



Popayán, febrero de 2023.

Señores

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE POPAYÁN- CAUCA

E. S. D

REFERENCIA: CONTESTACIÓN DE DEMANDA DE RESOLUCIÓN DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA

DEMANDANTE: WILLIAM HERNANDEZ

DEMANDADOS: MARIBEL URBANO MONTERO Y OTROS

CAMILO ERNESTO GONZÁLEZ OBANDO, mayor de edad, domiciliado y residente en este municipio, abogado inscrito, con cédula de ciudadanía número 1.061.694.131 expedida en Popayán y tarjeta profesional de abogado número 222.647 del C.S de la Judicatura, en ejercicio de las facultades del poder suscrito por las demandadas **YONE MYRIAM MONTERO DE URBANO** identificada con cédula de ciudadanía No. 25.253.960 de Popayán (Cauca) y **MARIA ELIZABETH URBANO MONTERO** identificada con cédula de ciudadanía No. 34.534.320 de Popayán (Cauca), me permito dentro del término procesal oportuno a darle **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE LA REFERENCIA** exponiendo los criterios y excepciones de fondo que se deben tener en cuenta para proferir una decisión que beneficie a mis pro hijadas:

A LOS HECHOS

PRIMERO- ES CIERTO-

SEGUNDO-ES CIERTO-.

TERCERO-. ES PARCIALMENTE CIERTO- ACLARANDO QUE DESDE LOS NUMERALES 1 AL NUMERAL 2.3 LOS HECHOS PLANTEADOS POR LA PARTE DEMANDANTE SON CIERTOS MENOS LO ATINENTE AL VALOR DEL



Dirección: Calle 3 # 5-56 Oficina 103 – Edificio Colonial – Popayán (Cauca)

Teléfono: 3004729983

Correo electrónico: abogados.ccg.pop@gmail.com – milogz13@hotmail.com

NEGOCIO, YA QUE EL MISMO FUE POR VALOR DE NOVECIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$960.000.000) Y NO NOVECIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MCTE (920.000.000).

Y ME PERMITO EXPLICAR- LOS NUMERALES 3 AL 4.2 FUERON LA FORMA DE PAGO QUE SE PLANTEO ENTRE LAS PARTES EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, DINERO QUE NUNCA FUE PAGADO DE NINGUNA MANERA POR LA PARTE DEMANDANTE.

CUARTO- ES CIERTO-. PERO ME PERMITO EXPLICAR- Ambas partes, incluyendo a las señoras Maria Elizabeth Urbano y Yone Miryam Montero de Urbano, como propietarias del inmueble, concurrieron a la notaría fijada en el contrato y en la fecha estipulada, pero no a materializar el contrato, sino- haciendo honor a la verdad- a solicitar acta de comparecencia

QUINTO- ES CIERTO-

SEXTO- ES CIERTO-

SEPTIMO- ES CIERTO-

OCTAVO- ES CIERTO-

NOVENO- ES CIERTO-

DECIMO- ES CIERTO-

DECIMO PRIMERO- ES CIERTO PARCIALMENTE Y ME PERMITO EXPLICAR- Si bien como se refirió en el hecho cuarto, mi clienta y el hoy demandante concurrieron a la Notaría Segunda del Círculo de Popayán en la fecha indicada en el contrato, no se habían radicado soportes para tramitar la correspondiente escritura, pero todo ello debido al incumplimiento por parte de la parte demandante de los pagos discriminados en el contrato, es más, se le solicito al señor WILLIAM HERNANDEZ OBANDO- que realizara los pagos debidos y anexara la respectiva copia de cédula en procura de presentar soportes para la respectiva escritura, hecho este al cual el señor Hernández hizo caso omiso.

DECIMO SEGUNDO- ES CIERTO-



CONTESTACIÓN A HECHOS CONSIDERADOS COMO “ACTOS DE INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS PROMITENTES VENDEDORES”

PRIMERO- ES PARCIALMENTE CIERTO PERO ME PERMITO EXPLICAR En primera medida, hay que recordar que la promesa de venta del inmueble objeto de la litis se hizo de acuerdo a la información que reposa en la escritura pública No 2690 de fecha 22 de julio del año 2008 que se registro en el folio de matrícula inmobiliaria No 120-172978 y que desde ya hay que aclarar, que no posee más anotaciones, es decir, (y se podrá verificar con el contrato de promesa de compraventa) que se vendió el predio en su totalidad, eso implica per-se que la venta del inmueble prometido en venta se hizo como cuerpo cierto aspecto que lo sabía el hoy demandante, porque se infiere de su afirmación que pretende hacer ver a mi prohijada y a sus hermanas como las personas que modificaron el metraje o que realizaron actividades en procura de timar al hoy demandante, planteando un metraje distinto a lo vendido, cuando se puede corroborar que no ha habido ventas parciales en el predio objeto de la presente litis.

Ahora bien, si bien el planteamiento del demandante es que hay una diferencia de metraje, hecho que puede corroborarse según su decir con el levantamiento topográfico por él realizado, en nada difiere el precio de la venta, ya que se prometió en venta un inmueble (lote), y eventualmente no se hizo contrato posterior u algún otro-si que modificara el valor del contrato inicial, aunado a lo anterior y, en procura de evitar desgastes de la administración de justicia, se le planteó al señor Hernández que en aras de la lealtad y en razón de llegar a feliz término era necesario re- negociar el valor, pero él siguió derrochando actos omisivos, tanto así que presenta esta demanda cuando él es quien no ha cumplido los términos del contrato.

SEGUNDO- ES PARCIALMENTE CIERTO, PERO ME PERMITO ACLARAR-

Si Bien hubo una solicitud por perturbación a la posesión por parte del señor JESUS ALBERTO GÓMEZ , la misma nunca fue interpuesta en la inspección de policía y/ o en la comisaria, aspecto este que se podrá demostrar con el decir del mismo, es decir que no habido ninguna limitación al derecho de dominio como lo pregona el demandante, es más, eso no generaba perturbación alguna al hoy demandante, ya que como podrá demostrarse fue una negociación que se realizó con el querellante previo a la firma del presente contrato, pero por cuestiones de pandemia no se había podido materializar.



TERCERO-ES PARCIALMENTE CIERTO Y ME PERMITO ACLARAR- Si bien hay ciertos copropietarios que han optado por plantearle a la vigilancia de la parcelación “La Fortaleza” que no se permita la entrada del hoy demandado, no es menos cierto, que el demandante ha estado entrando al inmueble por otro sector y gozando por ello de la propiedad dada en venta, es por ello que resulta falaz la aseveración de que no se permite el uso de la servidumbre y demás anexidades, lo que ocurre su señoría es que ha iniciado proyectos para construcción cuando los moradores de la parcelación conocen de que el señor HERNANDEZ OBANDO todavía no cuenta con las respectivas escrituras y el posterior certificado de libertad y tradición, que lo legitimarían como propietario del bien objeto de la litis, pero se destaca que él hasta el momento sigue en posesión del predio dado en venta, tanto así que los moradores de la parcelación “La Fortaleza” iniciaron acción de perturbación de la posesión en su contra y el día de la inspección ocular por parte de la Inspección Quinta de policía del municipio de Popayán (Cauca) él se encontraba en el predio, es más, hasta el momento él goza de entrada quieta y pacífica a un predio que como podrá demostrarse no es de su propiedad y lo más particular, que hoy pretende la resolución del mencionado contrato que lo haría propietario.

A LAS PRETENSIONES Y CONDENAS

Respetuosamente manifiesto señor Juez, que con base en los fundamentos de hecho y derecho que se relacionaran en el presente caso, y como apoderado de la parte demandada en el litigio, me opongo a las pretensiones propuestas por la parte accionante esbozando para lo de su cargo las siguientes excepciones;

PRIMERO: INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO IMPUTABLE AL HOY DEMANDANTE Y / O CONTRATO NO CUMPLIDO POR LA PARTE DEMANDANTE

Hay que destacar que se podrá verificar fehacientemente que es el hoy demandante quien incumplió el contrato suscrito entre las partes, ya que si bien hizo un pago de **DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 250.000.000)**, el contrato suscrito entre las partes refiere que el pago total de la obligación asciende a un monto de **NOVECIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS MCTE (960.000.000)**, es decir, no se canceló ni el treinta por ciento (30%) de la obligación suscrita entre las partes, ahora bien, ese incumplimiento recae enteramente en la parte demandante, porque no podría siquiera pensarse en que mis pro hijadas hubieran presentado documentos para realizar escrituras cuando los términos planteados en el contrato para el pago de la obligación ya habían fenecido en contra



del señor HERNANDEZ OBANDO, cosa distinta, es que mis clientes si entregaron el inmueble prometido en venta en los términos establecidos en el contrato suscrito entre las partes, y partiendo de la buena fe negocial esperaron pacientemente que el demandado cumpliera con los pagos y en los plazos establecidos en el documento, hecho que nunca se dio, es más, la Corte Suprema de Justicia – como bien lo sabe su señoría- tienen fincado una línea jurisprudencial vertical en torno al incumplimiento contractual donde refiere: *"ambas partes son iguales al incumplir sin que sea relevante quien incumplió primero"*.

En términos del Código Civil, la excepción de contrato no cumplido consiste en que ninguna de las partes está en mora aun dejando de cumplir lo pactado, mientras la otra parte no cumpla o no se disponga a cumplir (1609 C.C.). Diferente es el caso de una parte que cumple o se dispone a cumplir, quien tiene derecho a reclamar el cumplimiento o pedir la terminación del contrato y a reclamar la indemnización de los perjuicios (1546 C.C.), aterrizando en el caso en comento, mis clientes entregaron la propiedad y su única obligación era concurrir a la notaría el día pactado en el contrato, hecho que hicieron efectivamente, hecho este que me permito demostrar con el certificado de asistencia fechado y expedido por la notaria Segunda del Circulo de Popayán, es decir que mis prohijadas cumplieron a cabalidad su obligación y si estarían legitimadas a reclamar la indemnización de los perjuicios y la clausula penal que hoy pretende cobrar el demandante, es por ello que de entrada se solicitará su señoría que declare el incumplimiento por parte de la parte demandante y lo soportaré además con las posteriores excepciones.

SEGUNDO: MALA FE NEGOCIAL POR PARTE DE LA PARTE DEMANDANTE

Se debe tener en cuenta que en el hecho decimo primero de la demanda se refiere como una circunstancia atribuible a mis prohijadas el que no hubieran radicado los soportes para tramitar la correspondiente escritura pública en fecha 30 del mes de agosto del año 2021, sin informarle a su señoría que era completamente inviable presentar documentación cuando no se había pagado por parte del demandante lo atinente a la obligación, esta mala fe, está fincada en el hecho de que el demandante pretenda relevarse de su obligación planteando la irresponsabilidad contractual de mis prohijadas, y hoy más cuando pone en consideración de sus señoría un acta de presentación señalando una presunta omisión por parte de mis representadas, pero huelga aclarar que me permitiré aportar el acta de presentación No 35 suscrita por la Notaría Segunda del Círculo de Popayán donde se puede leer textualmente que las *"compradoras asistieron al cumplimiento con referencia a la promesa de compraventa..."* lo que le demuestra su señoría que esa obligación contractual fue debidamente cumplida y en la fecha y hora establecida en el contrato.



TERCERO: DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE SE RESPALDÓ EN ESCRITURA Y CERTIFICADO DE LIBERTAD Y TRADICIÓN CIERTO Y VERAZ

Huelga aclarar, que una de las inconformidades esbozadas por el demandante es que el metraje no correspondía a la realidad o que no se atemperaba a las relacionada en el contrato objeto de la litis, ahora bien, hay que entender en primera medida, que la promesa de compraventa se materializó teniendo en cuenta la matrícula inmobiliaria No 120-172978, el número catastral No 000100030532000 y la escritura que respalda dicha información es la número 2690 de fecha 22/07/2008 de la Notaría Segunda del Círculo de Popayán (Cauca) en donde se refiere claramente el metraje del predio, es decir, que mis prohijadas nunca mintieron respecto a lo que vendía, porque se prometió un predio en la modalidad de cuerpo cierto y como podrá visualizarse en dichos documentos no hay inscripción o venta alguna en el referido certificado, es por ello que mi cliente en ningún momento se aprovechó del demandante o pretendieron generar confusión en la compra, fue una situación ajena al comportamiento de mi cliente, es decir, que resulta a todas luces errático insinuar que esa diferencia fue una situación conocida por mis clientes, cuando ellas al igual que el demandante desconocían dicha diferencia.

CUARTO- FALSEDAD EN CUANTO A LA PERTURBACIÓN DE LA POSESIÓN POR ACCIONES POSESORIAS

Dentro de los planteamientos referidos por la parte demandante está el hecho de que presuntamente hay un proceso pendiente con un querellante, señor JESUS ALBERTO GOMEZ y, que esto ha generado traumatismo en el goce adecuado del predio prometido en venta, cuando es importante aclarar, entre otras cosas, que el hoy demandante tenía conocimiento de que el señor Gómez había requerido a mis clientes para realizar un arreglo, aunado a lo anterior, que el demandante también supo que previo a la radicación de esta acción judicial ya esa pequeña problemática se había zanjado con el querellante, así pues es una completa falacia considerar que eso generó problema alguno en el goce efectivo del predio que se entregó en venta, porque nunca se interrumpió al querellante la posesión del inmueble dado en venta, así pues se torna completamente inadecuado plantear esta información a su honorable despacho, cuando es un aspecto que podré demostrar con el testimonio del propio querellante y/ o con la certificación de que el proceso quedo inactivo en la inspección de policía- Casa de justicia, claramente lo que pretende plantear el demandante es que no ha habido un goce pleno de la propiedad cunado es un aspecto que es completamente falso y a toda luces quiere hacer caer en error al juez en torno a esta situación.



QUINTO: CONTRADICCIÓN EN TORNO A LA POSESIÓN CIERTA Y EFECTIVA DEL PREDIO PROMETIDO EN VENTA.

Pregona la parte demandante que la junta administradora de la parcelación LA FORTALEZA no permiten el uso de la servidumbre en procura de materializar proyectos de construcción, pero ello deviene de que la parcelación entiende que hasta el momento el pretense propietario no lo es, porque no tiene ni escrituras del predio, ni certificado de libertad y tradición que lo legitimen para dichos trabajos, es más, resulta completamente paradójico que el demandante refiera que no se le ha permitido entrara al predio prometido en venta, por el siguiente aspecto que me permito informar a su señoría, la parcelación LA FORTALEZA en cabeza de su presidente, señor Fernando Ríos presentó querrela policiva en contra de el hoy demandante, señor WILLIAM HERNANDEZ OBANDO por perturbación de la posesión y en la inspección ocular que tuvo ocurrencia el 9 del mes de noviembre del 2021 y el señor WILLIAM HERNANDEZ se presentó a la diligencia, pero lo particular de esta situación radica en que él se encontraba en el inmueble prometido en venta antes de que el Inspector Primer de Policía realizara la diligencia, es decir, él siempre ha estado disfrutando hasta el momento de la posesión del predio objeto en venta y hoy pregona una situación completamente distinta, es por ello que me permito aportar copia simple de la diligencia de la inspección ocular realizado por esa entidad que demuestran claramente mi decir.

SEXTO: USO ABUSIVO DEL BIEN DADO EN PROMESA DE VENTA

Si bien es cierto que se entregó en promesa de compraventa el inmueble objeto de la litis, no es menos cierto que el demandante sin cumplir con su obligación contractual ha hecho modificaciones al predio haciendo uso de maquinaria pesada, extracción de tierra y actividades que además de demostrar que ha gozado siempre de la posesión requerida y dada en venta, ha generado daños en el sector que necesitan ser resarcidas ya que es él hoy quien solicita ante este honorable despacho la referida resolución de la promesa de compraventa cuando él sigue haciendo uso indiscriminado del bien, lo anterior podrá ser demostrado por el señor Fernando Ríos, el señor Amadeo Cerón Chicangana y o mis prohijadas las señoras Maria Elizabeth Urbano y Yone Miryam Montero de Urbano

JURAMENTO ESTIMATORIO

Los perjuicios que me permito referir bajo la gravedad que se han generado a partir de la negociación fallida ascienden a la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS MCTE (\$ 10.000.000)** suma que deviene de la siguiente situación que me permito explicar detalladamente:



Las actividades de extracción de tierra, uso de maquinaria pesada y cambio de linderos y mojones como bien se entenderá producen un detrimento patrimonial fincado en el hecho de que habrá que realizarse ciertas labores tendientes a restablecer las cosas a su estado original, el uso de dicha maquinaria genera unos gastos que deberán ser cancelados por el hoy demandante, en virtud de que se hicieron modificaciones al lote de terreno que producen dicha situación, aunado a lo anterior, se conoce que el demandante loteo el predio y es por ello que deberá resarcir dichos perjuicios.

INTERROGATORIO DE PARTE Y SOLICITUD DE TESTIGOS

Solicito comedidamente se realice interrogatorio al señor WILLIAM HERNANDEZ OBANDO, demandante en el proceso de la referencia, para abordar los siguientes temas, que si bien entiende que se podrán abordar al realizar el interrogatorio exhaustivo a las partes, no es menos cierto que este defensor lo requiere para aclarar ciertas situaciones y soportando mi petición en lo normado en el artículo 212 del C.G del Proceso, es decir que el interrogado referirá entre otras cosas,

Si él cumplió con los pagos a los cuales se comprometió en la promesa de compraventa, si pudo entrar al inmueble prometido en venta, si el presunto querellante , señor Jesús Gómez, le hizo algún requerimiento, si el día de la inspección ocular realizada por la inspección de policía él no se encontraba con trabajadores dentro del predio, que le iniciaron procesos en la C.R.C por cortes de vegetación, son temas pertinentes y útiles en cuanto le generaran la convicción su señoría de que el señor Hernández Obando tuvo la posesión tranquila y pacífica del bien.

TESTIGOS SOLICITADOS.

FERNANDO RÍOS ÁVILA C.C No 10.645.876 de Popayán (Cauca)

Urbanización La fortaleza Casa 9

Quien referirá todo lo que le conste sobre la posesión que ha estado ejerciendo el señor William Hernández en el predio objeto de este proceso, además de la acción que debió interponer en su contra por las acciones realizadas en el predio objeto de está litis, entre otros aspectos que le demostraran claramente que el señor Hernández Obando a partir de sus acciones es quien ha hecho que los vecinos del sector inicien acciones en su contra.



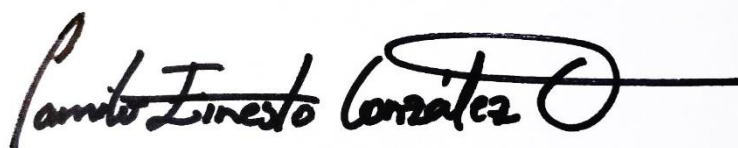
DOCUMENTOS APORTADOS

1. Acta De presentación expedida por la Notaria Segunda del Circulo de Popayán que demuestra que mi cliente junto con sus hermanas concurrieron en la fecha y hora establecida en el contrato de promesa de compraventa (Tres Folios)

NOTIFICACIONES

El suscrito en la Calle 3 No. 5-56, Oficina 103 Edificio Colonial de la Ciudad de Popayán (Cauca).Teléfono: 602 8333497- 300-4729983 y el correo electrónico es: miлогz133@hotmail.com y/o abogados.ccg.pop@gmail.com

Agradezco la atención dispensada,



CAMILO ERNESTO GONZÁLEZ OBANDO

C.C. No. 1.061.694.131 de Popayán

T.P. No 222.647 del C.S. de la J.



Dirección: Calle 3 # 5-56 Oficina 103 – Edificio Colonial – Popayán (Cauca)

Teléfono: 3004729983

Correo electrónico: abogados.ccg.pop@gmail.com – miлогz13@hotmail.com

la Sección de ASESORIA JURÍDICA

Como Nota Segunda se Circula
una Resolución que se otorga
concedida por el ORIGINAL
que he venido a la vista.
Popayan (C) República de Colombia

30 AGO 2022

Maria del Rosario Cuellar de Ibarra
NOTARIA SEGUNDA

3) Que de acuerdo a la cláusula SEGUNDA, de la promesa de Compraventa en donde se menciona que la escritura pública de compraventa que perfecciona el contrato de promesa....se suscribirá en la Notaría Segunda del Círculo de Popayán el día Treinta (30) de Agosto del año dos mil veintiuno (2021), a las 10:00 am, Las señoras GLORIA AMPARO URBANO DE POLANCO, identificada con cedula de ciudadanía No 34.527.504 expedida en Popayán, en calidad de Apoderada Especial de la Sra. ANITA TULIA URBANO MONTERO, AMPARO

URBANO DE POLANCO, y MARIBEL URBANO MONTERO, por ello se hacen presente ante esta Notaría a la hora y fecha indicada en el contrato, permaneciendo desde las 10:00 am hasta las 11:45 a.m., elaborándose esta acta de comparecencia por insistencia de las Vendedoras.-----

Las Vendedoras asistieron al cumplimiento con referencia a la promesa de compraventa, anexando a esta acta, los siguientes documentos: -----

A) Fotocopia simple de la promesa de compraventa, suscrita por los contratantes suscritos fijando la fecha del día de hoy. -----

B) Fotocopias de las Cédulas de las vendedoras. -----

C) Certificados de tradición 2020.-----

D) Copia de la Escritura Pública No. 1.587 del 07 de mayo de 2008 de la Notaría Segunda de Popayán.-----

----- (HASTA AQUÍ SU MANIFESTACIÓN.) -----

No siendo otro el objeto de la presente diligencia se firma como aparece por quien en ella intervinieron. -

Derechos : \$13.800,00 (Resolución 536 del 2021 Aclarada Mediante Resolución No.

545 2021) IVA : \$2,622.00

LOS COMPARECIENTES,

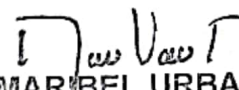

GLORIA AMPARO URBANO DE POLANCO

C.C. No. 34.527.504

en calidad de Apoderada Especial de la Señora AURA TULIA URBANO MONTERO


AMPARO URBANO DE POLANCO

C.C. No. 34.527.504


MARIBEL URBANO MONTERO,
C.C. No. 34.539.298 Pop



Comparecen también Las Señoras **MARÍA ELIZABETH URBANO MONTERO Y YONE MYRIAM MONTERO DE URBANO** quienes también Son Propietarias Del Inmueble En Venta

Maria Elizabeth Urbano Montero
MARIA ELIZABETH URBANO MONTERO
C.C. No. 34.534.320 Popoyan

Yone Myriam Montero de Urbano
YONE MYRIAM MONTERO DE URBANO
C.C. No. 25233968



Maria del Rosario Cuellar de Ibarra
MARIA DEL ROSARIO GUELLAR DE IBARRA
NOTARIA SEGUNDA DE POPAYÁN



Carol Pinzón