



Santander de Quilichao, Cauca, septiembre 30 de 2022

Doctora:

LEONOR PATRICIA BERMUDEZ JOAQUI

Juez Segundo Civil del Circuito

Santander de Quilichao, Cauca.

E.S.D.

Referencia: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA
Proceso: DECLARATIVO RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE
PROMESA DE COMPRAVENTA
Demandante: **MARIA DEL CARMEN ALVAREZ CIFUENTES**
Demandado: **GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ**
Radicado: 2022-00052-00
Apoderada: **JESSICA LORENA ZAPATA VIAFARA**

JESSICA LORENA ZAPATA VIAFARA, mayor de edad vecina y residente en la ciudad de Santander de Quilichao, Cauca, identificada con cédula de ciudadanía No. **1.062.311.000** de la misma ciudad, y Tarjeta Profesional de abogado No. **358.649** del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en calidad de apoderada judicial de la señora **GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ**, persona mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía No. **25.664.315** expedida en Santander de Quilichao, Cauca, correo electrónico: gloriafigueroba@gmail.com y teléfono: 310 517 0514, ante la Juez con todo respeto me permito contestar la presente demanda dentro del término legal y oportuno de acuerdo a las cláusulas que a continuación se indican:

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

PRIMERA: ME OPONGO PARCIALMENTE:

- Me opongo a la declaratoria de Resolución del Contrato de Promesa de Compraventa de fecha 14 de abril del año 2021 motivado en la causal de incumplimiento total de las obligaciones de la prometedora vendedora la señora **GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ**, concretamente la de no presentarse a la firma de la escritura pública de compraventa para la legalización del negocio jurídico, al igual que no cancelar el gravamen hipotecario y de no manifestar al momento de la elaboración de la promesa que los bienes dados en venta pertenecían a la sucesión ilíquida surgida con ocasión de la muerte de su cónyuge **EMMANUEL COSSIO**.

E-mail: jessicaviafara2011@hotmail.com, Teléfono: +57 322 665 4506



- El incumplimiento que aduce la parte demandante *"su no comparecencia a la Notaría para la firma de la escritura pública que legalizaría la tradición de los inmuebles"* debe tener en cuenta la demandante que dentro del compromiso contractual se estableció que para el perfeccionamiento de la firma de la escritura pública de compraventa debía de mediar el pago del precio convenido, esto es la cesión del crédito bancario o en su defecto la consecución de un nuevo crédito que garantizaría el pago de las obligaciones crediticias que pesaban sobre la propiedad, circunstancia que nunca se dio, pues como pasara a demostrarse la demandante renunció de manera voluntaria al trámite del crédito para el pago de los valores convenidos. De igual manera no existe prueba (acta o constancia de notario) de que la demandante se hubiese presentado en la fecha y hora convenida para la firma del título escriturario demostrando su intención de allanarse a cumplir, sumado a que incumplió en su compromiso de cancelar las cuotas ordinarias del crédito bancario entre otras.
- **Me opongo:** A las declaraciones perseguidas bajo el argumento de *".....al igual que no cancelar el gravamen hipotecario, y no expresar que al momento de la celebración de la promesa de compraventa que los predios pertenecían a la sucesión ilíquida surgida por la muerte del esposo EMMANUEL COSSIO RESTREPO fallecido el 18 de octubre de 2020 en Santander de Quilichao Cauca"* basta la sola lectura del cuerpo del convenio contractual para que se sobreentienda que la demandante aceptó la condición de los inmuebles, esto es, encontrarse gravadas con hipoteca abierta, circunstancia que aceptó y se comprometió a recibir a título de cesión dicho crédito o en su defecto pagar el precio convenido con dineros producto de un crédito a su nombre, razones suficientes para que se desvanezca el débil y mal encaminado argumento, ya en tanto a que desconociera que los bienes hacían parte de la masa Sucesoral del señor EMMANUEL COSSIO, nuevamente falta a la verdad, en primer lugar la cercanía de las contratantes le hizo conocer del deceso del mentado señor y en segundo lugar el bien se encontraba en cabeza de la prometedora vendedora hoy demandada, quien bajo el convencimiento de salir al saneamiento de cualquier circunstancia, procedió a iniciar, tramitar y terminar la liquidación de la sociedad conyugal y la sucesión intestada del su esposo y causante.
- **Me opongo:** respecto de la cancelación del gravamen hipotecario se indica a este Despacho que en el contenido del contrato en la cláusula sexta literal C, se estipula que la obligación de cancelar la suma de **CIENTOS MILLONES DE PESOS (\$100.000.000)** le correspondía a la PROMITENTE COMPRADORA, para que realizara el pago de manera directa al Banco de Bogotá, en efecto de cubrir el saldo a través de un crédito hipotecario o un crédito de libre inversión, indicando también que no hay prueba sumaria de ello dentro del proceso, por lo que más adelante solicitaré a este Despacho requerir a la entidad Bancaria Banco de Bogotá para que allegue dicha respuesta

E-mail: jessicaviafara2011@hotmail.com, Teléfono: +57 322 665 4506



negando el crédito por las razones que expone la demandante, esto es, que al momento de la celebración del contrato los predios pertenecían a la sucesión ilíquida surgida por la muerte del señor **EMMANUEL COSSIO RESTREPO (Q.E.P.D.)**, que por lo tanto no le fue posible la aprobación del crédito.

SEGUNDA: me opongo, por lo tanto, solicito a este Despacho No acceder a la misma, por no tener fundamentos jurídicos que se ajusten a la verdad por los siguientes conceptos:

- **Me opongo:** a que se ordene la devolución de la suma de **SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000)**, que fueron abonados al precio del costo total del contrato el día 14 de abril del 2021, fecha en la cual se suscribió el contrato, toda vez que los mismos hicieron como se dijo parte del cumplimiento de dicha obligación.
- **Me opongo:** a que se ordene la devolución de la suma de la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000)** que fueron entregados el día 30 de junio de 2021, indicando también que los mismos hacían parte del cumplimiento de dicha obligación.
- **Me opongo:** a que se ordene la devolución de la suma de la suma de tres millones doscientos sesenta mil pesos (\$3.260.000), por concepto de pago contenido en el crédito hipotecario a favor de mi poderdante, se avizora en el contrato que dicha obligación debía ser cubierta por la demandante dado que, a partir del mes de junio del año 2021, se constata que en la cláusula octava en el respectivo parágrafo, la promitente compradora se comprometía a realizar dichos pagos a partir de la fecha, y los que se causaren hasta el momento en que le fuese aprobado el crédito, por el contrario existe de parte de la actora un evidente incumplimiento de sus obligaciones contractuales concretamente en el pago de las cuotas bancarias hasta la consecución del crédito con el que pretendió recoger la obligación, por lo tanto no le es permitido alegar o invocar su propio dolo para lograr favorecimiento económico.
- **Me opongo:** a que se ordene la devolución de la suma de Sobre el valor de **CIENTO QUINCE MIL PESOS (\$115.000)**, dado que el pago de la administración correspondía exclusivamente a la persona que tuviese en mera tenencia la propiedad, para poder hacer uso del stand para bicicletas, del cual para acceder a dichos beneficios y bienes comunes del edificio consagrados en el Reglamento Interno de la Propiedad Horizontal se debe acreditar dichos pagos con el fin de que se le pueda permitir el uso y disfrute de los bienes comunes, por lo tanto dicho beneficio le correspondía cancelarlo a la demandante. La conducta de la demandada Por lo tanto, la demandante no puede ser beneficiaria de dicha devolución de dinero, por lo anterior raya en el enriquecimiento sin causa, propone un beneficio

E-mail: jessicaviafara2011@hotmail.com, Teléfono: +57 322 665 4506



patrimonial aun cuando es esta la que ostenta la tenencia y por ende el disfrute del inmueble.

TERCERA: Me opongo: solicito a este Despacho no acceder a esta pretensión dado que mi poderdante no ha incumplido con las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa, por el contrario como ha sido línea argumentativa, ha sido la demandante la que de manera injustificada y caprichosa ha incumplido los acuerdos contractuales, ha dispuesto a su arbitrio del inmueble y a más de que hace uso de los servicios comunes de la copropiedad, hoy reclama su compensación.

CUARTA Y QUINTA: Me opongo: dado que no se encuentran fundamentos facticos y razonables para hacer efectiva la aplicación de estas prerrogativas, máxime que la responsabilidad en la falta de perfeccionamiento del contrato radica en la conducta caprichosa e irresponsable de la demandante, quien maliciosamente hoy pretende beneficiarse económicamente de sus actos irregulares.

FRENTE A LOS HECHOS

Respecto a los hechos enunciados como fundamento factico de la demanda en el proceso de referencia, me permitiré hacer los siguientes pronunciamientos:

1. **ES CIERTO**, en cuanto a la identificación e individualización de los bienes prometidos en venta respecto a sus linderos y demás anexidades que se conforman y hacen parte de la propiedad privada denominada Conjunto Residencial Torres de Santa Clara.
2. **ES CIERTO**, conforme dicha información se constata en la promesa de compraventa celebrada por las partes el día 14 de abril de 2021, específicamente en la cláusula sexta determinados en 3 literales, sobre la forma de pago, de resaltar resulta que es la misma demandante la que manifiesta en su hecho la forma y términos en las cuales cancelaria el saldo pendiente del contrato de promesa de compraventa, que no fue otra que ".....c) el saldo de la suma de **CIEN MILLONES DE PESOS(\$100.000.000)** el día 30 el mes de julio del año 2021 fecha en la cual se perfeccionara el desembolso del crédito bancario que se realizara para cubrir el saldo. siendo posible que la **PROMETIENTE COMPRADORA**, cancele de manera directa al banco o se realice en su nombre la cesión del crédito **HIPOTECARIO** a título de **DEUDORA**"
3. **ES PARCIALMENTE CIERTO:** dado que, si bien es cierto la promitente compradora cumplió con el pago descrito en la cláusula sexta, descritos en los literales a y b, la misma no ha demostrado su disposición a cumplir con el resto del compromiso contractual, sobre todo lo referente al literal c) ni mucho menos el pago de las cuotas ordinarias del crédito a nombre de la **PROMETIENTE VENDEDORA**, ni presenta prueba del contenido de la

E-mail: jessicaviafara2011@hotmail.com, Teléfono: +57 322 665 4506



respuesta emitida o expedida por el Banco de Bogotá, que demuestre que, aunque la demandante hizo los tramites respectivos para la aprobación del crédito hipotecario o crédito de libre inversión, la misma fuese rechazada por encontrarse la propiedad inmersa en un proceso de sucesión ilíquida, por lo tanto desde ya se avizora un claro incumplimiento por parte de la demandante, frente al pago descrito en el literal c, entre otros.

4. **ES CIERTO**, tal como lo demuestran los comprobantes de dichos pagos, actuación que obedece a lo previsto en la cláusula octava del contrato, compromiso que correspondía a la promitente compradora pagar dichos emolumentos a fin de garantizar lo estipulado en la cláusula sexta literal c.

Es preciso aclarar que la demandante decidió de manera exclusiva y en perjuicio de la demandada, no cancelar el resto de las cuotas del crédito que tenían como objeto el abona al saldo del precio convenido, generando con ello perjuicio en cabeza de la promitente vendedora, quien ha tenido que cubrir dichas cuotas para no verse afectada crediticiamente, al igual que el pago de los costos de administración de la propiedad horizontal, las cuales le correspondían a quien hoy es la demandante y quien tiene la tenencia y el disfrute de los inmuebles.

La conducta asumida por la demandante evidencia el incumplimiento del contrato dado que no prosiguió realizando los pagos pertinentes hasta hacer efectiva la cesión del crédito hipotecario y/o crédito de libre inversión, por lo que mi cliente se ha visto perjudicada económicamente sin razón alguna, la demandante desde el mes de septiembre dejó de cancelar esta obligación, por lo que nuevamente a mi cliente le ha tocado asumir dichos pagos desde el mes de octubre hasta la actualidad, generándole innumerables pérdidas económicas.

5. **NO ES CIERTO**: dado que el pago de la administración correspondía exclusivamente a la persona que tuviese en mera tenencia la propiedad, para poder hacer uso del stand para bicicletas, del cual para acceder a dichos beneficios y bienes comunes del edificio consagrados en el Reglamento Interno de la Propiedad Horizontal se debe acreditar dichos pagos con el fin de que se le pueda permitir el uso y disfrute de los mismos, por lo tanto dicho beneficio le correspondía cancelarlo a la demandante, como beneficio propio a favor de los servicios que presta el Conjunto Residencial, además los pagos correspondientes a la administración debían efectuarse por la promitente compradora mientras la misma siga haciendo uso de la propiedad y todas las anexidades que corresponden a la propiedad objeto del litigio, al ser la demandante quien está beneficiándose de la propiedad desde el día 15 de junio de 2021, cabe resaltar que la demandante no volvió a pagar dichos emolumentos, teniendo la demandada que asumir dichos costos para que la actora se beneficie forma gratuita y sin retribución alguna a mi poderdante



por los pagos que ha generado a la administración¹, la demandante de manera temeraria, caprichosa y de mala fe dejo de cancelar sin justificación alguna dichos pagos de administración correspondiéndole como se dijo a mi cliente asumir estos costos, sin embargo, aunque la demandante no está haciendo el pago debido a la administración, esta si está haciendo uso de los bienes comunes del edificio con el soporte de pago que ha estado realizando mi cliente.

6. **NO ES CIERTO**, dado que la demandante no ha acreditado con prueba sumaria cuáles fueron las diligencias que realizó en el Banco de Bogotá, así como tampoco aporta la respuesta de la entidad bancaria rechazando la cesión del crédito hipotecario ni mucho menos se aporta gestión realizada para la obtención de crédito de libre inversión como figura alternativa planteada dentro del contrato de promesa, por lo tanto este hecho hace referencia a una situación subjetiva narrada por la parte demandante, sin acreditación probatoria, así como tampoco hay evidencia en la demanda que la promitente compradora se haya presentado a la Notaria Única del Circulo de Santander de Quilichao, el día 30 de julio de 2021 a las 10 de la mañana, generando entonces una expectativa irrisoria frente a un supuesto hecho no concreto.
7. El hecho obedece a manifestaciones subjetivizadas por parte de la demandante, hechos que se controvierten así:
 - Frente a la actitud tomada por la presunta respuesta del Banco, se tiene que el contrato convino que se podría efectuar la cesión del crédito o en su defecto un crédito diferente a las promitentes compradora, con la intención de cumplir con el pago dentro del término o de manera anticipada.
 - La demandante ha demostrado como lo dice su intención de no proseguir con el contrato, razones por las cuales genero todo tipo de excusas para evadir su compromiso de pago, actitud que de lógica no fue ni será de recibo por la demandada, quien bajo el convencimiento de cumplir sus compromisos contractuales, inicio, tramito y culmino la sucesión intestada y la liquidación de la sociedad conyugal de su esposa, ello demostrando su compromiso de salir al saneamiento de cualquier vicio en los bienes prometidos en venta.
 - Según se informa por la demandada, se realizaron varios encuentros para tratar de modular ciertas soluciones, pero no fueron posibles por cuanto la demandante le ha asistido la intención de retractarse del contrato de promesa de venta, para lo cual acudió a múltiples argucias y artimañas, a tal punto de solicitar la reducción del precio hasta por

¹ Se adjuntan recibos de pago realizados por mi cliente desde el mes de julio hasta el mes de agosto.



un valor de VEINTE MILLONES (\$20.000.000) por debajo del precio convenido, entre otras desatinadas y mal intencionadas propuestas, con las cuales demostró su intención de encontrar motivaciones para lograr el finiquito del contrato.

- Ciertamente es que se realizaron dos intentos de conciliación en entidades autorizadas para ello, a las que efectivamente acudió la demandada, y dentro de la cual se alcanzaron acuerdos, los mismos que nuevamente deshizo la demandante, bajo el mismo argumento de perder dinero, en contra sentido siempre quiso que se bajara el precio convenido y se le indemnizara por sus presuntas pérdidas en el negocio, pérdidas que nunca han existido, ostenta la tenencia del bien, no paga la administración, no paga las cuotas convenidas del crédito, genera con el uso del bien desgaste y depreciación y aun así ha pretendido ser indemnizada.

"La mala fe lleva implícita una cierta malicia, falta de rectitud, una voluntaria y consciente ilicitud en el obrar, cuando no una intención positiva y culpable de engañar."

Así entonces, la mala fe consistiría en una actitud personal maliciosa y moralmente culpable, caracterizada por la deshonestidad y la mala intención del que actúa. En los dos casos en que el legislador recoge expresamente la mala fe, (...) el término hace referencia al modo directo y principal a la ocultación intencionada y consciente por el interesado de algún hecho jurídicamente relevante.

- Frente a la mala fe de la demandada y la posición del entonces abogado, deberá ser demostrada, por cuanto la buena fe se presume, la mala fe debe demostrarse, y la posición del abogado no tiene incidencia procesal.

Según lo anterior, La promitente compradora conocía el hecho jurídico sobre la sucesión intestada incluso antes de realizar el contrato de promesa de compraventa, dado el acercamiento que existía entre la vendedora y la compradora por razones de amistad, del mismo modo que la promitente compradora supo del deceso del esposo de mi poderdante que fue el día el 18 de octubre de 2020, la demandante sabía las condiciones de la propiedad porque sabía que mi poderdante estaba casada con el señor Emmanuel Cossio (Q.E.P.D), y por lo tanto la configuración de la sociedad patrimonial, y aun así decidió libre y voluntariamente celebrar dicho contrato, sin que mi cliente ocultara dicha información, además el desconocimiento de la realidad jurídica no la exime de responsabilidad, dado que al iniciar un contrato se debe realizar un estudio de título para saber las condiciones jurídicas de la propiedad, por lo tanto la demandante busca hacerse la víctima en un acto que aduce le fue ocultado, y por lo tanto engañada firmando entonces un contrato de forma fraudulenta del cual deberá demostrar en el momento procesal oportuno, además de demostrar la mala fe que según predicaron mi cliente y el togado,



indicando a este Despacho que no solo basta con mencionarla si no que deberá demostrarla en el transcurso del proceso judicial, sobre los actos fraudulentos en los que bajo maniobras irregulares no percato la demandante al momento de celebrar el contrato objeto del litigio.

8. **ES CIERTO**, en cuanto a la conciliación en derecho que se realizó en la Fundación Universitaria de Popayán, el día 01 de abril de 2022, sin embargo, y como quedo constatado en el acta no se llegó a un acuerdo dado que la demandante disponía del querer realizar cambios al contrato de promesa de compraventa sujetos al precio así como la cláusula penal, desmejorando en si las condiciones del contrato, por lo que mi cliente no accedió a dichas pretensiones por lo tanto la misma fue declarada fracasada.
9. **ES CIERTO**, conforme la Escritura Publica No. 3179 del 29 de diciembre del año 2021, de la Notaria Única del Circulo de Santander de Quilichao.
10. **NO ES CIERTO**, dado que mi representada ha asumido los pagos del crédito hipotecario, obligación que después de concertado el acuerdo contractual, le correspondería a la demandante, quien de manera caprichosa e inconsulta incumplió con tal obligación, pago que viene realizando hasta la actualidad, por lo que se evidencia que la hoy demandante ha incumplido con la cláusula sexta literal c del contrato, incumplimiento ratificado en los hechos de demanda en los que refiere que solo cumplió con tres cuotas desde el mes de julio hasta el mes de septiembre de 2021, beneficiándose y aprovechándose de la buena fe de la vendedora.
11. **ES CIERTO**, tal y como fuera convenido la posesión se le entregara en la fecha convenida, fecha desde la cual ha venido gozando de los beneficios que otorga la propiedad horizontal, sin que para tal disfrute haya cancelado los valores correspondientes a la administración y las cuotas del crédito que se comprometo a cancelar hasta la consecución del crédito bancario o la cesión del a otorgado a la vendedora.
12. **ES CIERTO**, tal y como da prueba el memorial poder adjunto a la demanda de la cual se nos ha corrido traslado.

PRUEBAS

Señora juez sobre las pruebas aportadas por la parte demandante me permito pronunciarme de la siguiente manera:

1. **NO ES UNA PRUEBA**, el poder conferido se constituye como un anexo a la demanda conforme lo establece el artículo 84 numeral 1 del Código General del Proceso.

E-mail: jessicaviafara2011@hotmail.com, Teléfono: +57 322 665 4506



Solicito señora Juez darles valor probatorio a las demás pruebas desde el numeral **2 al 9**, y las que resulten en el curso del proceso especialmente las documentales, testimoniales dentro del proceso de la referencia o a las que haya lugar, así mismo solicito se tenga en cuenta el siguiente requerimiento que realizare sobre las pruebas que considero pertinentes para el proceso de referencia:

a. PRUEBAS QUE APORTARÉ CON LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA:

1. Copia de sistema de crédito y cartera y proyección de pagos sobre el crédito hipotecario a favor de mi poderdante.
2. Copia recibos de pago por concepto de administración.
3. Copia recibos de pago al Banco de Bogotá por concepto del crédito hipotecario cancelados por la demandada desde el mes de octubre hasta la presente fecha.
4. Escritura Publica **No. 3179 del 29 de diciembre de 2021**, de la Notaria Única del Circulo de Santander de Quilichao.

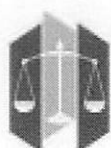
b. EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS: solicito respetuosamente a este Despacho ordenar a la demandante integre a este proceso los siguientes documentos con el fin de desvirtuar el contenido de los hechos 7 y 11:

- Relato de los hechos que dieron origen a la demanda enviado a través del correo electrónico abogadoedgardoheyosvelez@gmail.com, del apoderado que representa los intereses de la demandante, del cual no se indica la fecha y hora del envío, así como tampoco anexa el contenido completo de dicha información como medio de prueba.
- Con ocasión del dinamismo de la prueba se solicite a la demandante aporte a este despacho las comunicaciones emitidas por la entidad o entidades bancarias en donde solicito aprobación del crédito para la cesión o pago del saldo convenido en la promesa de compraventa, en especial la que contenga la negación del (los) créditos.

c. PRUEBA DE OFICIO: solicito señor(a) Juez oficiar al **Banco de Bogotá**, para que ponga en conocimiento a este Despacho al igual que las partes, el siguiente documento con el fin de desvirtuar el contenido de los hechos 6 y 10:

- respetuosamente solicito se sirva brindar copia de la siguiente información:

E-mail: jessicaviafara2011@hotmail.com, Teléfono: +57 322 665 4506



1. **INFORMAR**, si la señora **MARIA DEL CARMEN ALVAREZ CIFUENTES**, persona mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. **55.069.820** de Garzón, Huila, ha radicado en esta dependencia solicitud de cesión; otorgamiento de crédito hipotecario o crédito de libre inversión en aras de realizar compraventa de las siguientes propiedades identificadas así:

- a. **Apartamento No. 408**, que hace parte del Edificio Torres de Santa Clara, situado en la **K 5ª 12-21** del Municipio Santander de Quilichao, destinado exclusivamente para el uso de Vivienda, con la siguiente matrícula inmobiliaria **Nro. 132-65317**, de la Superintendencia de Notariado y Registro del Circulo de Santander de Quilichao.
- b. Y sobre el **Parqueadero No. 43**, que hace parte del Edificio Torres de Santa Clara, situado en la **K 5ª 12-21** del Municipio Santander de Quilichao, destinado exclusivamente para el uso de parqueadero vehicular con un área privada de **12.00 M2**, identificado con folio de matrícula inmobiliaria **Nro. 132-65278**, de la Superintendencia de Notariado y Registro del Circulo de Santander de Quilichao.

De ser afirmativo lo anterior, indicar lo siguiente:

- a. El monto respectivo de la aprobación del crédito.
- b. Fecha en que fue aprobado el crédito de referencia.
- c. Cuenta donde sería desembolsado el dinero para tales fines.²
- d. Motivo por el cual fue rechazado el crédito solicitado.³

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito se decrete el interrogatorio de parte de la demandante, para que absuelva las preguntas que, en el momento procesal oportuno, le formulare sobre los hechos, pretensiones y juramento estimatorio contenidos en la demanda.

JURAMENTO ESTIMATORIO

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO: de conformidad con lo estatuido en el artículo 206 del Código General del Proceso, y dentro de los perjuicios que indica el apoderado de la parte demandante, hace referencia a la relación de gastos que no se encuentran jurídicamente sustentados ni soportados conforme a las normas de procedimientos contables y mucho menos se demuestra el nexo causal entre dichos valores y el supuesto perjuicio ocasionado, supuesto que hace la demandante de manera superflua.

² Derecho de petición presentado ante la entidad bancaria el día 29 de junio de 2022, a las 9:16 de la mañana.

³ Conforme lo estipulado en el hecho 6 de la demanda.



Extrañamente la demandante a través de su apoderado judicial, no pareciera recordar que los bienes inmuebles propiedad de mi representada no han sido entregados por la demandante y tampoco ha tenido la voluntad de hacer la entrega real del mismo, haciendo uso y disfrute de la propiedad de mala fe, supuestamente porque mi representada en actos fraudulentos le hizo firmar un contrato de promesa de compraventa, por lo tanto al determinar que entre las partes existe un conflicto lo más correcto de realizar por la demandante, es entregar el bien objeto del litigio por voluntad propia, y no hasta que un Juez de la Republica determine o resuelva la controversia existente, así como no esperar a que se pueda restituir la propiedad por medio de una orden judicial.

Si la demandante hubiese entregado la propiedad a mi cliente tan pronto se enteró del problema que contenía la propiedad, lo debió haber devuelto y restituido en el acto, en aras de no generar un detrimento económico a mi representada, por lo que la misma no ha podido ni siquiera disponer de la propiedad para alquilarla o venderla en su defecto, generándole innumerables perjuicios a mi cliente, por tales razones y con igual importancia de imperiosa necesidad se deben negar tajantemente la restitución de dichos emolumentos económicos de conformidad con los siguientes argumentos:

A voces de lo afirmado por la demandante, la norma procesal sustenta que su pedimento, corresponde al artículo 283 del C.GP., norma que en su literal refiere:

"la condena al pago de frutos, intereses, mejoras, perjuicios u otra cosa semejante, se hará en la sentencia por cantidad y valor determinados.

(...) en todo proceso jurisdiccional la valoración de daños atenderá, los principios de reparación integral y equidad, y observará los criterios técnicos actuariales" (subrayas y negrillas fuera del texto original).

Ahora bien, frente al proceso de referencia se deberá determinar el daño patrimonial causado a mi poderdante, y con ello bastará recordar lo estipulado en los artículos 1613 y 1614 del Código Civil, que predica sobre los daños en los que ha incurrido la demandante a mi representada, así como los perjuicios generados con dolo y por lo tanto, quien haya inferido daño a otro es obligado a indemnizarlo, para concluir sin dificultad alguna que el problema jurídico que ha de arribarse en el presente asunto, es el concerniente a establecer si conforme a la situación de hecho y las pruebas agregadas en el presente proceso, concurren los elementos constitutivos para determinar los daños económicos generados a mi cliente por la demandante, entre ellos verificar si existe culpa, dolo, o daño por el hecho de no haber restituido la propiedad, a fin de evitar un detrimento patrimonial.

El estado de confusión de la demandante desde que planteo su requerimiento de condena y perjuicios, permite inferir la información de manera errada, dado que la naturaleza de los daños económicos que la demandante le ha causado a mi cliente puede mutar per se la fuente de la obligación, por lo que la liquidación de perjuicios

E-mail: jessicaviafara2011@hotmail.com, Teléfono: +57 322 665 4506



presentada por la demandante, y de contera tiene la potencialidad de cambiar y en su defecto modificar los valores, con el fin de que se pueda materializar el derecho sustancial que convoca mi apoderada, dado que lo que pretende mi cliente es debatir ante su Señoría la indemnización pecuniaria fruto de la responsabilidad civil contractual derivada del daño causado por la demandante.

Hechas las anteriores precisiones, vemos que, con total desmedro de los aspectos jurídicos reseñados por el apoderado de la parte demandante, que plantea una serie de acciones de hecho, sin siquiera detenerse a comprobar la existencia real y material de los mismos, y olvida por completo remitirse a la fuente legal de la responsabilidad civil y a sus elementos, como aspecto *sine qua non* de la acción procesal de regulación de perjuicios, acción que en su espíritu ordena la valoración de daños atendiendo los principios de reparación integral y equidad, por lo que solicitamos total inconformidad y desacuerdo respecto del planteamiento generado por la parte activa dentro del proceso de referencia, esto es bajo los siguientes preceptos:

1. Sobre la suma de **OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000)**, estima la demandante se le restituya dicho valor, por lo que **NOS OPONEMOS EN SU TOTALIDAD**, al contenido de dicha premisa, en primer lugar, señor Juez porque la misma discrimina un valor subjetivo, es decir, determina que le sea devuelto dicho valor, aun desconociendo el detrimento económico que le ha generado a mi representada esto es por los siguientes valores:

CONCEPTO	VALOR UNITARIO	TOTAL	INDEXACIÓN
Arriendo ⁴	\$1'000.000	\$15'000.000	Los valores descritos en esta tabla, deberán ser indexados al momento en que se haga efectiva la entrega real y material de la propiedad, así como al momento en que se haga efectivo el pago total de los daños causados.
Venta de la propiedad ⁵	Pérdida del valor adquisitivo del dinero y las ganancias ocasionales generadas con los frutos de esta propiedad.		
Frutos	los dejados de percibir desde el momento en que debió restituirse las propiedades.		
Perjuicios por daños económicos	los dejados de percibir desde el momento en que debió restituirse las propiedades.		
Intereses	De plazo	De mora	
Valoración objetiva por parte del Juez a fin de que se determine el valor real al momento de determinar los daños económicos sufridos por mi poderdante.			

⁴ De octubre a diciembre de 2021 (3 meses) y de enero a agosto de 2022 (7 meses).

⁵ Téngase en cuenta el Avalúo catastral con vigencia del año 2022, y el avalúo comercial al momento de indemnizar daños patrimoniales.



La premisa que indica la demandante, sin lugar a dudas denota de forma muy evidente la mala fe, por otro lado, no se indica prueba del daño, no se establece ni la culpa ni el dolo generada por mi representada, así como tampoco se ocupa del nexo causal.

Finalmente, y en razón a la actitud omisiva de la demandante de determinar la existencia sobre los daños causados a mi poderdante, así como la reparación de los daños causados, solicito señor Juez, determinar el valor real de los perjuicios ocasionados y resarcir los mismos a mi cliente.

2. Sobre la suma de **TRES MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL PESOS (\$3.260.000).**

la obligación contenida en el crédito hipotecario a nombre de mi representada, era una obligación económica que debía cubrir la demandante desde el momento en que se le hizo la entrega real y material y de la propiedad, tal como se había establecido en el contrato de promesa de compraventa, en la cláusula octava parágrafo séptimo, y tales pagos se realizaron con el fin de cumplir lo pactado entre las partes, del cual pudiese surtir efecto jurídico la obligación determinada, por lo que es procedente analizar el elemento de responsabilidad civil contractual; por lo expuesto **NOS OPONEMOS ROTUNDAMENTE**, ya que el argumento expresado por la parte activa deja sin base ni sustento legal el pedimento.

3. Sobre la suma de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (5.400.000).**

NOS OPONEMOS, por lo que la demandante no ha logrado demostrar el incumplimiento de mi poderdante, así como tampoco agrega prueba sumaria que indique un mal actuar de mi cliente.

4. Sobre la suma de **CIENTO QUINCE MIL PESOS (\$115.000).**

NOS OPONEMOS, a las apreciaciones de la demandante, pues dicha situación corresponde exclusivamente a quien tenga la tenencia de la propiedad, dado que tales gastos son propios y comunes del Régimen de Propiedad Horizontal y para la fecha que estima la demandante le correspondía a la misma realizar el respectivo pago para hacer uso de las instalaciones y demás servicios que presta el conjunto cerrado, por tal motivo, es importante acotar la reclamación de la demandante sobre este rubro, máxime cuando lo pretendido reitera la mala fe.

Procede entonces analizar la carga de lo pretendido, y en este punto vale la pena reiterar que la responsabilidad civil contractual, en estos extremos jurídicos lo que busca es garantizar la reparación integral del daño sufrido a quien lo haya padecido, es decir, que lo que se busca definitivamente es el resarcimiento económico a mi poderdante, partiendo desde el punto de la garantía e indemnización, en virtud, de la reparación de los daños sufridos, finalmente, y en la misma línea argumentativa

E-mail: jessicaviafara2011@hotmail.com, Teléfono: +57 322 665 4506



de los puntos que anteceden, es clara y evidente la carencia total y absoluta de la acreditación del daño y contera la cuantía requerida por la demandante, de ahí la necesidad de que lo pretendido no puede convertirse en una fuente de enriquecimiento sin justa causa a quien inicia este proceso.

Amén de lo anterior, solicito señor Juez realizar un análisis objetivo de acuerdo a los principios inspiradores de la persecución racional, para no incurrir en laxitudes perniciosas a mi cliente, que puedan propiciar el enriquecimiento indebido de la demandante.

CON INTENSION DE ENERVAR LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA ME PERMITO FORMULAR LAS SIGUEINTES EXCEPCIONES DE FONDO QUE DENOMINO ASI:

Declárese probada la excepción de **INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO EN LA DEMANDADA**. - La presente tiene como motivación la evidente disposición en la demandada en dar cumplimiento a los acuerdos contractuales, dentro de los que se cuentan, la entrega material del inmueble, la tramitación de la liquidación de la sociedad conyugal, que sin ser compromiso expreso en la promesa, constituyo saneamiento de los bienes objeto del contrato, poner en condición de disfrute los bienes dados en venta, el pago de los impuestos, expensas de administración y servicio públicos hasta el momento de entrega de los bienes prometidos en venta. Otro elemento demostrativo de la férrea intención de cumplir por parte de la demandada radica en la aceptación de las múltiples y desatinadas propuestas de la demandante, a quien se le aceptaban sus propuestas, pero de manera inmediata y caprichosa las modificaba con la intención de generar la molestia en la demandada para que se produjese la terminación del contrato.

DECLARESE PROBADA LA EXCEPCION DE MORA EN EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LA PROMETIETNE COMPRADORA: La cual tiene como sustento el hecho de que la demandante convino el pago de las cuotas regulares del crédito hipotecario que se encuentra a nombre del **PROMITIENTE VENDEDORA**, en el banco de Bogotá, durante el periodo que tardara la consecución de la cesión del crédito ora el otorgamiento de un crédito a nombre de esta con la intención de cubrir el costo total de la obligación, tal y como lo proscrib el contrato, su cláusula sexta literal c, compromiso que como ha dicho la demandante abandono desde el mes de julio hasta la fecha, sumado al hecho de ser la demandada la que ha vendió cancelado de su peculio las expensas de administración de los bienes inmuebles siendo que es la actora la que actualmente goza y disfruta de los mismos.

La accionante de manera caprichosa y temeraria, renuncio al trámite iniciado para la consecución del crédito bancario, bajo el argumento de sentirse perjudicada comercialmente, pretendiendo que los inmuebles prometidos en venta logran una reducción de su costo hasta en proporción de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000)** por debajo del precio convenido, razones que le llevaron a buscar



excusas y ejecutar maniobras tendientes a presionar la merma en el precio bajo la amenaza de no continuar con la negociación, hecho que se suma a la lista de incumplimientos de su parte.

La peticionaria, muy a pesar de que afirma que la demandada no se presentó en la fecha y hora prevista para la firma de la escritura, tampoco cancelo en la forma y términos previstos el pago convenido, ni aporta prueba de su cumplimiento o haberse allanado a cumplir con la cita prevista para la firma del documento escriturario.

DECLARESE PROBADA LA EXCEPCION DE TEMERIDAD Y MALA FE.- La que se sustenta en las actividades de la demandante para inducir la terminación de la promesa de compraventa.

DECLÁRESE PROBADA LA EXCEPCIÓN DE ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA: la demandante pretende se le reconozcan unos daños que sin ocasión de las pruebas sumarias solo enuncia dichos daños sin determinar el daño y el nexo de causalidad que determine el detrimento económico a su patrimonio.

DECLÁRESE PROBADA LA EXCEPCIÓN DE INEXISTENCIA DEL PERJUICIO: para que se configure la indemnización económica al patrimonio del afectado deberá no solo mencionarlo si no que deberá a efectos jurídicos determinarlo y hasta donde se ha configurado el daño en aras de determinar la dimensión del daño, caso contrario que la demandante en el proceso de referencia no ha logrado demostrar.

DECLÁRESE PROBADA LA EXCEPCIÓN DE FALTA DE DEMOSTRACIÓN DEL PERJUICIO: la tasación de perjuicios depende de la demostración de los daños que alega le han sido causados a la demandante, por lo que en las pruebas aportadas no se logra evidenciar la magnitud de lo alegado por lo que la causa petendi no ha sido claramente determinada con la formulación de la demanda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundamento la contestación de la demanda conforme lo establece la ley 1564 de 2012, artículo 96 C.G.P, Ley 2213 de 2022 y demás normas concordantes.

Al presente asunto désele el trámite correspondiente en el artículo 368 y siguientes del C.G.P.

De conformidad con el artículo 119 del C.G.P. renuncio a los términos de notificación.

CUANTÍA

E-mail: jessicaviafara2011@hotmail.com, Teléfono: +57 322 665 4506



JESSICA LORENA ZAPATA VIAFARA
ABOGADA
UNIVERSIDAD DEL CAUCA



De conformidad con la cuantía es usted señor Juez competente para conocer del proceso en referencia.

NOTIFICACIONES

Demandada: al correo electrónico: gloriafigueroba@gmail.com y teléfono: 310 517 0514.

Apoderada: al correo electrónico: jessicaviafara2011@hotmail.com, Teléfono: 322 665 4506.

Demandante: Carrera 5 # 12-21 edificio Torres de Santa Clara, apto 408, correo electrónico mariadeli55@hotmail.com teléfono: 321 717 1170.

Apoderado parte activa: Correo electrónico: abogadoedgardohoyosvelez@mail.com Celular: 317 668 9021.

De la señora Juez,

JESSICA LORENA ZAPATA VIAFARA
C.c. No. 1.062.311.000 de Santander de Quilichao, Cauca
T. P. No. 358649 del C. S. de la J.

E-mail: jessicaviafara2011@hotmail.com, Teléfono: +57 322 665 4506