



PERFILES JURIDICOS DE COLOMBIA
NIT.- 901181661 - 2
GILBERTO ANTONIO ROMERO OSPINA
Abogado Titulado - T.P. 262.021 C.S.J

Sabaneta, agosto de 2020

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Municipio de Envigado

E.S.D.

Referencia.- CONTESTACION DEMANDA [RESOLUCION DE CONTRATO DE COMPRAVENTA]

Demandante.- MARTHA EDILMA CALLE ZAPATA [32.329.663]

Demandado.- CARLOS MANUEL BAENA GIL [15.347.351]

Radicado.- 05266 31 03 001 2020 00048 00

GILBERTO ANTONIO ROMERO OSPINA, identificado con cedula # 18.491.613 de Circasia (Q), portador de la Tarjeta Profesional (T.P. # 262.021 del C.S.J.), actuando en nombre y representación del señor **CARLOS MANUEL BAENA GIL**, identificado con cedula # 15.347.351 de Sabaneta (A), presento al Despacho Judicial **CONTESTACION DE DEMANDA DE RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, por lo tanto, procedo a pronunciarme sobre los hechos, las pretensiones y las pruebas de la demanda en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS

HECHO PRIMERO.- ES CIERTO: Así se desprende del Contrato de Promesa de Compraventa de Bien Inmueble aportado por la demandante.

HECHO SEGUNDO.- ES PARCIALMENTE CIERTO: El demandado se comprometió a cumplir con las obligaciones derivadas del Contrato de Promesa de Compraventa, entre ellas, hacer la tradición del inmueble a la demandante (Traslación del Dominio), pero debido a un error que se presentó en la Licencia de Construcción, fue necesario corregir la documentación para enviarla nuevamente a la Notaria de Sabaneta para el tramite respectivo, situación



PAZ Y RECONCILIACION SOCIAL
Dirección: Calle 75 Sur # 46A 32 (301)
Correo: gilberto.romero@unisabaneta.edu.co
Teléfonos: 3507097209 - 3013814391



PERFILES JURIDICOS DE COLOMBIA
NIT.- 901181661 - 2
GILBERTO ANTONIO ROMERO OSPINA
Abogado Titulado - T.P. 262.021 C.S.J

que infortunadamente tardó algún tiempo en solucionarse. No obstante, se trató de establecer comunicación con la señora para informarle las dificultades que se presentaron con los trámites, pero tal inconveniente no fue de buen recibo por la actora, en este sentido, la propietaria del inmueble decide contratar una abogada para que gestione todo lo relacionado con la situación legal del inmueble.

HECHO TERCERO.- ES CIERTO: El bien inmueble fue vendido por la suma de **ciento sesenta y tres millones de pesos (\$ 163.000.000)**, situación que se puede esgrimir del Contrato de Promesa de Compraventa aportado con la demanda.

HECHO CUARTO.- ES CIERTO: Así se desprende de los documentos y recibos de pago aportados por la demandante.

HECHO QUINTO.- ES CIERTO: Situación que puede ser confirmada en los recibos de pago aportados por la demandante.

HECHO SEXTO.- ES CIERTO: Se expidió la respectiva constancia de pago y para la época señalada fue la señora VALENTINA CALLE RODRIGUEZ quien hizo el inventario y la respectiva entrega del inmueble nuevo a la demandante.

HECHO SEPTIMO.- ES CIERTO: Para la fecha señalada el vendedor se comprometió a realizar la entrega real y material del inmueble (31 de agosto de 2018), y lo manifestado por la actora en este hecho fue plasmado en el Contrato de Promesa de Compraventa.

HECHO NOVENO.- ES CIERTO: Lo manifestado en este hecho por la actora se encuentra plasmado en el Contrato de Promesa de Compraventa aportado con la demanda. No obstante, se vislumbra que hay una interpretación errónea por parte de la demandante con respecto a la fuerza mayor y el caso fortuito como se explicará más adelante.

HECHO DECIMO.- ES CIERTO: Así se desprende de los documentos aportados con la demanda inicial.

HECHO DECIMO PRIMERO.- ES CIERTO: El Derecho de Petición fue recibido por correo certificado en el domicilio del demandado.



PAZ Y RECONCILIACION SOCIAL
Dirección: Calle 75 Sur # 46A 32 (301)
Correo: gilberto.romero@unisabaneta.edu.co
Teléfonos: 3507097209 - 3013814391



PERFILES JURIDICOS DE COLOMBIA
NIT.- 901181661 - 2
GILBERTO ANTONIO ROMERO OSPINA
Abogado Titulado - T.P. 262.021 C.S.J

HECHO DECIMO SEGUNDO.- ES PARCIALMENTE CIERTO: Efectivamente fue el suscrito quien respondió la petición a la apoderada judicial de la demandante, como también es cierto, que me referí a la actora como propietaria del inmueble, toda vez, que dispuso del bien inmueble para arrendarlo/usufructuarlo desde el momento que se le hizo entrega del mismo, ejerciendo así sus derechos como propietaria. Causalmente, de los documentos que se aportan con la presente contestación de la demanda se puede corroborar que la administración del edificio donde se encuentra ubicado el inmueble y la agencia de arrendamiento, reconocen única y exclusivamente a la demandante como propietaria del inmueble objeto del presente litigio

HECHO DECIMO TERCERO.- ES PARCIALMENTE CIERTO: La apoderada judicial de la demandante aduce en su escrito de demanda que las respuestas dadas en el Derecho de Petición son dilatorias, situación que NO es cierta, toda vez, que se le informó de manera expresa todas las dificultades que se estaban presentando en su debido momento para hacer la tradición del inmueble. Empero, se le manifiesta a la demandante que el demandado fue operado de la cadera y que su recuperación fue lenta, además, el señor CARLOS MANUEL BAENA GIL es un hombre de negocios y viaja constantemente para promover su empresa. Seguidamente, la actora le manifestó al demandado que prefería esperar que saliera el reglamento para hacer la tradición del inmueble a nombre de su hijo. Para tal efecto, el demandado delegó a la señora NANCY YULIETH RODAS FORONDA para que se encargara de hacer la traslación del derecho real de dominio a la demandante. Ahora con respecto a la nota devolutiva de Registro el reglamento fue devuelto por tres (3) razones y no por dos (2) como aduce la demandante:

FALTA DE PAGO DEL IMPUESTO DE REGISTRO, FALTA DE PAGO DE DERECHOS DE REGISTRO, POR LA ACTUALIZACION DE AREA LA LICENCIA APORTADA NO CITA NUMERO DE MATRICULA INMOBILIARIA. En consecuencia, lo anterior, son trámites legales que son susceptibles de cualquier error y ajenos a la voluntad del demandado, toda vez, que nunca ha sido intención de la constructora dilatar el trámite correspondiente, ya que el objetivo de la empresa es cumplir a cabalidad con las obligaciones del contrato.

HECHO DECIMO CUARTO.- ES PARCIALMENTE CIERTO: Del Contrato de Promesa de Compraventa se esgrime claramente lo manifestado por la demandante en relación con las



PAZ Y RECONCILIACION SOCIAL
Dirección: Calle 75 Sur # 46A 32 (301)
Correo: gilberto.romero@unisabaneta.edu.co
Teléfonos: 3507097209 - 3013814391



PERFILES JURIDICOS DE COLOMBIA
NIT.- 901181661 - 2
GILBERTO ANTONIO ROMERO OSPINA
Abogado Titulado - T.P. 262.021 C.S.J

clausulas, sin embargo, se le comunicó a la propietaria del inmueble los inconvenientes que se estaban presentando para hacer el traspaso del inmueble, pero infortunadamente la actora mostró su displacer con la situación y fue imposible volver a tener contacto con ella, en este sentido, la demandante delegó en su apoderada judicial todo lo relacionado con el inmueble. De la misma manera, una vez se dio respuesta al Derecho de Petición, fue complicado concertar una cita con la apoderada judicial de la demandante para modificar el contrato en relación con la firma de las escrituras, siendo la abogada quien canceló varias citas vía telefónica aduciendo falta de tiempo.

HECHO DECIMO QUINTO.- NO ES CIERTO: Para el momento de los hechos, es decir, cuando se presentaron las inconsistencias en la licencia de construcción y el reglamento, era evidente que estábamos frente a un caso fortuito, toda vez, que es absurdo pensar que el contrato suscrito entre las partes puedan estar exento de cualquier suceso que pueda ser atribuible al hombre o a la naturaleza. En consecuencia, la apreciación de la demandante dista mucho de la realidad, toda vez, que la secretaria de la empresa, la señora VALENTINA CALLE RODRIGUEZ, y quien tiene cierto grado de familiaridad con la demandante, intentó vía telefónica comunicarse con la señora para firmar las escrituras dado que el trámite ya había sido superado, pero fue imposible obtener respuesta alguna por parte de ella y de su apoderada judicial, por lo cual nadie está obligado a lo imposible sino hay voluntad y disposición de actora para finalizar el tramite convenido.

HECHO DECIMO SEXTO.- ES PARCIALMENTE CIERTO: Desde toda óptica jurídica, la actora está facultada legalmente para acudir a la administración de justicia y resolver el contrato, lo que NO es cierto, es que haya un incumplimiento total del contrato por parte de la constructora, ya que la demandante ostenta la posesión material del inmueble desde el momento de la entrega a satisfacción, en consecuencia, ha sido la demandante quien ha tenido el control del inmueble como propietaria para arrendarlo y lucrarse del mismo durante todo este tiempo, por lo tanto, NO se puede predicar que hubo una ruptura de la armonía contractual por situaciones administrativas que NO le son atribuibles al demandado, como tampoco se puede decir que haya una causación de perjuicios, máxime, cuando el inmueble ha sido explotado económicamente por la demandante.



PAZ Y RECONCILIACION SOCIAL
Dirección: Calle 75 Sur # 46A 32 (301)
Correo: gilberto.romero@unisabaneta.edu.co
Teléfonos: 3507097209 - 3013814391



PERFILES JURIDICOS DE COLOMBIA
NIT.- 901181661 - 2
GILBERTO ANTONIO ROMERO OSPINA
Abogado Titulado - T.P. 262.021 C.S.J

HECHO DECIMO SEPTIMO.- NO ES CIERTO: Como ya se explicó anteriormente, las condiciones legales ya están dadas para hacer las escrituras del inmueble y su posterior registro en la Oficina de II:PP de Medellín. No obstante, el demandado ha intentado concretar el día y la hora para realizar el respectivo trámite, pero NO ha sido imposible tener algún contacto con la actora y su apoderada judicial.

HECHO DECIMO OCTAVO.- ES PARCIALMENTE CIERTO: Del Contrato de Promesa de Compraventa se trae a colación la cláusula penal esbozada por la demandante, sin embargo, NO se puede predicar un incumplimiento total del contrato, máxime, cuando la demandante ostenta la posesión material del inmueble desde que le fue entregado a plena satisfacción. Asimismo, NO se ha probado que se haya ocasionado algún perjuicio que menoscabe los intereses de la actora, toda vez, que el inmueble ha sido aprovechado económicamente por la demandante en todas sus dimensiones.

HECHO DECIMO NOVENO.- ES CIERTO: Así se desprende de los documentos aportados con el escrito de la demanda.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

PRIMERA.- RESOLUCION DE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO: Me opongo a esta pretensión, porque NO existe un incumplimiento total del contrato, máxime, cuando el bien inmueble nuevo fue entregado a la demandante a plena satisfacción y ha sido aprovechado económicamente por ella durante todo este tiempo siendo la única beneficiada. En este sentido, **solicito al Despacho se ordene continuar con los tramites de escrituración y registro por ser lo más pertinente en este proceso,** de lo contrario, la demandante estaría obligada a devolver los cañones de arrendamiento percibidos hasta la fecha y entregar el inmueble en óptimas condiciones.

SEGUNDA.- RESTITUCION DE DINERO PAGADO POR EL INMUEBLE: Me opongo a esta pretensión por las razones expuestas en el acápite anterior.

TERCERA.- CONDENA EN COSTAS, AGENCIAS EN DERECHO Y GASTOS DEL PROCESO.- La presente solicitud NO requiere petición de parte, pero me opongo, toda vez, que se ha intentado



PAZ Y RECONCILIACION SOCIAL
Dirección: Calle 75 Sur # 46A 32 (301)
Correo: gilberto.romero@unisabaneta.edu.co
Teléfonos: 3507097209 - 3013814391



PERFILES JURIDICOS DE COLOMBIA
NIT.- 901181661 - 2
GILBERTO ANTONIO ROMERO OSPINA
Abogado Titulado - T.P. 262.021 C.S.J

establecer comunicación con la demandante y su apoderada judicial para hacer la tradición del inmueble pero NO ha sido posible. No obstante, la demandante acude a la jurisdicción de manera conveniente para resolver el conflicto de intereses, por lo cual debe ser condenada al pago de las costas procesales.

CUARTA.- PAGO DE LA CLAUSULA PENAL: Me opongo a esta pretensión, porque NO ha existido por parte del demandado mala fe para realizar el debido traspaso del inmueble, máxime, cuando acontecieron sucesos e inconvenientes administrativos ajenos a la voluntad del demandado, además, se puede establecer un cumplimiento parcial del contrato, por lo tanto, NO tiene ningún fundamento la exigibilidad del cláusula penal en el presente proceso, teniendo en cuenta que las condiciones legales están dadas para continuar con el proceso de escrituración y registro.

QUINTA.- MEDIDA CAUTELAR: Sobre esta solicitud NO me pronunciaré, toda vez, que somos respetuosos de las decisiones judiciales, además, la medida se decretó con la admisión de la demanda y se ordenó prestar caución a la parte demandante por la suma de **treinta y dos millones seiscientos mil pesos (\$ 32.600.000)**. No obstante, resulta fuera de contexto que se solicite medida cautelar sobre un inmueble que la demandante ha venido usufructuando todo este tiempo.

Por lo anteriormente expuesto, me OPONGO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA y PROPONGO las siguientes:

EXCEPCIONES DE MERITO

PRIMERA.- CUMPLIMIENTO PARCIAL DEL CONTRATO: La presente excepción tiene su mayor sustento jurídico en la **entrega material del inmueble a la demandante**, ya que desde el acta de entrega a plena satisfacción, ha sido la señora MARTHA EDILMA CALLE ZAPATA, quien ha tenido el control del inmueble en todos los sentidos. Para tal efecto, la administración del EDIFICIO RODAS PH y la agencia de arrendamientos COLVIVE, solo reconocen a la demandante como la propietaria del inmueble, toda vez, que su posesión hasta la fecha ha sido tranquila y sin perturbación alguna por parte de la constructora.



PAZ Y RECONCILIACION SOCIAL
Dirección: Calle 75 Sur # 46A 32 (301)
Correo: gilberto.romero@unisabaneta.edu.co
Teléfonos: 3507097209 - 3013814391



PERFILES JURIDICOS DE COLOMBIA
NIT.- 901181661 - 2
GILBERTO ANTONIO ROMERO OSPINA
Abogado Titulado - T.P. 262.021 C.S.J

SEGUNDA.- DEMORAS EN TRAMITES Y YERROS ADMINISTRATIVOS AJENOS A LA VOLUNTAD DEL DEMANDADO: Esta excepción de mérito formulada por suscrito tiene su mayor asidero jurídico en el **error que se presentó con la licencia de construcción**, hecho infortunado que fue confirmado por la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial del Municipio de Sabaneta, ya que hubo la necesidad de hacer una aclaración en la Licencia (Resolución 527 del 18 de diciembre de 2017), aclaración que fue expedida por la Entidad mediante la Resolución 014 del 14 de enero de 2019. De acuerdo con lo anterior, fueron yerros administrativos que son ajenos a la voluntad del demandado quien siempre ha tenido la disposición de convalidar los trámites de traspaso a la menor brevedad posible para cumplir de la mejor manera con las obligaciones sinalagmáticas del contrato.

En otro momento, existe una indebida interpretación de la demandante con respecto al **caso fortuito y la fuerza mayor**, toda vez, que la palabra “**se exceptúa**” es una condición a favor del promitente vendedor, es decir, el cumplimiento del contrato con respecto a la firma de las escrituras dependía en cierta medida, de que no se presentará alguna situación o inconveniente que le fuera atribuible al hombre o la naturaleza, y para este caso en concreto, es evidente que estamos frente a un ***caso fortuito*** con ocasión del yerro administrativo que se presentó al momento de hacer la traslación del dominio a la demandante. NO obstante, se le informa al Despacho que el inconveniente fue superado con éxito, pero actora se ha mostrado renuente a continuar con los trámites de escrituración y registro. Bajo esta premisa, es imposible pensar que un contrato bilateral pueda estar exento de cualquier eventualidad o suceso, ya que son situaciones que NO son predecibles por el hombre de ninguna forma.

TERCERA.- APROVECHAMIENTO ECONOMICO DEL INMUEBLE POR PARTE DE LA DEMANDANTE: Esta excepción tiene su mayor sustento jurídico en los **cánones de arrendamiento que de la demandante recibe mensualmente**. En este sentido, el inmueble se encuentra arrendado desde el 27 de octubre de 2018 hasta la fecha, siendo administrado por la agencia de arrendamientos COLVIVE, generándole a la demandante un ingreso mensual de novecientos cincuenta mil pesos (**\$ 950.000**). Sin embargo, la demandante solicita de manera facilista y acomodada la resolución del contrato después de haber usufructuado todo este tiempo un bien inmueble nuevo que le entregado por la constructora a plena satisfacción, donde en los hechos de la demanda nunca manifestó



PAZ Y RECONCILIACION SOCIAL
Dirección: Calle 75 Sur # 46A 32 (301)
Correo: gilberto.romero@unisabaneta.edu.co
Teléfonos: 3507097209 - 3013814391



PERFILES JURIDICOS DE COLOMBIA
NIT.- 901181661 - 2
GILBERTO ANTONIO ROMERO OSPINA
Abogado Titulado - T.P. 262.021 C.S.J

que el inmueble estaba arrendado y que se estaba lucrando del mismo. Finalmente, se le informa al Despacho que la señora NANCY YULIETH RODAS FORONDA llamó a la agencia de arrendamiento para que le expidieran una certificación sobre quiénes eran los arrendatarios del inmueble y el valor del canon de arrendamiento, pero manifestaron que la propietaria la señora MARTHA EDILMA CALLE ZAPATA no autorizó el procedimiento. No obstante, uno de los trabajadores suministró parte de la información a través de audios y mensajes telefónicos.

CUARTA.- BUENA FE Y DISPONIBILIDAD LEGAL DEL DEMANDADO PARA REALIZAR LA TRADICIÓN DEL INMUEBLE: Esta excepción se sustenta en dos (2) situaciones:

- ◆ El objetivo primordial de la constructora y del señor CARLOS MANUEL BAENA GIL es generar confianza y credibilidad en los clientes, pero NO todos tienen la concepción de conciliar y resolver sus conflictos con los demás dadas sus pasiones y sus emociones, situación que es válida en una sociedad enmarcada por el respeto hacia las libertades individuales. Asimismo, por regla general los abogados estamos llamados a conciliar NO a generar conflictos entre las partes. De acuerdo con lo anterior, el demandado ha tenido las mejores intenciones de cumplir con lo pactado en el contrato, por lo tanto, **a la constructora NO le es favorable tener bajo su dominio un bien inmueble que ya fue cancelado por la demandante en su totalidad, lo anterior, por temas relacionados con impuestos, valorización y todas las obligaciones emanadas de un inmueble en relación con el Estado.** Bajo esta premisa, NO se puede predicar que haya existido algún beneficio a favor de la constructora o del demandante por NO haber realizado la tradición del inmueble, contrario sensu, como ya se manifestó anteriormente, ha sido demandante quien ha usufructuado el inmueble desde su entrega hasta la fecha.
- ◆ En la actualidad **la constructora y el demandado cuentan con las herramientas legales y la disponibilidad para hacer la tradición del inmueble a la demandante,** toda vez, que el yerro administrativo fue superado de la mejor manera, pero en su debido momento se trató de concertar una reunión con la demandante y su apoderada judicial para iniciar el respectivo trámite de escrituración y traspaso, pero hasta la fecha NO ha sido posible obtener una respuesta positiva para dar por terminado el proceso con la señora MARTHA EDILMA CALLE ZAPATA.



PAZ Y RECONCILIACION SOCIAL
Dirección: Calle 75 Sur # 46A 32 (301)
Correo: gilberto.romero@unisabaneta.edu.co
Teléfonos: 3507097209 - 3013814391



PERFILES JURIDICOS DE COLOMBIA
NIT.- 901181661 - 2
GILBERTO ANTONIO ROMERO OSPINA
Abogado Titulado - T.P. 262.021 C.S.J

PRUEBAS APORTADAS CON LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Solicito al Despacho, se decreten, practiquen y se tengan como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES:

- ◆ Las que ya obran en el expediente y que fueron aportadas por la demandante como son:
El **contrato de compraventa de bien inmueble**, el **acta de entrega del inmueble** a plena satisfacción, **derecho de petición** enviado a la constructora, **respuesta al derecho de petición**, Resolución **014 del 14 de enero de 2019** por medio de la cual se aclara la licencia, Resolución **527 del 18 de diciembre de 2017** (Licencia de Construcción), **nota devolutiva** de la oficina del II:PP, reglamento de propiedad horizontal relacionado con el inmueble, Resolución 527 del 18 de diciembre de 2017 (Licencia de Construcción).
- ◆ **Certificación de la administradora** del EDIFICIO RODAS en relación con la administración del inmueble haciendo alusión al estado de cuenta de la propietaria.
- ◆ **Respuesta del agencia de arrendamientos**, donde se manifiesta que la señora propietaria MARTHA EDILMA CALLE ZAPATA del inmueble NO autoriza suministrar información relacionada con el arrendamiento del apartamento.
- ◆ **Mensajes de WhatsApp** donde se intentó establecer comunicación con la abogada de la demandante y donde fueron canceladas varias citas por temas de tiempo y agenda.

TESTIMONIALES:

Solicito al Despacho se decreten los testimonios de las personas que se relacionan a continuación para que declaren sobre los hechos de la demanda y su contestación:

- ◆ El testimonio de la señora **NANCY YULIETH RODAS FORONDA**, identificada con cedula # 1111.774.678 de Buenaventura (V), quien se localiza en la carrera 45A # 80S 75 (803) PRESTIGE - Sabaneta (A), teléfonos: 3113303775 – 3163017615.
- ◆ Solicito al Despacho contrainterrogar a la señora **VALENTINA CALLE RODRIGUEZ** sobre los hechos de la demanda y su contestación.
- ◆ Solicito al Despacho interrogar a la demandante conforme al artículo 198 de la Ley 1564 de 2012 (CGP).



PAZ Y RECONCILIACION SOCIAL
Dirección: Calle 75 Sur # 46A 32 (301)
Correo: gilberto.romero@unisabaneta.edu.co
Teléfonos: 3507097209 - 3013814391



PERFILES JURIDICOS DE COLOMBIA
NIT.- 901181661 - 2
GILBERTO ANTONIO ROMERO OSPINA
Abogado Titulado - T.P. 262.021 C.S.J

ANEXOS

- ♦ Poder Conferido
- ♦ Lo enunciado en el acápite de pruebas

NOTIFICACIONES

DEMANDADO.-

Dirección: Calle 75 Sur # 46D 33 (1101) [CALLE LARGA-SABANETA]

Teléfono: 3507097209 - 3013814391

Correo: constructoramaba@gmail.com


APODERADO JUDICIAL:

Dirección: Calle 75 Sur Nro. 46A 32 (301) [CALLE LARGA-SABANETA]

Teléfono: 3163017616 - 3113303775

Correo: perfiljuridico.com@gmail.com

Del señor Juez,


GILBERTO ANTONIO ROMERO OSPINA
C.C. 18.491.613 de Circasia (Q)
Abogado Titulado



PAZ Y RECONCILIACION SOCIAL
Dirección: Calle 75 Sur # 46A 32 (301)
Correo: gilberto.romero@unisabaneta.edu.co
Teléfonos: 3507097209 - 3013814391



PERFILES JURÍDICOS DE COLOMBIA
NIT. - 901181661 - 2
GILBERTO ANTONIO ROMERO OSPINA
Abogado titulado - T.P. 262.021 C. S. J.

Sabaneta, agosto de 2020

Señores:

JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO

Municipio de Envigado.

E.S.D.

Referencia.- OTORGAMIENTO DE PODER, ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE

CARLOS MANUEL BAENA GIL, identificado con cedula # 15.347.351 de Sabaneta (A), manifiesto por medio del presente documento que confiero poder especial, amplio y suficiente al Abogado en ejercicio, el señor **GILBERTO ANTONIO ROMERO OSPINA**, identificado con cedula # 18.491.613 de Circasia (Q), y quien es portador de la Tarjeta Profesional # 262.021 del Consejo Superior de la Judicatura [C.S.J], para que presente **CONTESTACION DE DEMANDA DE RESOLUCION DE CONTRATO** impetrada por la señora **MARTHA EDILMA CALLE ZAPATA**, quien se identifica con cedula # 32.329.663. Bajo esta premisa, con el otorgamiento de poder y con la contestación de la demanda, se entiende surtida la notificación personal. En consecuencia, mi apoderado judicial queda facultado para conciliar, sustituir, desistir, reasumir, recibir, solicitar medidas cautelares, interponer recursos de Ley y todas las demás acciones Constitucionales y Legales que sean necesarias para dar cumplimiento a la presente disposición.

Atentamente,

CARLOS MANUEL BAENA GIL

C.C. 15.347.351 de Sabaneta (A)

Poderdante

GILBERTO ANTONIO ROMERO OSPINA

C.C. 18.491.613 de Circasia (Q)

Abogado Titulado



PAZ Y RECONCILIACION SOCIAL
Dirección: Calle 75 sur # 46ª-32 (301)
Correo: perfiljuridico.com@gmail.com
Teléfonos: 3507097209 - 3013814391

SE AUTENTICA EL PRESENTE
DOCUMENTO A SOLICITUD DEL
(LOS) INTERESADO(S)

FIRMA REGISTRADA

LA NOTARIA ÚNICA DE SABANETA ANTIOQUIA
CERTIFICA QUE LA FIRMA DE

Carlos Manuel Baena Gil

QUE APARECE EN ESTE DOCUMENTO SE
ENCUENTRA REGISTRADA EN ESTA NOTARÍA.

SABANETA _____ 200 _____

MARTHA LUCÍA CUARTAS VANEGAS

[Handwritten signature]



NOTARIA ÚNICA DE

05 AGO 2020

ACTA DE ENTREGA DEL INMUEBLE



EN REPRESENTACION DE LA
CONSTRUCTORA.

PROPIETARIO

Valentina Calle R.
VALENTINA CALLE RODRIGUEZ
CONSTRUCTORA NUEVO HOGAR MABA
NIT. 15347351-5

Martha E. Calle R.
MARTHA EDILMA CALLE
32.329.663 Envigado (Ant)

CONSTRUCTORA
NUEVO HOGAR
MABA



EDIFICIO RODAS P.H.
CRA 46 C N°75 SUR 24

CERTIFICA

La administración del **EDIFICIO RODAS P.H.** señala por medio de este documento que la señora **MARTHA EDILMA CALLE ZAPATA**, le está pagando al **EDIFICIO RODAS P.H.** ubicado en **CRA 46 C N°75 SUR 24** de SABANETA, las cuotas ordinarias y extraordinarias de administración por el **apartamento 101**, y a la fecha tiene un saldo pendiente con el edificio por valor de **\$268.991 DOSCIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS NOVENTA Y UN PESOS.** para quedar a paz y salvo hasta el 31 de agosto de 2020.

Entre el **EDIFICIO RODAS P.H.** y los Señores **MARTHA EDILMA CALLE ZAPATA**, convienen expresamente que en caso de existir o presentarse algún error en cuenta en la liquidación de la obligación que se origine del presente documento, autoriza expresa e irrevocablemente al **EDIFICIO RODAS P.H.** para que corrija dicho error en cuenta en concordancia con lo establecido en el Art. 880 del Código de Comercio, de tal suerte que una vez efectuada la corrección de la cuenta y como consecuencia de ella la liquidación de la obligación origine al presente arroje un saldo a mi cargo y a favor del Edificio, me obligo a pagar dicho saldo al **EDIFICIO RODAS P.H.** a más tardar en dos (2) días hábiles después de haber sido informado por escrito por parte del Edificio, con los comprobantes del caso, de dicho error en cuenta.

Se expide en Sabaneta a los 10 días del mes de agosto de 2020.

Anexo: reporte detallado de pagos

Cordialmente;



10/08/2020
Liquidación de pagos

Natalia Caráona Montoya

Administrador

Cel: 3113022771

EMAIL: area7.ph@gmail.com

EDIFICIO RODAS P.H. CRA 46 N°75 SUR 24 SABANETA- ANTIOQUIA						REPORTE DETALLADO	
PROPIETARIO	MARTHA EDILMA CALLE ZAPATA				FECHA DE EXPEDICION	10/08/2020	
COEFICIENTE	3%				APTO	101	
CONCEPTO		CUENTAS X COBRAR	CUOTAS EXTRA	INTERES	FECHA DE PAGO	VALOR. CANCELADO	SALDO PENDIENTE
ADMON DIC DE 2018		\$ 46,800					\$ 46,800
ADMON ENE DE 2019		\$ 46,800					\$ 93,600
ADMON FEB DE 2019		\$ 46,800					\$ 140,400
ADMON MARZ DE 2019		\$ 46,800					\$ 187,200
ADMON ABRIL DE 2019		\$ 46,800					\$ 234,000
ADMON MAY DE 2019		\$ 46,800					\$ 280,800
ADMON JUN DE 2019		\$ 46,800					\$ 327,600
ADMON JUL DE 2019		\$ 46,800					\$ 374,400
ADMON AGO DE 2019		\$ 46,800					\$ 421,200
ADMON SEP DE 2019		\$ 46,800					\$ 468,000
ADMON OCT DE 2019		\$ 46,800					\$ 514,800
ADMON NOV DE 2019		\$ 46,800					\$ 561,600
ADMON DIC DE 2019		\$ 46,800		\$ 8,424			\$ 616,824
ADMON ENE DE 2020		\$ 49,600		\$ 12,336			\$ 678,760
ADMON FEB DE 2020		\$ 49,600		\$ 13,575	28/02/2020	\$ 113,175	\$ 628,760
ADMON MAR DE 2020		\$ 49,600		\$ 12,575	31/03/2020	\$ 112,176	\$ 578,759
ADMON ABRIL DE 2021		\$ 49,600		\$ 11,575			\$ 639,934
ADMON MAYO DE 2021		\$ 49,600			31/05/2020	\$ 223,535	\$ 465,999
ADMON JUNIO DE 2021		\$ 49,600			30/06/2020	\$ 115,600	\$ 399,999
ADMON JULIO DE 2022		\$ 49,600			5/08/2020	\$ 239,200	\$ 210,399
ADMON AGOSTO DE 2022		\$ 49,600		\$ 8,992			\$ 268,991
NIT 900.673.470-0 C.C. 276.27300			T. FACTURADO	\$	1,072,677		
			T. CANCELADO	\$	803,686		
			SALDO	\$	268,991		
E-mail: area7.ph@gmail.com Celular: 3113022771 "Con 3 cuotas vencidas pasa cobro pre jurídico". RECAUDO TEMPORAL EN CUENTA DE AHORROS BANCOLOMBIA 014-511817-14							



Buenas tardes,

Para dar respuesta a su solicitud verbal al Sr Eduardo Zabala, el día de hoy nos comunicamos vía telefónica con el propietario del inmueble para que nos autorizaran dar la información requerida por usted, como entenderá estamos hablando de información confidencial y por este motivo no es posible que nosotros como agencia proporcionemos los datos solicitados ya que el propietario no nos autoriza.

Agradecemos su comprensión y cualquier inquietud al respecto se puede comunicar con el Sr Eduardo Zabala.

Milena Ramirez Cadavid.



Abogada Del...



7 DE JUNIO DE 2019

🔒 Los mensajes y las llamadas están cifrados de extremo a extremo.

Nadie fuera de este chat, ni siquiera WhatsApp, puede leerlos ni escucharlos. Toca para obtener más información.

Buenos días Doña Nancy,
mi nombre es Lina María
Ossa García, el Dr. Gilberto
me dio su número para que
me contactar a con usted
para hacerle una solicitud.
Si es tan amable y en
cuanto pueda me de vuelve
la llamada. Quedo al
pendiente. Gracias.

11:28 a. m.

23 DE AGOSTO DE 2019



Escribe un m...





Abogada Del...



7 DE JUNIO DE 2019

Doña Nancy buena Tarde
Soy Lina Maria Ossa. Si por
favor me envía la dirección
de la oficina.

3:27 p. m.

Hagamos todo lo posible para
reunirnos el lunes y darle
un manejo amigable a esta
situacion. Muchas gracias.

3:28 p. m.

Buenas noches Doctora.

8:29 p. m. ✓✓

El abogado me confirma para
el jueves, 10 am.

8:30 p. m. ✓✓

El abogado mio no puede.

8:39 p. m. ✓✓

Ni lunes ni martes ni



Escribe un m...





Abogada Del...



8:29 p. m. ✓✓

El abogado me confirma para
el jueves, 10 am.

8:30 p. m. ✓✓

El abogado mio no puede.

8:39 p. m. ✓✓

Ni lunes, ni martes, ni
miercoles.

8:39 p. m. ✓✓

La disponibilidad de él es
jueves o viernes.

Hablaré con él y le
confirmo.

8:39 p. m. ✓✓

Reunace con la señora,
nos pasan su propuesta y
seguro nosotros pasaremos
la nuestra Doctora, pero en
este caso, no me reúno sin
el Abogado, usted dice que
siempre está condicionado



Escribe un m...





Abogada Del...

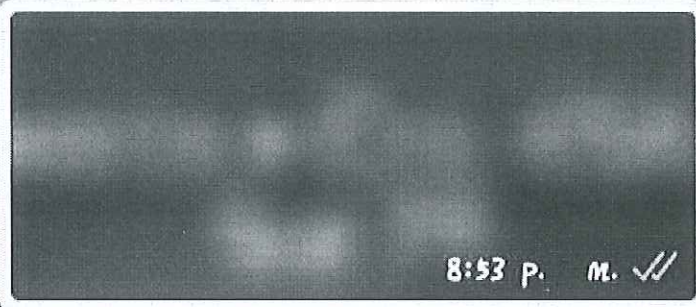


... en
e 23 DE AGOSTO DE 2019 sin

el Abogado, usted dice que
siempre está condicionado
a nosotros, pero aquí
quiere acomodarnos a su
disponibilidad.

Entonces estaremos atentos
a la propuesta.

8:53 p. m. ✓✓



8:53 p. m. ✓✓

Dirección de la oficina .

8:53 p. m. ✓✓

Feliz noche Doctora!

8:53 p. m. ✓✓

24 DE AGOSTO DE 2019



Escribe un m...





Abogada Del...



24 DE AGOSTO DE 2019

Buenos días Doctora.

Reunión el lunes, 2 pm en el
centro comercial aves maria,
5 to piso

12:21 p. m. ✓✓

ok Doña Nancy muchas
gracias

1:26 p. m.

Gracias por si gestión.

1:26 p. m.

26 DE AGOSTO DE 2019

muchas gracias Doña Nancy
mil disculpas.

1:09 p. m.

Es el Dr. Gustavo. Que le
pedí el favor porque aún
no he podido terminar esta
reunión.

Escribe un m...





Abogada Del...



24 DE AGOSTO DE 2019

26 DE AGOSTO DE 2019

muchas gracias Doña Nancy
mil disculpas.

1:09 p. m.

Es el Dr. Gustavo. Que le
pedí el favor porque aún
no he podido terminar esta
reunión.

1:11 p. m.

6 DE DICIEMBRE DE 2019

Buenos días Doctora, como
está?

No tuve más respuesta
de parte de uds para la
escrituración del apto 101
del Edificio Rodas.

10:14 a. m.



Escribe un m...





Abogada Del...



14 DE DICIEMBRE DE 2019

Buenos días Doña Nancy,
me disculpa por favor no
le había contestado porque
llevaba varias semanas muy
enferma.

11:06 a. m.

Si después del martes nos
podemos reunir por favor me
cuenta.

11:07 a. m.

Buenos días Doctora, no se
preocupe, espero este mejor

11:16 a. m. ✓✓

Abogada Del 101 De Rodas
Si después del martes nos podemos
reunir por favor me cuenta.

Si señora, claro, en que
horario le queda facil?



11:16 a. m. ✓✓



Escribe un m...





Abogada Del...



14 DE DICIEMBRE DE 2019

11:33 a. m. ✓✓

En la tarde

11:33 a. m.

Si pueden

11:34 a. m.

16 DE DICIEMBRE DE 2019

Doña Nancy, buena tarde
como esta.

2:31 p. m.

Si por favor me confirma
que día nos podemos reunir
y la hora. Yo puedo martes,
jueves o viernes

2:31 p. m.

Hola Doctora, como se
encuentra?

3:38 p. m. ✓✓

Muy bien gracias y usted.

3:51 p. m.



Escribe un m...





Abogada Del...



Doña 16 DE DICIEMBRE DE 2019
COMO ESTA.

2:31 p. m.

Si por favor me confirma
que día nos podemos reunir
y la hora. Yo puedo martes,
jueves o viernes

2:31 p. m.

Hola Doctora, como se
encuentra?

3:38 p. m. ✓✓

Muy bien gracias y usted.

3:51 p. m.

Bien Doctora, gracias a
Dios.

Se podría el próximo jueves
26 de diciembre?

4:20 p. m. ✓✓

Ok

4:27 p. m.

No hay problema

4:27 p. m.



Escribe un m...





Abogado Gil...



0:24

4:50 p.

M.



7 DE AGOSTO DE 2020

Hola Doctor, buenas tardes... este apto se vendio, la señora incluso pago adelantado, se entrego el inmueble en la fecha pactada, pero cuando el reglamento salio para registro, no nos percatamos de que habia un error en la licencia, error que habia tenido planeacion municipal, entonces el reglamento lo devolviero y mientras eso lo arreglaban paso mucho tiempo

4:07 p. M



despues de eso, Valentina,



Escribe un m...





WhatsApp Co...
grabando audio...



Cuenteme, ya recibí el
correo de que no

5:13 p. m. ✓✓

Doña nancy sí no que me
llama la abogada de la señora
martha

5:13 p. m.

Me dice que yo por que le
dije que el inmueble cuanto
llevaba rentado yo le dije
es que normal yo no estoy
mandando un escrito la
señora nancy me preguntó
cuanto llevaba

5:14 p. m.

Que te dijo

5:14 p. m. ✓✓

Y yo le dije

5:14 p. m.



0:16

5:15 p. m. ✓✓



Escribe un m...





WhatsApp Co...



Muy bien usted

10:20 a. m.



1:50

10:19 a. m. ✓✓



0:02

10:24 a. m.



0:15

10:24 a. m.



0:30

10:25 a. m. ✓✓



0:08

10:27 a. m.



El anterior

10:28 a. m.

Fue de octubre 27 del 2018 a
octubre 31 del 2019

10:29 a. m.



Escribe un m...

