FIJACION EN LISTA

JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
CHINCHINÁ, CALDAS

En la fecha de hoy diecisiete (17) de noviembre de dos mil veintitrés (2023), a las ocho de la mañana (8:00 am), se corre traslado a los interesados por el término de CINCO (05) días, de las excepciones de mérito propuestas por el vocero judicial del demandado, dentro del presente proceso VERBAL INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO promovido por EDUWIN HERNÁN BETANCUR NARVÁEZ en contra de JULIO ERNESTO FLÓREZ AGUIRRE, con radicado No.17174-31-12-001-2023-00082-00.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 370 y 110 del C.G. del Proceso.

Carolina Velásquez Z.

Scanned with

CAROLINA VELÁSQUEZ ZAPATA
Secretaria

contestación demanda

luis Enrique Garcia Alzate <nique@hotmail.es>

Lun 14/08/2023 10:36

Para:Juzgado 01 Civil Circuito - Caldas - Chinchina <j01cctochi@cendoj.ramajudicial.gov.co>

2 archivos adjuntos (2 MB)

pruenasjulio.pdf; j1cctochinchina.pdf;

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Chinchiná – Caldas

REF. Proceso Verbal
De EDUWIN HERNAN BETANCUR NARVAEZ
Contra JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRRE
Asunto. Contestación Demanda.
Radicado. 2023-00082

LUIS ENRIQUE GARCIA ALZATE, abogado en ejercicio portador de la T. P. No. 73.372 del C. S. de la J., actuando en nombre y representación del señor **JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE**, mayor de edad y vecino de Manizales, respetuosamente me dirijo a Usted, por medio del presente escrito con el fin de dar contestación a la demanda de la referencia de la siguiente manera:

ALOS HECHOS

Al hecho Primero: No es cierto que se pruebe y explico: el día 3 de febrero de 2.021, entre los señores JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE y el señor EDUWIN HERNAN BETANCUR NARVAEZ, si existió un contrato, pero no de manera verbal si no escrita

Al hecho segundo: Es cierto que se pactó la entrega el mismo día de la firma de contrato, dejando claro entre ellos, cuál era la porción de terreno que se le entregaría al señor BETANCUR, la cual no es la que discrimina el Demandante en este hecho y mucho menos el valor del contrato, ya que el contrato se estipulo en la suma de SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS. ($750.000.000).

Al hecho tercero: No es cierto que se pruebe y explico: Tal como se había acordado en el contrato inicial el permutante entregaría: "Dos vehículos de servicio público, descritos así: a) BUSETACHEVROLET NPR DE PLACAS ETL 991, MODELO 2.019, AFILAIDA A LA EMPRESA AUTOLEGAL URBANA- SERVICIO PUBLICO. b). BUSETA IVECONIVITRANS ECOLOGICA, DE PLACAS ETL 784, MODELO 2.018, AFILIADA A LA EMPRESA AUTOLEGAL URBANA-SERVICIIO PUBLICO. CUARTA EL SEGUNDO PERMUTANBTE ENTREGA AL PRIMER PERMUTANTE, un cupo para buseta AFILIADA A LA EMPRESA AUTOLEGAL S. A. DEL VEHÍCULO IDENTIFICADO CON EL LATERAL2512, POR UN VALOR DE CINCUENTA MILLONES DE PESOS, ADEMAS EL SEGUNDO PERMUTANTE SEÑOR EDUWIN HERNAN BETANCUR NARVAEZ, SE COMPROMETE HACERSE CARGO DE UNA HIPOTECA SOBRE EL PREDIO POR VALOR DE DOSCIENTOS

CINCUENTAMILLONES DE PESOS MC. ($250.000.000) Y FIRMAR UN TITULO POR VAOR DE SETENTA MILLONES DE PESOS ($70.000.000) A UN PLAZO DE CUARO MESES PARA EL 1 DE JUNIO DE 2021, CON SUS RESPECTIVOS INTERESES. Por lo tanto la suma que manifiesta el demandante que pago a un tercero no era la obligación que tenía con el señor JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE; es más no cumplió con ninguna de las obligaciones pactada en el contrato de promesa de permuta, pero si por parte de mi cliente se le entrego el inmueble que a día de hoy aun lo posee sacando beneficio de él, sin razón alguna.

Al hecho Cuarto: No es cierto que se pruebe y explico: Tal como se celebró el contrato en ninguna parte del mismo se autorizó a terceras personas para recibir dineros de ninguna especie.

Al hecho quinto: Es cierto que consigno esas sumas de dinero en la cuenta de mi cliente.

Al hecho Sexto: No es cierto que se pruebe y explico: Tal como lo redacta la parte Demandante, no es cierto que para dicha fecha se haya entregado a suma de $205.000.0000, esta cifra resulta de todos los abonos que ha realizado durante las diferentes negociaciones que se hicieron por incumplimiento por parte de la Actora, ya que no es un solo contrato y muchos menos de obligaciones estampadas en un solo contrato, ya que como lo manifestamos desde antes de firmarse el primer contrato que denominaron las partes como contrato de Promesa de Permuta, este se celebró el día 3 de febrero de 2.021, entre los sujetos procesales ya existía un contrato verbal aproximadamente de 6 meses atrás y después de firmarse ese contrato del 3 de febrero de 2.021 cambiaron este por el del 19 de junio de 2.021, donde el señor BETANCUR, vende una hectárea del predio que se había prometido en permuta al señor NELSON ANTONIO GAVIRIA MORENO, quien después autorizo que se lo trasfirieran a la señora BLANCA OFELIA SUAREZ, Y luego se firmó otro contrato de fecha de fecha 6 de agosto de 2.021, en cuyos contratos se hacían abonos y esta cifra es el reflejo de estos abonos, ya que para el día 22 de junio se elaboró una constancia donde quedaba la claridad de que el señor EDUWIN HERNAN BETANCUR NARVAEZ, había entregado LA SUMA DE doscientos cinco millones m. c. (205.000.000) y quedaba un saldo por valor por valor de 115.000.000. Pero como se ha mencionado en la presente contestación, las obligaciones y sumas de dinero han variado, por los acuerdos que hacen los contratantes.

Al hecho Séptimo: No es cierto que se pruebe y explico: este hecho tiene relación con el hecho anterior y tal como se manifestado, las sumas de dinero varían por los diferentes acuerdos que ha realizado los contratantes referente al inmueble rural, por ello esas sumas no son las que ha entregado.

Al hecho Octavo: Si es cierto que entrego esa suma de dinero, por un nuevo acuerdo entre los contratantes.

Al hecho noveno: Si es cierto que se firmó un nuevo contrato.

Al hecho décimo: No nos consta que se pruebe y explico: Tal como redactan este hecho es como si mi cliente en ese momento recibiera de manos del Demandante la suma de TRESCIENTOS SETENTA MILLONES D EPESOS MC. C. ($370.000.000) y eso no es cierto, ya que esa suma de dinero, es el resultado de los diferentes dineros que ha entregado el señor Betancur, en los diferentes incumplimientos de sus obligaciones y la suma de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M. C. ($320.000.000), es el nuevo saldo que pactaron para ese contrato de fecha 6 de agosto de 2.021.

Al hecho décimo primero: Es cierto en parte y explico: Es cierto que esa suma de dinero se pagaría dentro de los seis (6) meses siguientes, pero pagando un interese del 2% mensual, hipotecando la propiedad, y el demandante no cumplió con lo acordado hasta el día de hoy.

Al hecho décimo segundo: No es cierto que se pruebe y explico: El señor BETANCUR, dentro de los acuerdos que llego con el señor JULIO FLOREZ, era que se trasfiriera una hectárea al señor NELSON ANTONIO GAVIRIA MORENO, de la Finca Macondo, o a quien este designara. Por lo tanto el señor JULIO ERNESTO FLOREZ, realiza el correspondiente des englobé y escritura a la señora BLANCA OFELIA SUAREZ MUÑOZ, quien fue la que autorizo el señor NELSON ANTONIO GAVIRIA, escritura que se realizó el 14 de julio de 2.021, tal como consta en la anotación 18 del certificado de tradición con matricula inmobiliaria No. 100-11081. Por lo tanto se cumplió con esta obligación antes de vencerse el plazo.

Al hecho décimo tercero: Es cierto que se pactó elevar escritura pública, dentro de los 6 meses de la otra hectárea que se dio en venta.

Al hecho décimo cuarto: Es cierto que por parte del señor EDUWI HERNAN BETANCUR, pagaría la suma de Trescientos Veinte Millones de pesos M. C. ($320.000.000) y se realizaría la venta siempre y cuando el promitente comprador cumpliera a cabalidad las obligaciones contenidas en la Promesa de Compraventa, situación que no se dio, por cuanto se estableció que el inmueble que se le iba a trasferir servía como garantía de la obligación adeudada y que pagaría la suma de 2% sobre el capital adeudado, situación que no se cumplió.

Al hecho décimo quinto: No es cierto que se pruebe y explico: No es cierto que se pruebe y explico: tal como está descrito en el contrato de ser cierto este hecho el encuentro debió darse el día 10 de febrero de 2.022

Al hecho décimo sexto: No es cierto que se pruebe y explico: Tal como reza la promesa de compraventa en la escritura se realizaría a los seis (6) meses en la Notaria Primera del Circulo de Manizales: dejando en claro que Trascribo la cláusula cuarta: "…SE ACLARA QUE SE REALIZARA ESCRITURA PUBLICA EL DIA MARTES 10 DE AGOSTO DE 2.021 EN LA NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO DE MANIZALES, A LAS 2.00 P. M.SOLO DE UNA HECTAREA , Y LA OTRA HECTAREA QUEDA PENDIENTE DE SU ESCRITURA A LA FECHA EN QUE SE EFECTUE SU RESPECTIVO DESENGLOBE. ASI MISMO ESTA HECTAREA QUEDARA EN HIPOTECA.". En este orden de ideas si el demandado asistió a la Notaria Primera del Circulo de Manizales, fue el día 07 de febrero de 2.022 a las 2.00 p. m., fue el día equivocado, ya que si nos atenemos a la fecha este debió llega r el día 10 de febrero de 2.0021 a las 2.00p.m., razón por la cual no es cierto este hecho. De igual manera tal como lo acordaron los contratantes dicha suma de dinero, debía ir incluido el interés que pactaron del 2% mensual, ya que no era el solo capital. De esta manera se demuestra que a pesar que no era el día del perfeccionamiento de la promesa tampoco llevaba la suma pactada en su totalidad.

Al hecho Décimo séptimo: No es cierto que se pruebe y explico, teniendo como referencia los dos hechos anteriores es mi cliente no estaba obligado asistir a dicho lugar y mucho menos a presentar excusa por no estar en la Notaria el día 07 de febrero de 2.022

Al hecho décimo octavo: Es cierto que se pactó dicha cláusula en el contrato de Promesa de compraventa.

Al hecho décimo noveno: No es cierto que se pruebe y explico: La manifestación que hace la parte demandante no es un hecho solo la apreciación personal y errónea de cómo fue que ocurrieron los hechos.

Al hecho vigésimo: No es cierto que se pruebe por cuanto no se ha tiene ningún comunicado o notificación por parte del demandante.

Al hecho vigésimo primero: Es cierto que lo tiene el demandante, a pesar de los múltiples requerimiento, dejando claro que ha tomado otra parte del predio del cual no era parte de la negociación como es el lote donde queda la casa del lote de mayor extensión el cual lo tumbo, generado un gran perjuicio y fuera de ello explotándolo económicamente, ya que lo a alquilado para parqueadero de volquetas.

A LAS PRETENSIONES

Nos oponemos a todas y cada una de ellas por lo expuesto en la contestación de la Demanda, dado que en la audiencia de conciliación extraprocesal la parte demandante solicita la devolución de la suma de $370.000.000, y el pago de la cláusula penal por valor de $100.000.0000,

pero jamás se solicitó conciliar el cumplimiento del contrato de compraventa objeto del presente contrato.
De igual manera la mencionada clausula penal la ha cobro el demandante ante el Juzgado décimo civil municipal de Manizales, mediante letra de cambio por valor de $100.000.000, como clausula penal dentro del presente contrato, por el cual se encuentra embargado el predio objeto del contrato de compraventa..

Excepción:

La cual denomino **LA MORA NO PURGA LA MORA**, la cual fundamente en los siguientes:

HECHOS:

1. Tal como se ha mencionado en la contestación de la demanda el presente litigio trae unos antecedentes desde muchos antes del 3 de febrero de 2.021, donde inicialmente, de manera verbal ambos contratantes decidieron realizar la compra de dos hectáreas de terreno de la Finca Macondo, luego el día 3 de febrero de 2.021 plasman el acuerdo verbal en una Promesa de Permuta, la cual por incumplimiento del señor EDUWIN HERNAN BETANCUR, al no cumplir con lo pactado, luego realizan un nuevo convenio y el señor BETANCUR, vende una hectárea del predio prometido en la permuta al señor NELSON ANTONIO GAVIRIA MORENO y por último realizan el contrato de promesa de compraventa, el cual es objeto del presente litigio.
2. Dentro de las obligaciones pactadas era que el señor EDUWIN HERNAN BETANCUR, cancelara la suma de $320.000.000, dentro delos seis (6) meses siguientes y pagar un interese del 2% mensual sobre el capital adeudado, situación que no se dio.
3. Manifiesta el Actor que el día 7 de febrero de 2.022 se acercó a la Notaria Primera a cancelar la obligación con un prestamista, pero que el señor JULIO ERNESTO FLOREZ, no compareció, razón por la cual no fue posible cumplir con lo acordado en la promesa de compraventa del inmueble rural.
4. Tal como lo manifiesta la misma Demandante el contrato de Promesa de Compraventa es ley para la partes, razón por la cual si nos atenemos a la cláusula cuarta del contrato y como lo dice en la misma demanda la fecha para el cumplimiento era el día 10 de agosto de 2.021, para firmar la primera hectárea vendida al señor GAVIRIA MORENO y dentro de los seis (6) meses siguiente el pago de lo restante ósea la suma de $320.000.000, la fecha seria el 10 de febrero de 2.022 y no como lo hacen ver que era el día 06 de febrero de 2.0022, razón por la cual el demandante **no cumplió con lo acordado en el contrato de promesa de compraventa.**

5. De igual manera, el Demandante se había comprometido a pagar un interés del 2% mensual sobre el monto adeudado y hasta el día de hoy no ha cancelado suma alguna por dicho concepto.

PRETENSION

Solicito al despacho desestimar las pretensiones de la parte Demandante y como consecuencia del mismo declarar probada la excepción la cual denomine **LA MORA NO PURGA LA MORA LA MORA NO PURGA LA MORA, y** se condene en costas.

Excepción II
La cual denomino **INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUSIITOS ESENCIALES DE LA MISMA**, la cual fundamento en los siguientes:

HECHOS:

1. El señor EDUWIN HERNAN BETANCUR NARVAEZ, solicita como requisito de procedibilidad, ante dela Notaria Primera audiencia de conciliación, para lo cual solicita se notifique al señor JULIO ERNESTO FLOREZ, con el único fin de que se le devuelva la suma de TRESCIENTS SETENTA MILLONES D EPESOS M. C. ($370.000.000), de acuerdo al pago realizado y la suma de CIEN MILLONES DE PESOS M.C. ($100.000.000), por incumplimiento.
2. Si observamos las pretensiones de la Parte Demandante, tiene la finalidad de que se declare incumplido el contrato de promesa de compraventa, en primer lugar y en segundo que se ordene al demandado CUMPLIR en la forma establecida en el documento que es ley para las partes. Estas dos pretensiones no fueron objeto en la conciliación extraprocesal como requisito de procedibilidad referente al el contrato de promesa de compraventa de fecha 06 de agosto de 2.021
3. La audiencia de conciliación extraprocesal como requisito de procedibildiad, es obligatoria y la demanda versara sobre dicha solicitud, la cual no podrá ser variada o tener nueva pretensiones y para el caso concreto no se está demandando, por lo solicitado sino que se han aumentado los asuntos a conciliar, ya que esto se desprende de la constancia que da el Notario Primero del Circulo de Manizales y las pretensiones solicitadas por la parte Demandante.
4. En este orden de ideas siendo la conciliación extraprocesal un requisito de procedibilidad, para poder ser admitida la demanda, esta no llena los requisitos legal para ello y por tal razón no debe dársele el trámite a la misma.
5. Este hecho da lugar a que se decrete la nulidad de todo lo actuado, desde el mismo momento en que el despacho mediante auto admite la demanda, y le da el trámite de un proceso verbal. Es de recordar que las normas procesales son de orden público y de estricto

cumplimiento, ya que su inobservancia, daría lugar a la violación de la norma constitucional del debido proceso.

PRETENSIONES

Solicito muy respetuosamente se declare la nulidad de todo lo actuando incluyendo el auto de fecha 8 de mayo de 2.023, por cuanto la demanda no llena todos los requisitos exigidos para su admisión, por lo tanto solicito se declare probada la excepción de **INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUSITOS ESENCIALES DE LA MISMA** y como consecuencia del mismo se condene en costas.

PRUEBAS

Solicito se sirva tener como pruebas para la presente excepción las siguientes:

Certificación aportada por la Parte Demandante en lo relativo a el acta de audiencia de conciliación No. 253 del 16 de junio de 2.022 emitida por la Notaria Primera del Circulo de Manizales.

Demanda presentada ante su despacho por intermedio de apoderado del señor EDUWIN HERNAN 1BETANCUR NARVAEZ, en contra del señor JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE, en la cual se encuentra solicitando se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa de fecha 06 de agosto de 2.021 y el cumplimiento del mismo, el cual no fue solicitado en la audiencia de conciliación extraprocesal.

Excepción:

La cual denomino **REGULACIÓN DE DINEROS EN EL EVENTO EN QUE SE DECLARE EL INCUMPLIMINETO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, la cual fundamento en los siguientes:

HECHOS:

1. Tal como se ha venido narrando durante toda la contestación de la demanda el contrato de promesa de compraventa suscritos entre los señores JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE y el señor EDUWIN HERNAN BETANCUR NARVAEZ, tal como se ha dejado la constancia durante la contestación de la demanda, quiero hacer claridad que al señor BETANCUR, ya se había entregado una hectárea que vendió al señor NELSON ANTONIO GAVIRIA MORENO, en una suma muy por debajo del precio real, este entregue el valor de la hectárea que vendió a precios actuales, ya que

mi cliente no tiene él porque perder dinero por malos negocios de la parte compradora.

2. De igual manera deberá entregar el inmueble rural (Finca Macondo), en las mismas condiciones que le fue entregada en especial que entrega la casa con la cual fue entregado el inmueble y/o en su defecto que pague los costos de lo que vale volverla a levantar (se anexa cotización para el levantamiento de la construcción de la casa, cuyo valor es de $141.702.488).
3. Que devuelva todos los frutos civiles que ha producido el inmueble en especial el alquiler de la finca como parqueadero de volquetas, ya que la suma de TRESCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS ($370.000.000), no va incluida la venta de la hectárea que se le paso al señor NELSON ANTONIO GAVIRIA MORENO, quien autorizo ponerla a nombre de un tercero.
4. Tal como lo he manifestado, en el eventual caso que el despacho ordene el incumplimiento del contrato, de igual manera deberá quedar las cosas tal como se encontraban antes de hacerse los negocios jurídicos, cada parte asumiendo los gastos y devolviendo lo entregado por cada uno e ellos desde el inicio de los contratos.

PRETENSIONES

Solicito al despacho muy respetuosamente que en el eventual caso que acepte las pretensiones de la parte demandante se ordene que el Demandante entregue el inmueble rural Finca Macondo en las mismas condiciones que lo recibió tanto de hectáreas como de las construcciones y demás frutos de los cuales se haya usufructuado el Demandante, de lo contrario quedará en suspenso la entrega de dineros.

PRUEBAS

Solicito tener como pruebas las siguientes:

Documentales:

Contrato de promesa de permuta de fecha 3 de febrero de 2.021, donde intervienen los mismos sujetos procesales.

Contrato de promesa de permuta celebrado entre los señores JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE – EDUWIN HERNAN BETANCUR de una parte y de otra el señor NELSON ANTONIO GAVIRIA MORENO, donde se comprometen a trasferir una hectárea de las que se le entrego al señor BETANCUR, dentro de la negociación de dos hectáreas. Documento que tiene como finalidad demostrar que al señor EDUWIN BETANCUR NARVAEZ, si se le entrego la hectárea y luego se realizó el perfeccionamiento por medio de escritura pública.

Certificado de tradición, del inmueble con matricula inmobiliaria No. 10011081, el cual fue aportado por la Actor y en el cual aparecen actuaciones de venta de la hectárea y embargo por el Juzgado Décimo Civil Municipal de Manizales, donde cobran la multa.

Contrato de promesa de compraventa de fecha 06 de agosto de 2.021 firmado por ambos sujetos procesales.

Cotización del valor de los daños ocasionados a la construcción (casa), que tumbo el señor BETANCUR EN LA FINCA MACONDO.

Testimoniales:
Solicito se sirva fijar fecha y hora para llevar a cabo audiencia de recepción de testimonios de las personas que más adelante relaciono todas mayores de edad y vecinas de Manizales para que depongan sobres los cumplimientos de las obligaciones por parte del señor JULIO ERNESTO FLOREZ y todo lo relacionado con la VENTA Y/O PERMUTA de dos hectáreas del predio rural denominado FINCA MACONDO y ellos son:

RUBEN DARIO VARGAS
NELSON ANTONIO GAVIRIA MORENO.
VALENTINA ROBAYO MUÑOZ, que de igual manera fue solicitada por la parte demandante.
LUIS ALFONSO FLOREZ

A quienes haré comparecer al despacho cuando el despacho así lo disponga.

Interrogatorio de Parte: Solicito al despacho fijar fecha y hora para llevar a cabo interrogatorio de parte que haré verbalmente con el fin de buscar confesión.

Solicito al despacho se nombre un auxiliar de la justicia perito con el fin de establecer los daños y perjuicios ocasionados por el señor EDUWIN BETANCUR NARVAEZ, con la destrucción de la casa que se encontraba en la Finca Macondo, al igual que establezca cual ha podido ser la producción del inmueble rural, tanto en parqueaderos como en otra clase de producción.

Solicito se me de autorización para aportar por medio magnéticos CD, manifestaciones realizadas por el Demandante, referentea al proceso que nos ocupa.

Las anteriores pruebas son para todas las excepciones formuladas.

N OTIFICACIONES Y DIRECCIONES

Oiré notificaciones en la secretaria de su despacho o en mi oficina ubicada en la Carrera 24 No. 20 – 48 Of. 703 del Edificio Con-Familiares de Manizales.
Correo electrónico: nique@hotmail.es
Cel. 321 7646941

La de las partes ya existe en el proceso.

Cordialmente.

LUIS ENRIQUE GARCIA ALZATE
C. C. No. 10.248.200 de Manizales
T. P. No. 73.372 del C. S. de la J.

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Chinchiná – Caldas

REF. Proceso Verbal
De EDUWIN HERNAN BETANCUR NARVAEZ
Contra JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRRE
Asunto. Excepción previa.
Radicado. 2023-00082

LUIS ENRIQUE GARCIA ALZATE, abogado en ejercicio portador de la T. P. No. 73.372 del C. S. de la J., actuando en nombre y representación del señor **JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE**, mayor de edad y vecino de Manizales, respetuosamente me dirijo a Usted, por medio del presente escrito con el fin de formular excepción previa de acuerdo al art. 100 del C. G. P. numeral 5 de la siguiente manera:

Excepción
La cual denomino **INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUSITOS ESENCIALES DE LA MISMA**, la cual fundamento en los siguientes:

HECHOS:

1. El señor EDUWIN HERNAN BETANCUR NARVAEZ, solicita como requisito de procedibilidad, ante dela Notaria Primera audiencia de conciliación, para lo cual solicita se notifique al señor JULIO ERNESTO FLOREZ, con el único fin de que se le devuelva la suma de TRESCIENTS SETENTA MILLONES D EPESOS M. C. ($370.000.000), de acuerdo al pago realizado y la suma de CIEN MILLONES DE PESOS M.C. ($100.000.000), por incumplimiento.
2. Si observamos las pretensiones de la Parte Demandante, tiene la finalidad de que se declare incumplido el contrato de promesa de compraventa, en primer lugar y en segundo que se ordene al demandado CUMPLIR en la forma establecida en el documento que es ley para las partes. Estas dos pretensiones no fueron objeto en la conciliación extraprocesal como requisito de procedibilidad referente al el contrato de promesa de compraventa de fecha 06 de agosto de 2.021
3. La audiencia de conciliación extraprocesal como requisito de procedibildiad, es obligatoria y la demanda versara sobre dicha solicitud, la cual no podrá ser variada o tener nueva pretensiones y para el caso concreto no se está demandando, por lo solicitado sino que se han aumentado los asuntos a conciliar, ya que esto se

desprende de la constancia que da el Notario Primero del Circulo de Manizales y las pretensiones solicitadas por la parte Demandante.

4. En este orden de ideas siendo la conciliación extraprocesal un requisito de procedibilidad, para poder ser admitida la demanda, esta no llena los requisitos legales para ello y por tal razón no debe dársele el trámite a la misma.
5. Este hecho da lugar a que se decrete la nulidad de todo lo actuado, desde el mismo momento en que el despacho mediante auto admite la demanda, y le da el trámite de un proceso verbal. Es de recordar que las normas procesales son de orden público y de estricto cumplimiento, ya que su inobservancia, daría lugar a la violación de la norma constitucional del debido proceso.

PRETENSIONES

Solicito muy respetuosamente se declare la nulidad de todo lo actuando incluyendo el auto de fecha 8 de mayo de 2.023, por cuanto la demanda no llena todos los requisitos exigidos para su admisión, por lo tanto solicito se declare probada la excepción de **INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE REQUSITOS ESENCIALES DE LA MISMA** y como consecuencia del mismo se condene en costas.

PRUEBAS

Solicito se sirva tener como pruebas para la presente excepción las siguientes:

Certificación aportada por la Parte Demandante en lo relativo a el acta de audiencia de conciliación No. 253 del 16 de junio de 2.022 emitida por la Notaria Primera del Circulo de Manizales, donde consta la finalidad de dicha audiencia de conciliación extraprocesal como requisito de procedibilidad.

Demanda presentada ante su despacho por intermedio de apoderado del señor EDUWIN HERNAN 1BETANCUR NARVAEZ, en contra del señor JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE, en la cual se encuentra solicitando se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa de fecha 06 de agosto de 2.021 y el cumplimiento del mismo, el cual no fue solicitado en la audiencia de conciliación extraprocesal.

En los anteriores términos dejo presentada la anterior excepción previa.

Cordialmente.

LUIS ENRIQUE GARCIA ALZATE
C. C. No. 10.248.200 de Manizales
T. P. No. 73.372 del C. S. de la J.

NOTARIA TERCERA

CONTRATO DE PROMESA DE PERMUTA

Entre los suscritos a saber: **JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE,** mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.668.706 de Cali-Valle, hábil para contratar y obligarse y obrando en nombre propio, de una parte y quien para el presente se denominara **EL PRIMER PERMUTANTE** y de otra parte el señor **EDUWI HERNAN BETANCUR NARVAEZ**, mayor de edad y vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.053.819.924 de Manizales, también hábil para contratar y obligarse y obrando en nombre propio de otra parte y quien para los efectos se denominará **EL SEGUNDO PERMUTANTE,** hacemos constar que hemos celebrado el presente contrato de Permuta, el cual ser regirá por las siguientes clausulas: - **PRIMERA: EL PRIMER PERMUTANTE,** transfiere a título de promesa de permuta al **SEGUNDO PERMUTANTE,** el (33.3%) el siguiente bien inmueble: **UN LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACIÓN DENOMINADO FINCA MACONDO SITUADA EN LA VEREDA LA PLATA UBICADA EN EL MUNICIPIO DE PALESTINA-DEPARTAMENTO DE CALDAS**, un lote de mayor extensión de aproximadamente de 10 hectáreas, identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 100-11081 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Manizales. PARAGRAFO: No obstante, la cabida y linderos del inmueble la venta se hace como cuerpo cierto. **SEGUNDO: TRADICIÓN**: Adquirió EL PRIMER PERMUTANTE, el inmueble por compra hecha al señor **GABRIEL HURTADO BOTERO**, mediante Documento Privado. **PARAGRAFO PRIMERO: EL PRIMER PERMUTANTE:** Manifiesta que el inmueble permutado en este contrato, se entregara libre de todo embargo, limitación de dominio, impuestos, se obliga a salir al saneamiento en casos de Ley. **TERCERA: EL SEGUNDO PERMUTANTE** entrega al **PRIMER PERMUTANTE:** Dos vehículos de servicio público, descritos así: a)

Powered by CamScanner

BUSETA CHEVROLET NPR DE **PLACAS ETL 991**, MODELO 2019, AFILIADA A LA EMPRESA AUTOLEGAL URBANA -- SERVICIO PÚBLICO. b) BUSETA IVECO NAVITRANS ECOLOGICA, DE PLACAS ETL 784, MODELO 2018, AFILIADA A LA EMPRESA AUTOLEGAL URBANA -- SERVICIO PÚBLICO. **CUARTA: EL SEGUNDO PERMUTANTE** entrega al **PRIMER PERMUTANTE** un cupo para de una buseta, afiliada a la empresa AUTOLEGAL S.A., del vehículo identificado con numero **lateral 2512**, por un valor de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($50.000.000),** Además el SEGUNDO PERMUTANTE, señor **EDUWI HERNAN BETANCUR NARVAEZ**, se compromete a hacerse cargo de una HIPOTECA sobre el predio por valor de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($250.000.000) M/cte.**, y firma un título valor (letra de cambio) por valor **de SETENTA MILLONES DE PESOS ($70.000.000)** a un plazo de cuatro meses para el 1 de junio de 2021, con sus respectivos intereses. **QUINTA:** La entrega de del inmueble y los vehículos y el cupo prometidos en esta permuta se realizará a la firma del presente contrato. **SEXTA:** La escritura pública que protocolarice el presente contrato de promesa de permuta se realizará en un plazo de treinta días (30) días contados a partir de la fecha, es decir el 3 de marzo de 2021, en la Notaria Quinta del Circulo de Manizales, fecha que podrá ser anticipada o prorrogada de común acuerdo entre las partes **SÉPTIMA:** PRECIO: Acuerdan los Permutantes que el valor del presente contrato es de **SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS ($750.000.000)** M/cte. **OCTAVA: LOS GASTOS**: Los gastos que demanden las escrituras públicas y los traspasos serán cancelados por cada permutante. **NOVENA:** Manifiestan los permutantes que a partir de la fecha de la firma del presente contrato cada uno toma posesión del inmueble y de los vehículos prometidos en esta permuta en el estado en que se encuentran. **DECIMA: CLAUSULA PENAL**: Las partes acuerdan una multa de **cincuenta millones de pesos**

Powered by CamScanner

($50.000.000) para quien incumpliese con lo pactado en la presente promesa de permuta. **PARAGRAFO PRIMERO**: Cualquier variación al presente contrato compraventa se hará de mutuo acuerdo de las partes y en forma escrita. En caso de fallecimiento de cualquiera de los contratantes sus herederos aceptan la herencia con beneficio de inventario estarán obligados al cumplimiento del presente contrato de PROMESA DE PERMUTA, las partes libre y espontáneamente expresan que firma el presente contrato inspirados en la buena fe y se comprometen solemnemente al cumplimiento de las obligaciones pactadas y a su ejecución en el marco de la armonía y beneficios mutuos. NOTA: El presente contrato de PROMESA DE PERMUTA fue leído en sus totalidad por los PROMITENTES PERMUTANTES manifestando expresamente que la identificación de cada uno, la identificación, cabida, dimensiones y linderos y forma de adquisición del inmueble objeto del presente contrato de PROMESA DE PERMUTA está conforme a los títulos de adquisición presentados para la elaboración del contrato. y por no observar error alguno en su contenido, proceden a firmar a los 3 días del mes de febrero de 2021

PERMUTANTES:

Julio Florez.

JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE

C.C. No. 16.668.706 de Cali-Valle

EL PRIMER PERMUTANTE

Eduwi Hernan Betancur

EDUWI HERNAN BETANCUR NARVAEZ

C.C. No. 1.053.819.924 de Manizales

EL SEGUNDO PERMUTANTE

Powered by CamScanner

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015

607639

En la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, el tres (3) de febrero de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Tercera (3) del Círculo de Manizales, compareció: JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 16668706 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Julio Florez

----- Firma autógrafa -----

n4m691ev6mw0
03/02/2021 - 11:32:20

EDUWI HERNAN BETANCUR NARVAEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1053819924 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Eduwi Hernan Betancur

----- Firma autógrafa -----

n4m691ev6mw0
03/02/2021 - 11:34:16

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se vincula al documento de CONTRATO signado por el compareciente, en el que aparecen como partes JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE Y EDUWI HERNAN BETANCUR NARVAEZ , sobre: CONTRATO DE PROMESA DE PERMUTA .

OTILIA RIVERA GONZÁLEZ

Notario Tercera (3) del Círculo de Manizales, Departamento de Caldas

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: n4m691ev6mw0

Acta 1

Powered by CamScanner

PD- 0013175

CONTRATO DE PROMESA DE PERMUTA

ENTRE LOS SUSCRITOS A SABER DE UNA PARTE: LOS SEÑORES: EDUWI HERNAN BETANCUR NARVAEZ, IDENTIFICACO CON LA CEDULA DE CIUDADANIA NRO : 1.053.819.924 DE MANIZALES Y/O JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE A SU VEZ PORTADOR DE LA CEDULA DE CIUDADANIA NRO: 16.668.706 DE CALI-VALLE QUIENES DE AQUI EN ADELANTE PARA LOS EFECTOS LEGALES DEL PRESENTE CONTRATO SE DENOMINARAN LOS PRIMEROS PERMUTANTES Y DE OTRA PARTE : NELSON ANTONIO GAVIRIA MORENO, IDENTIFICADO CON LA CEDULA DE CIUDADANIA NRO: 75.074.054 DE MANIZALES, QUIEN DE AQUI EN ADELANTE Y PARA TODOS LOS EFECTOS LEGALES DE ESTE DOCUMENTO SE DENOMINARA EL SEGUNDO PERMUTANTE, HEMOS CELEBRADO UN CONTRATO DE PERMUTA, QUE ADEMAS DE LO DISPUESTO EN LA LEY 153 DE 1887, SE REGIRA POR LAS SIGUIENTES CLAUSULAS:

PRIMERA:

EL PRIMER PERMUTANTE SE PROMETE ENTREGAR AL SEGUNDO PERMUTANTE UNA HECTAREA UBICADA EN LA FINCA MACONDO EN EL MUNICIPIO DE PALESTINA-CALDAS, LA HECTAREA SE ENTREGA EN LA PARTE DE ARRIBA LIMITANDO CON LA PROPIEDAD QUE SE LE VENDIO AL SEÑOR ISAIAS BUSTAMANTE, LIMITANDO DE LA VIA PRINCIPAL HACIA LA VIA INTERNA DE LA FINCA , IDENTIFICADA CON LA FICHA CATASTRAL NRO: 100-11081 DE LA OFICINA DE REGISTRO. EL SEGUNDO PERMUTANTE ENTREGA UN APARTAMENTO EN EL BARRIO LA ARBOLEDA DE LA CIUDAD DE MANIZALES, UBICADO EN LA CARRERA 26A No. 50A28, EN EL TERCER PISO DE DOS ALCOBAS, SALA-COMEDRO-COCINA INTEGRAL, UN APARTAMENTO EN EL BAJO TABLAZO EN LA AVENIDA APARTAMENTO 101, QUE CONSTA DE TRES ALCOBAS, SALA-COMEDRO-COCINA-BALCON.Y TREINTA Y UN MILLON ($31.000.000) DE PESOS EN DINERO EN EFECTIVO. LOS APARTAMENTOS SE ENTREGAN POR PORCENTAJE EN LA ESCRITURA DE MAYOR EXTENSION. EL APARTAMENTO EN LA ARBOLEDA COMPARTE AGUA- PARABOLICA GAS Y LUZ. EL PRIMER PERMUTANTE SE COMPROMETE A INDIVIDUALIZAR SUS SERVICIOS PUBLICOS EN EL MOMENTO QUE REALICE LA VENTA. IGUAL FORMA CON EL APARTAMENTO DEL BAJO TABLAZO. EL PRIMER LOTE SE COMPROMETE A ENTREGARSE CON UNA SERVIDUMBRE CONTINUANDO LA VIA HASTA LA ENTRADA DEL PREDIO QUE ME SERA ENTREGADO.

SEGUNDA:

ADEMAS LOS PROMITENTES PERMUTANTES CERTIFICAN QUE LOS BIENES OBJETOS DE LA PRESENTE PROMESA DE PERMUTA LO POSEEN Y NO LO HAN ENAJENADO POR ACTO ANTERIOR AL PRESENTE CONTRATO, Y EN TODO CASO, AMBOS PERMUTANTES , SALDRAN AL SANEAMINETO EN LOS CASOS QUE OBLIGA LA LEY.

TERCERA:

ESTE DOCUMENTO SERA ELEVADO A ESCRITURA PUBLICA EL 20 DE SEPTIEMBRE A LAS 2:00 P.M. EN LA NOTARIA CUARTA DE MANIZALES.

Powered by CamScanner

CUARTA:

LAS PARTES ESTIPULAN UNA MULTA COMO CLAUSULA PENAL POR LA SUMA DE TREINTA Y CINCO ($35.000.000) MILLONES DE PESOS MCTE, QUE SERAN EXIGIBLES POR VIA JUDICIAL, PARA ALGUNO DE LOS PERMUTANTES QUE INCUMPLA.

PARA CONSTANCIA SE FIRMA EN LA CIUDAD DE MANIZALES , A LOS 19 DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2021.

LOS PRIMEROS PERMUTANTES:

EDUWI HERNAN BETANCUR NARVAEZ
C.C.# 1.053.819.924 MANIZALES

JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE
C.C.# 16.668.706 DE CALI-VALLE

EL SEGUNDO PERMUTANTE:

NELSON ANTONIO GAVIRIA MORENO
C.C.# 75.074.054

Powered by CamScanner

PD- 0013185

PAPEL DOCUMENTARIO

CONSTANCIA DE PAGO

JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE, POR MEDIO DEL PRESENTE ESCRITO

H A G O C O N S T A R

QUE EL DIA DE HOY JUNIO 22 DEL AÑO 2021, RECIBO DE PARTE DEL SEÑOR EDUWI HERNAN BETANCUR NARVAEZ, LA SUMA DE: DOSCIENTOS CINCO ($205.000.000) MILLONES DE PESOS MCTE, POR CONCEPTO DE DEUDA DE LA PROPIEDAD "MACONDO", QUEDANDO UN SALDO DE: CIENTO QUINCE MILLONES ($115.000.000) DE PESOS MCTE.

PARA CONSTANCIA SE FIRMA EN LA CIUDAD DE MANIZALES A LOS 22 DIAS DEL MES DE JUNIO DEL AÑO 2021.

ENTREGA: RECIBE A ENTERA SATISFACCION

Eduwi H. Betancur Julio Florez

EDUWI HERNAN BETANCUR NARVAEZ JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE

C.C. # 1.053.819.924 C.C.# 76.668706

Powered by CamScanner

Señor
JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO
Chinchiná – Caldas

REF. Proceso Verbal
De EDUWIN HERNAN BETANCUR NARVAEZ
Contra JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRRE
Asunto. Otorgamiento poder.
Radicado. 2023-00082

JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE, mayor de edad y vecino de Manizales, identificado como aparece como aparece al pie de mi firma, respetuosamente me dirijo a Usted, por medio del presente escrito para manifestarle que confiero Poder Especial amplio y suficiente al abogado **LUIS ENRIQUE GARCIA ALZATE**, abogado en ejercicio portador de la T. P. No. 73.372 del C. S. de la J., para que me represente en el asunto de la referencia que se siga en mi contra.

Además de las facultades de ley mi apoderado queda facultado para: Recibir – Desistir – Transigir – Sustituir – Renunciar – Conciliar y todas aquellas que sean necesaria en la defensa de mis intereses y derechos.

Cordialmente.

Julio Florez
JULIO ERNESTO FLOREZ AGUIRRE
C. C. No. 16.668.705

Acepto.

LUIS ENRIQUE GARCIA ALZATE
C. C. No. 10.248.200 de Manizales
T. P. No. 73.372 del C. S. de la J.

NOTARÍA PRIMERA DEL CÍRCULO DE MANIZALES
PODER ESPECIAL
Art. 68 Decreto 960 de 1.970
Verificación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Ante el Notario Primero del Círculo de Manizales, Caldas, Compareció:
FLOREZ AGUIRRE JULIO ERNESTO
Identificado con C.C. 16668706
a quien personalmente identifica y manifestó: Que el contenido de este documento es cierto y que la firma en él puesta es suya. Autorizo el tratamiento de sus datos personales de ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biométricos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento.
Cod. j7t9t
Se firma hoy 2023-08-14 09:55:19
Firma: Julio Florez
JORGE NOEL OSORIO CARDONA
NOTARIO PRIMERO DEL CIRCULO DE MANIZALES

Powered by CamScanner