancolombia s.a., para recibir el pago de cualquier obligación por parte de un tercero, por aquello de la protección de datos personales. Segundo, no informo a BANCOLOMBIA S.A., sobre la subrogación del crédito a cargo de la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS. Tercero la parte demandada la señora LUZ MARIAN LEON, no debe a la parte actora la suma a que hace referencia en el presente hecho.

AL VIGESIMO TERCERO: No es cierto lo que afirma la parte demandante sobre el incumplimiento de la demandada la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS.

Sobre lo señalado en el literal a: No es cierto lo señalado por la parte actora. Ellos tampoco se presentaron en la notaria en la fecha señalada, no aportan el certificado de asistencia a la firma de la escritura.

Sobre lo señalado en el literal b manifiesto lo siguiente: Los que si incumplieron con la asistencia a la firma de la escritura de compraventa fueron los prometientes vendedores los señores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ, en razón, a que no realizaron los trámites legales para el levantamiento de la afectación a vivienda familiar que recae sobre el inmueble que es objeto del contrato de promesa de compraventa, a sabiendas que sin levantar la afectación a vivienda que recae sobre el inmueble, era imposible jurídicamente elevar a escritura publica la venta del inmueble.

Sobre lo señalado en el literal c, nuevamente manifestamos que no es cierto que haya existido incumplimiento por parte de la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS. La razón, por la cual no se han pagado las cuotas del crédito hipotecario en Bancolombia s.a., es exclusivamente por culpa de los demandantes JENNI ANDREA ARIAS, Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA, quienes no realizaron los trámites correspondientes ante Bancolombia s.a., para la legalización de la subrogación del crédito, como tampoco autorizaron en Bancolombia s.a. a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, para que pagara las cuotas del crédito hipotecario, por aquello del tema de la protección de datos personales.

Sobre lo señalado en el literal d, tenemos que manifestar nuevamente que la culpa es de los demandantes, quienes no autorizaron el pago a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS en BANCOLOMBIA S.A.

Igualmente quienes han incumplido con sus obligaciones son los señores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ, por no haber cumplido lo consagrado en el adendo u otro celebrado el 5 de octubre de 2016, donde los prometientes vendedores se comprometieron en la cláusula quinta, a levantar la afectación a vivienda

familiar que recae sobre el inmueble objeto de la compraventa. Obligación que al día de hoy no han cumplido los señores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA.

AL VIGESIMO CUARTO: La audiencia de conciliación fue celebrada el día 4 de noviembre de 2020, la cual fue declarada fallida por no existir un acuerdo entre las partes. Pero no es cierto que la audiencia de conciliación fuera declarada fallida por no querer cumplir con el pago total mi poderdante falta a la verdad la parte actora en la razón que argumenta para decir que la audiencia de conciliación fue declarada fallida.

AL VIGESIMO QUINTO: No me consta que los señores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA los hubieran llamado de AECSA, para brindarles información para el pago del crédito hipotecario. Lo que, si es cierto, es que los señores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA nunca comunicaron ni autorizaron a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS ante Bancolombia s.a., para que pudiera pagar las cuotas del crédito hipotecario.

Lo que también es cierto es que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS en varias oportunidades se acercó a las oficinas de AECSA para pedir información y pagar las cuotas del crédito hipotecario a cargos de los prometientes vendedores, pero siempre le exigieron la autorización de los tomadores del crédito para recibir dicha información y proceder a pagar las cuotas, situación que nunca quisieron realizar los demandantes.

AL VIGESIMO SEXTO: Es cierto que se citó a la audiencia de conciliación, pero está nuevamente fue declarada fallida.

AL VIGESIMO SEPTIMO: No es cierto lo que afirma la parte actora de haber dejado de recibir los frutos civiles que pretende cobrar, en razón, a que el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa fue entregada la posesión a la demandada la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS DESDE EL 5 DE OCTUBRE DE 2016, para que esta pudiera disfrutar, usufructuar del inmueble, como sería arrendarlo a un tercero.

Si existen deudas por concepto de impuesto predial y administración del inmueble, este será a cargo de la prometiente compradora, pues, es ella quien tiene el animus de señor y dueño, es quien tiene la obligación de pagar la administración y de usufructuar el inmueble.

Por lo tanto, esos frutos que pretende cobrar la parte actora no le corresponden, pues, ellos ya se despojaron de la posesión, y la única que puede disfrutar del inmueble es la actual poseedora la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS.

Desde ya su señoría nos oponemos a los frutos que pretende la parte actora, por carecer del ánimo de señor y dueño sobre el inmueble que es objeto de la Litis.

AL VIGESIMO OCTAVO: Frente al pago del (\$1.500.000), es cierto, las partes de común acuerdo lo acordaron en el contrato de promesa de compraventa, fue voluntario, de buena fe lo acordado.

En relación con el gasto de (\$300.000) por el apostille de las firmas de los prometientes vendedores, es un gasto que a ellos les corresponde, no es un gasto derivado del contrato de promesa de compraventa.

AL VIGESIMO NOVENO: No es cierto lo que afirma la parte actora. La señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, ya cancelo según me lo ha manifestado las obligaciones dinerarias pactadas en los literales a y b, y parte de las cuotas en Bancolombia de la cláusula tercera del contrato de compraventa, siempre a estado dispuesta a cancelar las cuotas con BANCOLOMBIA S.A. Lo que le ha impedido el pago de las otras cuotas con Bancolombia s.a., ha sido el incumplimiento de la parte actora en autorizar en Bancolombia s.a., para que le reciban el pago de cada cuota del crédito hipotecario.

Ninguna de las partes puede exigir el cumplimiento del contrato a la otra, si esta también ha incumplido con sus obligaciones. La parte actora incumplió con las obligaciones, primero en autorizar a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS FRENTE A BANCOLOMBIA S.A., para el pago de las cuotas del crédito hipotecario, habiéndose requerido en varias oportunidades, sin que mostrara voluntad de cumplir con esa obligación, Segundo: La parte actora no cumplió con la obligación de informar a Bancolombia sobre la subrogación del crédito por la venta del inmueble a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS. Tercera: La parte actora no cumplió con su obligación de levantar la afectación a vivienda familiar que recae sobre el inmueble objeto del contrato de promesa de venta, lo cual ha impedido elevar a escritura pública la compraventa.

Por el incumplimiento de la parte demandante en sus obligaciones, a estas alturas, no puede pretender la restitución del inmueble prometido en venta, cuando el incumplimiento ha sido por su exclusiva culpa, por no haber permitido el pago de las cuotas del crédito hipotecario que tiene actualmente el inmueble.

AL TRIGESIMO HECHO: De conformidad con las leyes establecidas todos los ciudadanos pueden acudir a los estrados judiciales para reclamar sus derechos. Pero los señores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS

AUGUSTO MATIZ SOCHA, no pueden impetrar la demanda de resolución de contrato, e indemnización de perjuicios, cuando ellos han incumplido con varias de las obligaciones adquiridas en el contrato de promesa y sus adendos u otro sí.

AL TRIGESIMO PRIMER HECHO: Se desconoce el cobro pre jurídico a que hace referencia la parte actora. Lo único cierto es que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, es poseedora de buena fe del inmueble que es objeto de la promesa de venta, a quien los vendedores le entregaron en forma voluntaria la posesión, por lo tanto, es a ella a quien le corresponde asumir esos gastos de administración desde la fecha en que le fuera entregado el inmueble hasta quedar a paz y salvo.

No entendemos de dónde sacan los actores del proceso, que ellos deben pagar esa obligación, si ellos no tienen la posesión sobre el inmueble, hace ratos se despojaron de la misma y en el adendo firmado manifestaron que le hacían entrega a la señora LUZ MARINA la posesión del inmueble.

AL TRIGESIMO SEGUNDO HECHO: No es un hecho. Se observa que el proceso obra el poder que le fuera otorgado al Dr. EDISSON ALIRIO LOPEZ LIZCANO.

AL TRIGESIMO TERCERO: Frente a lo manifestado por la parte actora en el presente hecho, tenemos que manifestar que no es cierto lo que se afirma, si existió incumplimiento fue por la parte actora, quien no cumplió con sus obligaciones pactadas en la promesa de venta y todos los otros realizados a la promesa.

Observamos que lo relatado en el presente hecho, no es más que la repetición de lo que se ha dicho por la parte actora, no hay nada nuevo, se montan en falacias, que no tienen sustento jurídico que las soporten.

AL TRIGESIMO CUARTO: No es cierto lo que se afirma, en el presente hecho. Si realmente la parte actora hubiere tenido voluntad de cumplir con lo pactado en la promesa de venta y sus adendos, habría cumplido con lo pactado, como era, levantar la afectación a vivienda familiar que recae sobre el inmueble objeto de la Litis, haber autorizado en BANCOLOMBIA S.A., para que le recibieran a la señora LUZ MARINA LEON, el pago de las cuotas del crédito hipotecario, haberse presentado a la notaria el día señalado para elevar la promesa a escritura pública.

AL TRIGESIMO QUINTO: En primer lugar, manifestó que es cierto que BANCOLOMBIA S.A., adelanta proceso ejecutivo hipotecario para el cobro de las obligaciones dejadas de pagar, por culpa exclusiva de la parte actora.

Igualmente, manifiesto, que la causa de esa mora, que llevo a que BANCOLOMBIA S.A. iniciará el proceso ejecutivo hipotecario, es en razón, a que los señores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA, no cumplieron con su obligación de autorizar En BANCOLOMBIA S.A., para que le recibieran el pago de las cuotas a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS.

AL TRIGESIMO SEXTO: No es cierto que el incumplimiento de lo pactado en el contrato de promesa de compraventa, y sus adendos, sea por culpa de la señora LUZ MARINA LEON, el incumplimiento es muy claro, que recae en cabeza de los prometientes vendedores, cuando incumplen de manera recurrente con las obligaciones pactadas, ya dichas muchas veces, en la contestación de la demanda y su reforma.

AL TRIGESIMO SEPTIMO: Es cierto que las cuotas del crédito hipotecario no se han podido cancelar, por culpa exclusiva de la parte actora, por no cumplir con las obligaciones pactadas, como era, autorizar en BANCOLOMBIA S.A., a la señora LUZ MARIAN LEON, para que pudiera pagar todos los meses las cuotas del crédito hipotecario.

Si la parte actora tiene interés en que se paguen las cuotas atrasadas, que autorice a la señora LUZ MARINA LEON en Bancolombia para que le reciban el pago de las cuotas vencidas.

AL TRIGESIMO OCTAVO: Lo que se afirma no es cierto, si tenían la intención como se afirma, porque no lo hicieron para demostrar que realmente si estaban interesados en cumplir con el negocio. En los negocios no vale simplemente la intención, lo que vale, es cumplir con lo pactado en los contratos. En el caso que nos ocupa, no se vio esa voluntad de cumplir por parte de los prometientes vendedores con sus obligaciones.

A LAS PRETENSIONES

Debo manifestar que me opongo enfática y radicalmente a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, con fundamento en la contestación de los hechos y las excepciones alegadas.

Es al demandante los señores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA, a quienes se deberá condenar en costas y agencias en derecho.

Quien pretende demandar el cumplimiento requiere haber cumplido previamente con sus obligaciones. En los contratos bilaterales las partes tienen obligaciones recíprocas, de manera que cada una de ellas debe cumplir con la parte del contrato a la que se han comprometido, y quien no ha cumplido no puede demandar a la otra para que cumpla.

Si una de las partes no cumple, la parte cumplida puede demandar el cumplimiento de la otra por vía judicial, pero es necesario que la parte demandante haya cumplido con su propia parte del trato, o por lo menos se haya allanado a cumplir.

Si la parte que demanda el incumplimiento no ha cumplido con su propia obligación, la parte demandada puede interponer la excepción de contrato no cumplido, la cual está contemplada en el artículo 1609 del Código Civil Colombiano:

“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplir en la forma y tiempo debidos”.

La mora se estructura cuando una parte ha cumplido y la otra no lo ha hecho, y es en ese momento cuando la parte cumplida puede demandar el cumplimiento del contrato.

No es cierto lo que se afirma que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS incumplió el contrato y sus otros sí, el incumplimiento en el pago de las cuotas del crédito hipotecario es por culpa exclusiva de la parte demandante, por haberse negado a dar la correspondiente autorización en BANCOLOMBIA S.A., para que le recibieran el pago de las cuotas.

A LA PRIMERA: Pretensión me opongo a que se declare que la demandada LUZ MARINA LEON CONTRERAS incumplió el contrato de promesa de compraventa y sus adendos u otro sí, en razón, a que ha existido incumplimiento por parte de los prometientes vendedores. Quien pretende el incumplimiento requiere haber cumplido con sus obligaciones. En los contratos bilaterales las partes tienen obligaciones recíprocas, de manera que cada una de ellas debe cumplir con la parte del contrato que le corresponda, y si no ha cumplido no puede demandar a la otra para que cumpla.

En el adendo u otro sí firmado por las partes el cinco de octubre de 2016, los prometientes vendedores se comprometieron a realizar todos los trámites legales para llevar a cabo el levantamiento de la afectación a vivienda familiar que recae sobre el inmueble objeto de la compraventa, obligación que a la fecha no han cumplido.

Igualmente, los prometientes vendedores no han cumplido con su obligación de autorizar en BANCOLOMBIA S.A., a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, para que pueda pagar las cuotas mensuales del crédito hipotecario.

Lo que señala la parte actora del incumplimiento por parte de la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS en el literal a de la primera pretensión no es cierto, se falta a la verdad, mi cliente sí canceló las sumas pactadas en el contrato de promesa de compraventa, como se manifestó en la contestación de los hechos de la demanda.

Lo que señala la parte actora en el literal b de la pretensión primera, nuevamente falta a la verdad, la demandada la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, si canceló las sumas pactadas, quienes no cumplieron fueron los señores prometientes vendedores, pues, no levantaron la afectación a vivienda familiar que recae sobre el inmueble objeto de la venta, tampoco asistieron a la firma de las escrituras, porque eran conocedores que no habían cumplido con la obligación de levantar la afectación a vivienda familiar que recae sobre el inmueble. Tampoco cumplieron con lo prometido en la venta, como fue autorizar a mi cliente ante BANCOLOMBIA S.A. para que pudiera pagar las cuotas. Señor juez, con suma claridad, es claro que la parte actora incumplió con sus obligaciones pactadas en el contrato de promesa de venta y sus adendos.

Lo que se señala en el literal c, igualmente es falso, no se aporta prueba al proceso de la asistencia de los prometientes vendedores a la notaría a suscribir la escritura de venta, por la simple razón, que no habían cumplido con su obligación de levantar la afectación a vivienda familiar, lo cual impedía elevar la promesa a escritura de venta.

Lo señalado en el literal d, de la pretensión primera de la demanda, tenemos que decir que igualmente faltan a la verdad la parte actora, pues, si en realidad existió un incumplimiento, es única y exclusivamente por culpa de ellos mismos, por no haber autorizado a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS en BANCOLOMBIA para que le recibieran el pago de las cuotas del crédito hipotecario. Las otras obligaciones, mi defendida las cumplió a cabalidad conforme a lo pactado en la promesa de venta y sus adendos.

A LA SEGUNDA: Frente a esta pretensión tenemos que manifestar lo siguiente:

En primer lugar, queremos manifestar que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS siempre ha estado presta a cumplir con sus obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa y sus adendos, siempre y cuando la parte actora cumpla con lo pactado en el contrato de venta y sus adendos.

Es necesario precisar al despacho que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS del precio de la venta del inmueble, ya dio cumplimiento a lo pactado en cuanto al precio acordado entre las partes, lo consagrado en el literal a y b de la cláusula tercera de la promesa de compraventa. Al crédito hipotecario que existe a favor de BANCOLOMBIA S.A. no se ha podido dar cumplimiento, en razón, a que los demandantes JENNI ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ, no autorizaron a la señora LUZ MARINA ante BANCOLOMBIA S.A., para poder pagar las cuotas del crédito hipotecario.

Las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, obligan a ambas partes por igual, no solamente a una de ellas, si la parte actora exige el cumplimiento de la parte demandada, ellos también deben cumplir con sus obligaciones, como son, levantar la afectación a vivienda familiar que recae sobre el inmueble, autorizar a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS en BANCOLOMBIA S.A., para que pueda pagar las cuotas del crédito hipotecario, facilitar en BANCOLOMBIA S.A., la subrogación del crédito a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS.

Frente a lo señalado en el literal a de la pretensión segunda, queremos manifestar que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, siempre ha estado presta a cancelar lo acordado en la promesa de venta, conforme a lo pactado, haciendo los descuentos de lo que ella ya cancelo a los prometientes vendedores. También que los prometientes vendedores cumplan con sus obligaciones derivadas del contrato de promesa de venta.

Frente a lo señalado en el literal b de la pretensión segunda, queremos manifestar que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS no ha cancelado las cuotas del crédito hipotecario que existe con BANCOLOMBIA, por culpa exclusiva de los prometientes vendedores, por no haber querido autorizarla en BANCOLOMBIA para que le reciban el pago de las cuotas que están en mora.

Dentro de las pruebas aportadas con la demanda, no se avizora prueba alguna que demuestre que los demandantes autorizaron a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS ante el banco, para que pudiera cancelar las cuotas mes a mes, lo que demuestra con suma claridad que la negligencia, incumplimiento, es por parte de los señores JENNI ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ.

Frente a lo señalado en el literal c de la pretensión segunda, mi defendida no se opone a realizar la subrogación del crédito hipotecario, simplemente la parte actora debe cumplir con lo que exige el banco para llevar a cabo la subrogación del crédito.

Frente a lo señalado en el literal d de la pretensión segunda nos permitimos manifestar que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS está dispuesta a suscribir la escritura de compraventa, una vez se hayan cumplido a cabalidad todas las obligaciones que se encuentran pendientes por los prometientes vendedores.

A LA TERCERA: Me opongo a esta pretensión, en razón a que la parte actora incumplió con sus obligaciones. El artículo 1609 señala: "En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos".

Habiendo la parte actora incumplido con su obligación de levantar la afectación a vivienda familiar, como haber incumplido en autorizar en BANCOLOMBIA S.A., para que le reciban el pago de las cuotas del crédito a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, han incumplido con sus obligaciones contractuales.

No puede venir a estas alturas la parte actora pretender frutos civiles, cuando los causantes de la mora del crédito hipotecario en BANCOLOMBIA S.A., es exclusivamente de ellos, por no haber autorizado a mi cliente para poder pagar las cuotas en el banco.

Igualmente, no puede pretender la parte actora unos frutos civiles, cuando ellos mismos de buena fe y de común acuerdo le entregaron a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS la posesión del inmueble, reconociéndole, que es ella quien ejerce esos actos de señor y dueño, para usufructuarlo a su antojo, como fue, arrendarlo a un tercero, porque es quien, a la fecha ostenta la posesión.

A LA CUARTA: Me opongo a dicha pretensión, en razón, a que, el incumpliendo de las obligaciones derivadas del contrato de promesa y sus adendos, por parte de la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS son ajenos a su voluntad, se han dado principalmente por el incumplimiento de los vendedores, razón, por la cual, por existir un incumplimiento de ambas partes, no se permite cobrar perjuicios, ni la clausula penal.

A LA QUINTA: Me opongo a esta pretensión, nos atenemos a las resueltas del proceso.

A LA SEXTA: No nos oponemos.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO RENDIDO POR EL DEMANDANTE

Respecto al juramento estimatorio contenido en el libelo demandador, en lo que hace referencia a los frutos civiles, reclamado por el demandante en aplicación del artículo 206 del Código General del proceso, objeto dicha cuantía, con fundamentos en lo siguiente:

En relación con los frutos civiles que pretende la parte demandante, me opongo por cuanto la demandada LUZ MARINA LEON CONTRERAS es poseedora de buena fe del inmueble objeto de la Litis, y como tal es libre de explotar el predio del modo que más le convenga a sus intereses.

En relación con las cuotas de administración que se les cobra a los demandantes, tampoco le es viable entrar a cobrar dichos valores, si quien debe pagar dichas sumas es la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS desde la fecha en que le fue entregado en bien inmueble en posesión, hasta la fecha de ponerse al día, por lo tanto no le es posible a los demandantes entrar a cobrar sumas de dinero que no les ha tocado pagar ni les va tocar pagar, por cuanto ya no son poseedores.

FRENTE A LOS FUNDAMENTOS Y PRETENSIONES ME PERMITO PRESENTAR LAS SIGUIENTES EXCEPCIONES DE MERITO

1.-EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO:

Quien pretende demandar el cumplimiento requiere haber cumplido previamente con sus obligaciones. En los contratos bilaterales las partes tienen obligaciones recíprocas, de manera que cada una de ellas debe cumplir con la parte del contrato a la que se han comprometido, y quien no ha cumplido no puede demandar a la otra para que cumpla.

Si una de las partes no cumple, la parte cumplida puede demandar el cumplimiento de la otra por vía judicial, pero es necesario que la parte demandante haya cumplido con su propia parte del trato, o por lo menos se haya allanado a cumplir.

Si la parte que demanda el cumplimiento no ha cumplido con su propia obligación, la parte demandada puede interponer la excepción de contrato no cumplido, la cual está contemplada en el artículo 1609 del Código Civil Colombiano:

“En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplir en la forma y tiempo debidos”.

La mora se estructura cuando una parte ha cumplido y la otra no lo ha hecho, y es en ese momento cuando la parte cumplida puede demandar el cumplimiento del contrato.

La parte actora los señores JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA, no cumplieron con sus obligaciones contractuales como fueron la de autorizar en BANCOLOMBIA S.A., al señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS para que pudiera pagar las cuotas mensuales del crédito hipotecario.

En según lugar las partes de común acuerdo celebraron un adendo u otro si al contrato de promesa de compraventa el cual fue firmado el cinco de octubre de 2016, donde los prometientes vendedores en la cláusula quinta del adendo se comprometen a: “como este inmueble está sometido al régimen de afectación a vivienda familiar los vendedores se comprometen a realizar todos los trámites para el levantamiento de esta”

Como se puede apreciar en las pruebas obrantes en el proceso, en la contestación de los hechos, ha existido culpa exclusiva de los demandantes, mora de los demandantes en el cumplimiento de sus obligaciones.

ES de resaltar que la parte demandante, alega incumplimiento de la parte demandada para suscribir la escritura de venta, pero se le olvida contar al proceso que el tampoco cumplió, no se acercó a la notaría a suscribir la escritura pública de venta, porque sabía que no se podía suscribirla, por no haber levantado la afectación a vivienda familiar que recae sobre el inmueble objeto de la Litis. No aporta el acta de comparecencia en notaría.

Teniendo en cuenta que los demandantes no cumplieron con sus obligaciones, esta excepción está llamada a prosperar.

2.-EXCEPCION DE INTERES EN LA CONCRECION DEL NEGOCIO POR PARTE D ELA SEÑORA LUZ MARINA LEON CONTRERAS:

La señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS , siempre a estado dispuesta a cumplir con el negocio, y prueba de ello son la celebración de los tres adendos u otro si que se le hicieron a la promesa de compraventa, donde mi poderdante ha mostrado interés pagando los dineros acordados en la promesa de compraventa como ha sido pagar los dineros pactados en los literales a y b de la cláusula tercera de la promesa.

Igualmente ha cumplido con pagar las cuotas del crédito hipotecario en BANCOLOMBIA S.A., hasta donde se lo permitieron, que por causas ajenas a su voluntad no ha podido cumplir por falta de la autorización que los demandantes debían realizar en Bancolombia s.a., para que le pudieran recibir el pago de las cuotas.

La señora LUZ AMRINA LEON CONTRERAS, promete comprar el inmueble objeto de la presente Litis, y los demandantes prometen vender el inmueble ya mencionado, procediendo mi cliente a pagar la mora del proceso que se adelantaba en ese momento en el juzgado octavo civil del circuito de Bucaramanga, pagando las cuotas vencidas del crédito hipotecario desde el 4 de febrero de 2015 hasta el mes de abril de 2017. Igualmente cumplió con el pago de los otros dineros pactados en el promesa de compraventa.

3.-EXCEPCION DE CULPA EXCLUSIVA DE LA PARTE DEMANDANTE, MORA DEL DEMANDANTE, INCUMPLIMIENTO DEL DEMANDANTE:

Si los señores JANNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA, hubieran cumplido con sus obligaciones de autorizar en BANCOLOMBIA S.A., a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS para pagar las cuotas del crédito hipotecario, no se habrían presentado los problemas de la demanda actual que cursa en el juzgado catorce civil municipal de Bucaramanga.

Y una prueba de que mi poderdante si ha cumplido es el pago de las cuotas en mora del cerdito hipotecario y del pago total del crédito No. 4513071429526141 y honorarios de abogado, dentro del proceso que se adelantó en el juzgado octavo civil del circuito de Bucaramanga, el cual fue terminado por pago de las cuotas en mora del crédito hipotecario, y pago total de la otra obligación, obligación que por simple lógica surge a cargo de mi representada, en virtud del negocio celebrado de promesa de venta entre los aquí demandantes y la demandada.

Por el incumplimiento de los demandantes de las obligaciones surgidas de la promesa de compraventa, mi poderdante los cita a audiencia de conciliación el 10 de marzo de 2020 a la cual no asistieron los demandante JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA, donde solicita EN LA CONCILIACION se le permita llevar a cabo la subrogación del crédito, se levante la afectación a vivienda familiar que recae sobre el inmueble, y que los prometientes vendedores autoricen en BANCOLOMBIA para que le reciban el pago de la cuotas del crédito hipotecario.

4.-LA DEMANDADA LUZ MARINA LEON CONTRERAS OSTENTA LA CALIDAD DE POSEEDORA DE BUENA FE:

Al contrato de promesa de compraventa se le realizo otro si el cinco de octubre de 2016 firmado por las partes de común acuerdo y de buena fe, donde los prometientes vendedores hacen entrega real y material del inmueble objeto de la venta a la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS, donde se le entrega la posesión del mismo.

LA POSESION LA HA VENIDO EJERCIENDO LA SEÑORA luz marina desde el año 2016, y por el hecho de ser poseedora de buena fe, es la única que puede percibir los frutos sobre el inmueble, nadie mas puede alegar los frutos y mucho menos los prometientes vendedores quienes se despojaron de la posesión desde la fecha en que le entregaron el inmueble a mi poderdante.

5.-EXCEPCION DE CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA SEÑORA LUZ MARINA LEON CONTRERAS EN EL PAGO DEL PRECIO DE VENTA HASTA DONDE SE LO PERMITIERON LOS PROMETIENTES VENDEDORES POR EL INCUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES:

El precio de venta del inmueble objeto de la Litis fue por la suma de CIENTO CUARENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$145.000.000).

FORMA DE PAGO: En el contrato de promesa se acordó la siguiente forma de pago: la suma de (\$30.000.000) la compradora se compromete a pagar a BANCOLOMBIA las cuotas del crédito hipotecario. La señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS cumple con ese pago pagando las cuotas vencidas del crédito hipotecario desde el 4 d febrero de 2015 hasta el mes de abril de 2017, y pagando el crédito No. 4513071429526141, y honorarios de abogado, según me lo manifestó la propia demandada, obligaciones que se cobraban en el juzgado octavo civil del circuito de Bucaramanga, proceso que fue terminado. El saldo que quedaba de los (\$30.000.000) me manifestó la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS que se los dio a la señora JENNI ANDREA ARIAS, al momento de la firma del contrato de promesa de compraventa.

La suma de los (\$28.000.000) las partes de común acuerdo acordaron que la demandada pagaba (\$23.000.000) a los demandantes, y la suma de (\$5.000.000) se abonaban al crédito hipotecario.

La señora LUZ MARINA LEON me ha manifestado que le cancelo la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) al señor CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA en las fechas acordadas en los adendos u otro si a la promesa de compraventa.

Que la suma de CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$5.000.000) se destinaban para abonar al crédito hipotecario de BANCOLOMBIA S.A..

Que la suma de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000) se dejaban para el día de la firma de escrituras.

5.-EXCEPCION GENERICA INNOMINADA DERIVADA DE LOS HECHOS Y PRUEBAS DEL PROCESO:

Propongo como excepción las que se deriven de los hechos y pruebas dentro del proceso, fundamentadas en los textos legales y relacionados con las pretensiones y hechos de la demanda.

PRUEBAS

1.-Solicito al despacho oficial a BANCOLOMBIA S.A. para que expida un certificado o histórico de abonos del crédito hipotecario No. 6012 320024308 de las cuotas pagadas hasta la fecha, desde el inicio del crédito.

2.-Solicito al despacho oficial a BANCOLOMBIA S.A. para que expida certificado de la fecha en que se pagó la obligación No. 4513071429526141, y el valor cancelado.

3.-Solicito se requiera a BANCOLOMBIA S.A. con el fin de que aporte al proceso las grabaciones de todas las veces en que la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS se presentó en AECSA, con la intención de cancelar las cuotas del crédito hipotecario.

4.-Solicito al despacho se tenga como prueba la solicitud de conciliación presentada por la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS. Se anexa cinco folios.

5.-Poder para actuar, con su correspondiente nota de presentación personal en notaria.

6.-Aporta CD donde constan los audios y chat que mantuvieron las partes involucradas en el presente proceso.

7.-Solicito al despacho se decrete la prueba testimonial de la abogada BERENICE GALVIS DUARTE, identificada con la cedula de ciudadanía No. 37.749.652, quien recibe notificaciones en la calle 35 No. 17-77 oficina 1008 de la ciudad de Bucaramanga, con teléfono No. 318-8879705, dirección electrónica beregalvisduarte@hotmail.com abogada De la firma GOMEZ PUENTES ABOGADOS, quien fuera la que en varias oportunidades atendió la situación que se presentó entre la señora LUZ MARINA LEON CONTRERAS y la señora JENNI ANDREA ARIAS, sobre las solicitudes de pago de las cuotas del crédito hipotecario.

8.- INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase señor juez decretar la práctica de interrogatorio de parte que ha de absolver el señor(es) JENNI ANDREA ARIAS Y CARLOS AUGUSTO MATIZ SOCHA de las anotaciones civiles conocidas en el proceso sobre los hechos que son objeto del proceso, señalando fecha y hora, el cual formulare en sobre cerrado o personalmente el día de la diligencia.

NOTIFICACIONES

.-A EL DEMANDANTE EN LA DIRECCION REPORTADA EN LA DEMANDA

.-El suscrito, en la secretaria de su despacho o en la oficina ubicada en la calle 35 No. 19-41 oficina 1009 edificio la triada torre sur de la ciudad de Bucaramanga. Dirección electrónica rgomez91@hotmail.com

Del Señor Juez

REYNALDO GOMEZ AYALA
C.C 91228530 DE BUCARAMANGA
T.P.63691 DEL C.S.J.