

EDGARDO HUVER HOYOS VELEZ
ABOGADO

Doctora
LEONOR PATRICIA BERMUDEZ JOAQUI
JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD
SANTANDER DE QUILICHAO CAUCA

REFERENCIA

PROCESO VERBAL DE RESOLUCION CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA (arts. 1546 Código Civil, 368 y siguientes CGP)
DEMANDANTE **MARÍA DEL CARMEN ÁLVAREZ CIFUENTES**
DEMANDADA **GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ**
RADICACION **2022-00052**
ASUNTO **CONTESTACION DEMANDA DE RECONVENCION**

EDGARDO HUVER HOYOS VELEZ, abogado titulado y en ejercicio, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No 14.948.221 de Cali, portador de la tarjeta profesional No. 13.867 C.S.J. celular 3176689021 , correo abogadoedgardohoyosvelez@gmail.com , obrando como apoderado de la señora **MARÍA DEL CARMEN ÁLVAREZ CIFUENTES**, mayor de edad, vecina de Santander de Quilichao Caca, ,residente en el condominio campestre de Santander de Quilichao, Edificio Torres de Santa Clara apt.408 , dirección carrera 5 No.12-21 identificada con la cedula de ciudadanía No. 55.069.820 de Santander de Quilichao, celular 3217171170, correo electrónico: mariadeli55@hotmail.com de acuerdo al poder debidamente otorgado, con personería debidamente reconocida por su despacho, en ejercicio del artículo 77 en concordancia con el artículo 96 del CGP¹ me permito contestar la DEMANDA DE RECONVENCION

¹ ART. 77.—**Facultades del apoderado.** Salvo estipulación en contrario, el poder para litigar se entiende conferido para solicitar medidas cautelares extraprocesales, pruebas extraprocesales y demás actos preparatorios del proceso, adelantar todo el trámite de este, solicitar medidas cautelares, interponer recursos ordinarios, de casación y de anulación y realizar las actuaciones posteriores que sean consecuencia de la sentencia y se cumplan en el mismo expediente, y cobrar ejecutivamente las condenas impuestas en aquella.

El apoderado podrá formular todas las pretensiones que estime conveniente para beneficio del poderdante.

El poder para actuar en un proceso habilita al apoderado para recibir la notificación del auto admisorio de la demanda o del mandamiento ejecutivo, prestar juramento estimatorio y confesar espontáneamente. Cualquier restricción sobre tales facultades se tendrá por no escrita. El poder también habilita al apoderado para reconvenir y representar al poderdante en todo lo relacionado con la reconvención y la intervención de otras partes o de terceros.

El apoderado no podrá realizar actos reservados por la ley a la parte misma; tampoco recibir, allanarse, ni disponer del derecho en litigio, salvo que el poderdante lo haya autorizado de manera expresa.

Cuando se confiera poder a una persona jurídica para que designe o reemplace apoderados judiciales, aquella indicará las facultades que tendrá el apoderado sin exceder las otorgadas por el poderdante a la persona jurídica.

ART. 96.—**Contestación de la demanda.** La contestación de la demanda contendrá:

1. El nombre del demandado, su domicilio y los de su representante o apoderado en caso de no comparecer por sí mismo. También deberá indicar el número de documento de identificación del demandado y de su representante. Tratándose de personas jurídicas o patrimonios autónomos deberá indicarse el número de identificación tributaria (NIT).
2. Pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. En los dos últimos casos manifestará en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta. Si no lo hiciere así, se presumirá cierto el respectivo hecho.
3. Las excepciones de mérito que se quieran proponer contra las pretensiones del demandante, con expresión de su fundamento fáctico, el juramento estimatorio y la alegación del derecho de retención, si fuere el caso.
4. La petición de las pruebas que el demandado pretenda hacer valer, si no obraren en el expediente.
5. El lugar, la dirección física y de correo electrónico que tengan o estén obligados a llevar, donde el demandado, su representante o apoderado recibirán notificaciones personales.

EDGARDO HUVER HOYOS VELEZ
ABOGADO

Para dar cumplimiento a las formalidades señaladas en el artículo 96 del Código General del Proceso, le manifiesto:

El nombre del demandado, su domicilio y los de su representante o apoderado en caso de no comparecer por sí mismo. También deberá indicar el número de documento de identificación del demandado y de su representante. Tratándose de personas jurídicas o patrimonios autónomos deberá indicarse el número de identificación tributaria (NIT).

MARÍA DEL CARMEN ÁLVAREZ CIFUENTES, demandada en Reconvención, mayor de edad, vecina de Santander de Quilichao Caca, residente en el condominio campestre de Santander de Quilichao, , Edificio Torres de Santa Clara apt.408 , dirección carrera 5 No.12-21 identificada con la cedula de ciudadanía No. 55.069.820 de Santander de Quilichao, celular 3217171170, correo electrónico: mariadeli55@hotmail.com

Pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. En los dos últimos casos manifestará en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta. Si no lo hiciera así, se presumirá cierto el respectivo hecho.

PRETENSION PRIMERA “ SE DECLARE la Resolución Judicial del Contrato de Promesa de Compraventa, celebrado entre la señora MARIA DEL CARMEN ALVAREZ CIFUENTES y GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ, por el incumplimiento de la primera, sobre las obligaciones contenidas en la promesa de compraventa suscrita el día Catorce (14) del mes de Abril del año 2021, por parte de la demandada, respecto de la venta del bien inmueble que se describe en el hecho primero de esta demanda, y como consecuencia se ordene la entrega de la propiedad ,usos y costumbres y todas las anexidades del bien inmueble, el cual fuera recibido por la promitente compradora materialmente al momento de la firma del contrato que se pretende resolver.”

La parte que represento por mi conducto SE OPONE a que se declare la pretensión, tal como se plantea por cuanto el incumplimiento no proviene de mi mandante sino de la señora *GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ*, tal como se explico y narro en la demanda principal

PRETENSION SEGUNDA “Que, como consecuencia de la anterior declaración, se condene a la demandada a cancelar el valor de los siguientes perjuicios a favor de mi representada, en razón del incumplimiento de la promesa de compraventa, esto de conformidad con lo establecido en el artículo 1613 del Código Civil y artículo 206 del Código General del Proceso, los cuales estimo bajo la gravedad del juramento de la siguiente manera:”

A la contestación de la demanda deberá acompañarse el poder de quien la suscriba a nombre del demandado, la prueba de su existencia y representación, si a ello hubiere lugar, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante, o la manifestación de que no los tiene, y las pruebas que pretenda hacer valer

EDGARDO HUVER HOYOS VELEZ
ABOGADO

a. Daños materiales por los siguientes conceptos:

Concepto	Valor unitario	Numero de meses	Total meses	Total
Arriendo	\$1.000.000	* Julio a diciembre de 2021 (6 meses) * Enero a septiembre de 2022 (9 meses)	15 meses	\$15.000.000
Pago de administración	\$287.000	* Abril a septiembre de 2022	6 meses	\$1.722.000
Pago de cuotas bancarias	\$1.000.000	* Octubre de 2021 a septiembre de 2022	10 meses	\$11.000.000
TOTAL				\$27.722.000

"Los valores mencionados en el recuadro deberán cancelarse con los respectivos intereses moratorios con la tasa máxima de acuerdo con los fijados por la Superintendencia Financiera de Colombia."

Clausula penal: reconocimiento y pago de una suma equivalente al 3% del valor total del contrato

Clausula penal	Valor a la fecha del incumplimiento	Indexar este valor al momento que se dicte sentencia.
3%	\$ 5.400.000	

"Que se condene a la parte demandada a pagar los gastos extraprocesales causados por mi poderdante con el fin de obtener las pruebas pertinentes."

CONTESTACION

La parte que represento por mi conducto SE OPONE a que se declare la pretensión consequential tal como se plantea por cuanto el incumplimiento no proviene de mi mandante sino de la señora *GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ*, tal como se explico y narro en la demanda principal, y además por cuanto los perjuicios tal como se detallan no pueden declararse por los siguientes requisitos:

La norma del artículo 1613 del Código Civil², para hacerse beneficiario de dichos perjuicios invocados se requiere que la parte demandante en reconvención haya cumplido las obligaciones pactadas en la promesa de compraventa y resulta como se explicó en la demanda principal y en la respuesta que mas adelante se dará a los hechos de esta demanda de reconvención, quien causo el perjuicio fue la señora *GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ*, quien debía al momento de celebrar la escritura publica de compraventa tener el predio libre de todo gravamen o limitación del dominio, pues no había cumplido con la terminación del proceso de sucesión de su esposo. Esto hace como dice la jurisprudencia que no puede ser imputable a mi mandante el cobro de este perjuicio³

² ART. 1613.—La indemnización de perjuicios comprende el daño emergente y lucro cesante, ya provenga de no haberse cumplido la obligación, o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento.

³ JURISPRUDENCIA.—Elementos de la acción de resarcimiento. "Antes que todo se requiere la existencia de una obligación que goce de plena eficacia jurídica y que por lo mismo esté protegida por la ley y deba ser cumplida por el deudor. No ofrecen esta característica las obligaciones naturales ni las que nacen de un contrato afectado de invalidez. En casación de 15 de noviembre de 1949 expresó la Corte que el incumplimiento de una obligación surgida de un contrato viciado de nulidad absoluta, "no puede originar derecho para reclamar y obtener indemnización de perjuicios contractuales".

El segundo factor de la acción en referencia consiste en el incumplimiento culposo del deudor, esto es, en que el obligado falte a la ejecución de lo debido y en que tal incumplimiento le sea imputable. La inejecución es imputable al deudor cuando se produce por un hecho dependiente de su voluntad y no por fuerza mayor o caso fortuito, a menos que el caso fortuito haya sucedido durante la mora o por culpa del propio deudor. Vale recordar a este propósito que, aunque a menudo se afirma que el incumplimiento de una obligación hace presumir la culpa del deudor, lo cierto es que dicho incumplimiento constituye por sí solo un acto culposo, o sea que no tiene propiamente el carácter de una presunción de culpa, sino que es una culpa consumada o realizada. Importa anotar asimismo que, comprobada la existencia de la obligación, el acreedor no tiene que

Igualmente al momento de la celebración de la promesa de compraventa haber afirmado que no era la dueña de los predios, porque estos pertenecían a la sucesión ilíquida formada por la muerte de su cónyuge

Sobre la estimación de los perjuicios detallados conforme al artículo 206CGP., SE OBJETARÁN por carecer de los requisitos que la norma exige⁴

PRETENSION TERCERA “Que, como consecuencia de lo anterior, solicito señor(a) Juez se realice el respectivo deducible del pago inicialmente abonado por la demandada, esto es sobre el valor de los OCHENTA MILLONES DE PESOS (\$80.000.000), sobre las pretensiones aquí descritas, a la fecha de la presentación de la demanda, y los daños que se leguen a causar hasta el momento que se resuelva el respectivo contrato.”

CONTESTACION

La parte que represento por mi conducto se opone a que se decrete la pretensión consequential porque esta tal como se encuentra formulada no es precisa, y no es clara, ya que el presente proceso declarativo es de resolución del contrato por incumplimiento y una vez fallado, la consecuencia es lo atinente a las prestaciones

demostrar el incumplimiento del deudor, sino que le basta afirmarlo. En este caso, corresponde al citado deudor acreditar o que ha cumplido su obligación o, en caso contrario, que el incumplimiento no le es imputable.

Otro elemento de la acción indemnizatoria consiste en el perjuicio que el incumplimiento del deudor le cause al acreedor. Se tiene por tal perjuicio la lesión o menoscabo que sufre el patrimonio del acreedor a consecuencia inmediata o directa del incumplimiento. Ese menoscabo debe ser cierto y no simplemente eventual o hipotético y comprende tanto el daño emergente como el lucro cesante. Como el perjuicio resarcible ha de ser resultado necesario del incumplimiento, sucede que entre éste y el daño debe existir una relación de causa a efecto. De aquí que en esta materia de reparación de perjuicios ocasionados por la violación de un contrato, se requiera demostrar los tres elementos de culpa, de daño y de relación de causalidad entre una y otro”. (CSJ, Cas. Civil, Sent., ene.26/67).

⁴ART. 206.—Juramento estimatorio. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospecha que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

Modificado.L.1743/2014, art.13. Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

El juez no podrá reconocer suma superior a la indicada en el juramento estimatorio, salvo los perjuicios que se causen con posterioridad a la presentación de la demanda o cuando la parte contraria lo objete. Serán ineficaces de pleno derecho todas las expresiones que pretendan desvirtuar o dejar sin efecto la condición de suma máxima pretendida en relación con la suma indicada en el juramento.

El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales. Tampoco procederá cuando quien reclame la indemnización, compensación los frutos o mejoras, sea un incapaz.

Modificado.L.1743/2014, art.13. PAR.—También habrá lugar a la condena a la que se refiere este artículo a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en los eventos en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

La aplicación de la sanción prevista en el presente párrafo solo procederá cuando la causa de la falta de demostración de los perjuicios sea imputable al actuar negligente o temerario de la parte

mutuas, porque las cosas vuelven a su estado anterior antes de haberse contratado. Dentro del capítulo de defensas de mérito se explicará mejor esta oposición

PRETENSION CUARTA *“Que como consecuencia de todo lo anterior se ordene volver las cosas a su estado inicial junto con todas y cada una de las compensaciones a que haya lugar.”*

CONTESTACION

Depende del fallo conforme a los artículos 280,281,282, y 283 del CGP (contenido de la sentencia, congruencia, resolución sobre excepciones y condena en concreto)

PRETENSION QUINTA *“Se ordene a la PROMITENTE COMPRADORA, que debe de reconocer todos y cada uno de los frutos civiles que normalmente produce la bien inmueble materia del presente proceso, desde la fecha de la presentación de esta demanda hasta el día en que su Despacho ordene la entrega real y material en favor de la demandante”*

CONTESTACION

La parte que represento por mi conducto se opone a la condena invocada ya que su posesión no es de mala fe, y proviene de la parte demandante en esta reconvencción, y el proceso no es de restitución

A LOS HECHOS

“ PRIMERO.-Que mi representada la señora GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ, en su condición de PROMETIENTE VENDEDORA, el día Catorce(14)del mes de Abril del año 2021,suscribió un Contrato de Promesa de Compraventa, en ésta ciudad ,con la señora MARIA DEL CARMEN ALVAREZ CIFUENTES, en condición de PROMETIENTE COMPRADORA, mediante el cual, la primera de las nombradas se comprometía a transferir el derecho de dominio ,goce y posesión que en su momento tuvo y ejercito sobre los siguientes bienes inmuebles:”

CONTESTACION

Es cierto, y así se consigno en el hecho primero de la demanda, y en la respuesta a la demanda (hecho confesado por las partes) artículo 193 CGP⁵

SEGUNDO: Como compromiso contractual la PROMITENTE VENDEDORA, realizó la entrega material, el uso y goce de los bienes inmuebles prometidos en venta, entrega que se perfeccionó con la firma del contrato el día (Catorce (14) del mes de Abril del año 2021), y que la PROMITENTE COMPRADORA ha venido gozando, disponiendo y disfrutando desde dicha época.”

CONTESTACION

Es cierto en parte, la entrega quedo consignado en la CLAUSULA OCTAVA del contrato, pero en ningún momento se hizo entrega de la disposición porque este derecho es del propietario y se cristaliza con la escritura publica de tradición, la cual incumplió por falta del requisito del inmueble saneado al momento de la firma de la escritura, e igualmente por omitir en la promesa de compraventa que los inmuebles no eran de su propiedad ,por la omisión de la terminación de la sucesión intestada de su esposo, razón para que mi mandante acudiera a la jurisdicción para obtener la resolución

⁵ ART. 193.—**Confesión por apoderado judicial.** La confesión por apoderado judicial valdrá cuando para hacerla haya recibido autorización de su poderdante, la cual se entiende otorgada para la demanda y las excepciones, las correspondientes contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario. Cualquier estipulación en contrario se tendrá por no escrita

JURISPRUDENCIA-CONSTITUCIONALIDAD.—Alcance de la confesión por apoderado. *“la confesión es un tradicional medio de prueba que actualmente existe en nuestro ordenamiento procesal, sujeto a formalidades para su validez. Igualmente prevé algunos tipos especiales, como aquella que se surte a través de apoderado. Esta también ha estado presente en nuestra historia jurídica, pero recientemente fue modificada por el legislador mediante la Ley 1564 de 2012. en su artículo 193. La novedad, en relación con las regulaciones anteriores, consiste en que se presume “iuris et de iure” que exige autorización del poderdante. Esta regla tiene una excepción en lo que concierne a la demanda, la contestación, las excepciones, las contestaciones, la audiencia inicial y la audiencia del proceso verbal sumario, para las cuales se entenderá conferida siempre la capacidad del apoderado de confesar. Esto se explica dada la importancia que para el proceso tienen tales actuaciones y tiene por finalidad la garantía de una eficiente administración de justicia prevista en el artículo 229 de la Carta”.* **(C. Const., Sala Plena. Sent. C-551, oct. 12/2016. M.P. Jorge Iván Palacio Palacio).**

Según mi mandante la entrega por parte de la prometiente vendedora se efectuó en el mes de julio de 2021 y no a la firma de la promesa como lo plantea la apoderada

Se contradice la apoderada de la prometiente vendedora, pues en la contestación acepta el hecho once de la demanda que habla de la entrega y en su demanda de reconvencción afirma que ocurrió el 14 de abril de 2021, tocara a la señora juez dilucidar esta incongruencia en el fallo, y las consecuencias por alegar hechos contrarios a la realidad, sobretodo que consta por escrito, constituyendo una deslealtad con la justicia y las partes. (arts. 78-79 CGP). Debe probar la parte que reconviene lo afirmado que la entrega se hizo el 14 de abril de 2021

“TERCERO: Que el precio convenido en la compraventa prometida fue de CIENTOOCHENTA MILLONES DE PESOS (\$180.000.000) discriminados así:

a. CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS (\$160.000.000) para el apartamento No.408.

b. VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) para el parqueadero No. 43.

cuyo pago se convino de manera inicial y con la firma del contrato en la siguiente:

1. la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) el día en que se suscribió el contrato, esto es el Catorce(14) del mes de Abril del año 2021.

2. La suma de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) el día 30 de junio de laño 2021.

3. Y la suma de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) el día 30 del mes de julio del año 2021, fecha en la cual se perfeccionaría el contrato con la aprobación y desembolso de crédito hipotecario o cesión del crédito que grava los inmuebles, a favor de la demandada, para en su defecto proceder con la tradición de la respectiva escritura pública.”

CONTESTACION

Es cierto en parte, se acepta por mi conducto sobre la forma de pago que se encuentra debidamente detallado en la CLAUSULA SEXTA del contrato de promesa de compraventa y así se consigno en el hecho segundo de la demanda, y que la apoderada de la prometiente vendedora al contestar la demanda confeso QUE ES CIERTO y a pesar que al contestar afirmando y agregando lo que es ley para las partes, en esta demanda de reconvencción de mala fe, agrega algo que no se pacto en el pago de los cien millones al momento de la firma de la escritura “Y la suma de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) el día 30 del mes de julio del año 2021, fecha en la cual se perfeccionaría el contrato con la aprobación y desembolso de crédito hipotecario o cesión del crédito que grava los inmuebles, a favor de la demandada, para en su defecto proceder con la tradición de la respectiva escritura pública.”

Que se pacto clausula SEXTA

“c) La suma de CIEN MILLONESfecha 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 titulo de DEUDORA “

En consecuencia, esta parte debe probar la parte que reconviene ya que no fue pactada, en la forma como redacto el hecho

Se fundamenta que el contrato de promesa los contratantes fijan de común acuerdo, la determinación del contrato prometido, prevén conjuntamente el plazo o condición para la celebración de este y de mutuo consentimiento establecen las demás clausulas que van a regir el acuerdo. Esto no puede ser desconocido ni variado en forma unilateral tal como lo pretende la apoderada en el punto del pago ultimo, se

estaría desconociendo los artículos 1500 y 1602 Código Civil efecto de las obligaciones ⁶

“CUARTO: Que la demandada solo canceló las siguientes sumas de dinero:

a. SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000), el día 14 de abril de 2021, fecha en que se suscribió el presente contrato.

b. VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), el día 30 del mes de junio del año 2021.

c. Pago por concepto de cuotas al Banco de Bogotá los siguientes meses:

Julio:(\$1 '060.000) UN MILLÓN SESENTA MIL PESOS MTE COP

Agosto:(\$1'060.000) UN MILLÓN SESENTA MIL PESOS MTE COP

Septiembre:(\$1 060.000) UN MILLÓN SESENTA MIL PESOS MTE COP

d. Por concepto de pago de administración:

Desde el mes julio del año 2021 hasta diciembre de 2021 el valor de DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL pesos (\$ 273.000), MTE COP.

Desde el mes de enero de 2022 hasta el mes de marzo de 2022, el valor de DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$289.000), MTE COP.”

CONTESTACION

Es cierto en parte:

a. SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000), el día 14 de abril de 2021, fecha en que se suscribió el presente contrato., es cierto, y así aparece consignado en el hecho tercero de la demanda, y que la apoderada de la prometiente vendedora acepto (confesión), cuando contesto la demanda , para este hecho

b. VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000), el día 30 del mes de junio del año 2021. es cierto, y así aparece consignado en el hecho tercero de la demanda, y que la apoderada de la prometiente vendedora acepto (confesión) cuando contesto la demanda, para este hecho

c. Pago por concepto de cuotas al Banco de Bogotá los siguientes meses: Julio:(\$1 '060.000) UN MILLÓN SESENTA MIL PESOS MTE COP

⁶A RT. 1500. —El contrato es **real** cuando, para que sea perfecto, es necesaria la tradición de la cosa a que se refiere; es **solemne** cuando está sujeto a la observancia de ciertas formalidades especiales, de manera que sin ellas no produce ningún efecto civil; y es **consensual** cuando se perfecciona por el solo consentimiento

ART. 1602.—Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales (§ ART. 1642. ART. 1872.).

JURISPRUDENCIA.—Principio de la autonomía de la voluntad .” 1. Como es suficientemente conocido, uno de los principios fundamentales que inspiran el Código Civil es el de la autonomía de la voluntad, conforme al cual, con las limitaciones impuestas por el orden público y por el derecho ajeno, los particulares pueden realizar actos jurídicos, con sujeción a las normas que los regulan en cuanto a su validez y eficacia, principio este que en materia contractual alcanza expresión legislativa en el artículo 1602 del Código Civil que asigna a los contratos legalmente celebrados el carácter de ley para las partes, al punto que no pueden ser invalidados sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

2. En armonía con lo dispuesto por el artículo 1602 del Código Civil, el artículo 1546 del mismo cuerpo legal dispuso que en los contratos bilaterales, si uno de los contratantes no cumple lo pactado, opera la condición resolutoria y, en tal caso, por ministerio de la ley se faculta al otro contratante para pedir a su arbitrio, o el cumplimiento del contrato o su resolución, en ambos casos con la indemnización de perjuicios correspondiente” (G.J., T. LV, 1943, pág. 71)”. (C.S.J. Cas. Civil, Sent.mayo17/95, Exp. 4512. M.P. Pedro Lafont Pianetta).

No es cierto tal como lo presenta la apoderada de la prometiente vendedora, pues en el hecho cuarto de la demanda se afirma que mi mandante pago en Julio 26 de 2021 por valor de \$1.100.000 un millón cien mil pesos m/cte, y se acompaño el recibo correspondiente, y la apoderada en la respuesta a la demanda y al hecho cuarto contesto ES CIERTO (confeso)

Agosto:(\$1'060.000) UN MILLÓN SESENTA MIL PESOS MTE COP

Es cierto, y se hizo en Agosto 23 de 2021, consignado en el hecho cuarto de la demanda, y la apoderada en la respuesta a la demanda y al hecho cuarto contesto ES CIERTO (confeso); igualmente no es cierto como lo presenta la apoderada, sobre el pago de Septiembre:(\$1.060.000) UN MILLÓN SESENTA MIL PESOS MTE COP, ya que es cierto que este se hizo en septiembre 24 de 2021, por valor de un millón cien mil pesos m/cte (\$1.100.000.), asi se afirmo en el hecho cuarto de la demanda y se acompaño el recibo correspondiente, y la apoderada en la respuesta a la demanda y al hecho cuarto contesto ES CIERTO (confeso)

Por concepto de pago de administración:

Desde el mes julio del año 2021 hasta diciembre de 2021 el valor de DOSCIENTOS SETENTA Y TRES MIL pesos (\$ 273.000), MTE COP.

Se contesta: Se acepta el hecho en este punto que mi mandante cancelo, pero mi cliente afirma que lo hizo mediante transferencia de cta de ahorros Colpatria terminada en 5400 titular Maria del Carmen Alvarez Cifuentes transfiere a cta nro 043865351 torres de Sta Clara por concepto pago de administración el valor de \$307.000 mensuales esto por seis meses corresponde a un total de \$1.842.000 (un millón ochocientos cuarenta y dos mi peso mcte.)

Desde el mes de enero de 2022 hasta el mes de marzo de 2022, el valor de DOSCIENTOS OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$289.000), MTE COP."

Se contesta: Se acepta el hecho en este punto que mi mandante cancelo, pero mi cliente afirma que lo hizo mediante transferencia de cta de ahorros Colpatria terminada en 5400 titular Maria del Carmen Alvarez Cifuentes transfiere a cta nro 043865351 torres de Sta Clara por concepto pago de administración el valor de \$307.000 mensuales esto por seis meses corresponde a un total de \$1.842.000 (un millón ochocientos cuarenta y dos mi peso mcte.)

Omitio de mala fe la apoderada de la prometiente vendedora, hacer referencia que la señora **MARÍA DEL CARMEN ÁLVAREZ CIFUENTES** pago la suma de **CIENTO QUINCE MIL PESOS (\$115.000.00)** pago que le correspondía a la prometiente vendedora por concepto de cuota extraordinaria a la administración del edificio de stand para bicicletas, afirmacion que se hizo en el hecho quinto de la demanda, y que la apoderada de la prometiente vendedora al responder este hecho NEGO aduciendo que porque mi mandante tenia el uso y disfrute le correspondia a ella, desconociendo que el regimen de propiedad horizontal contenido en la ley 675 de 2001 , le corresponde al propietario contribucion a las expensas comunes en su articulo 29,⁷, igualmente la extraordinarias ya que son fijadas por la asamblea o

⁷ ARTÍCULO 29. PARTICIPACIÓN EN LAS EXPENSAS COMUNES NECESARIAS. Los propietarios de los bienes privados de un edificio o conjunto estarán obligados a contribuir al pago de las expensas necesarias causadas por la administración y la prestación de servicios comunes esenciales para la existencia, seguridad y conservación de los bienes comunes, de acuerdo con el reglamento de propiedad horizontal.

Para efecto de las expensas comunes ordinarias, existirá solidaridad en su pago entre el propietario y el tenedor a cualquier título de bienes de dominio privado.

consejo de administracion por situaciones de carácter urgente o necesarias conforme al artículo 38 de la ley 675 de 2001, numeral 4.

Siendo esto así, en este punto quien debe cancelar los valores de las cuotas ordinarias o comunes y las extraordinarias, es el propietario, y en la promesa de compraventa, en ningún momento se acordó que la poseedora **MARÍA DEL CARMEN ÁLVAREZ CIFUENTES**, asumiera estos pagos, en consecuencia deben ser reconocidas como pago a favor de ella, cuando se dicte sentencia con la indexación pertinente.

Afirma mi mandante que hizo el siguiente pago que correspondía a la prometiente vendedora, por Estudios de títulos y avalúos en virtud la subrogación del crédito que iba a realizar el banco de bogota y finalmente no hizo por cuanto el banco no acepto por cuanto debía levantarse la sucesion del esposo de la prometiente vendedora El pago se hizo mediante consignaciones realizadas el 13 de agosto de 2021 por valor de **\$190.000 (Ciento noventa mil pesos mce) y \$275.000 (Doscientos setenta y cinco mil peso mcte)**

Entonces no es cierto totalmente el hecho como lo presenta la apoderada, y todos los valores que mi mandante cancelo a consecuencia del contrato de promesa de compraventa que no se pudo cumplir por el incumplimiento de la prometiente vendedora, deben ser reconocidas en la sentencia con su debida indexacion

“QUINTO: igualmente como acuerdo de voluntades dentro de la cláusula séptima en el Parágrafo Séptimo, estipularon las partes que ,la PROMITENTE VENDEDORA cancelaria las cuotas bancarias que se causaren entre el mes de abril y mayo del año 2021,mientras que la PROMITENTE COMPRADORA ,se comprometía a cancelar el pago de las cuotas bancarias que, por cuenta del crédito HIPOTECARIO ,se generaran durante el tiempo que transcurriese a partir del mes junio hasta la consecución del crédito o cesión del crédito a favor de la demandada”

CONTESTACION

No es cierto como lo presenta la apoderada de la prometiente vendedora, porque no es CLAUSULA SEPTIMA, sino OCTAVA que corresponde a la ENTREGA y que textualmente dice:

“...PARAGRAFO SEPTIMO Convienen las partes que la PROMETIENTE VENDEDORA pagara las cuotas bancarias que se generen por el crédito hipotecario de los meses de abril y mayo de la presente anualidad o las que se causaren hasta la fecha de la entrega (lo subrayado fuera del texto original) de los bienes inmuebles prometidos en venta, mientras que la PROMETIENTE COMPRADORA se compromete a realizar el pago de las cuotas bancarias que por cuenta del mismo crédito se generen durante el tiempo que transcurra hasta la aprobación del crédito o la cesión de la obligación hipotecaria en su nombre a titulo de deudora”

Con todo respeto en este hecho la apoderada de la prometiente vendedora falta a la verdad al consignar un hecho que no corresponde a lo que aparece en el documento de promesa de compraventa, pues como se viene pregonando conforme

Igualmente, existirá solidaridad en su pago entre el propietario anterior y el nuevo propietario del respectivo bien privado, respecto de las expensas comunes no pagadas por el primero, al momento de llevarse a cabo la transferencia del derecho de dominio.

En la escritura de transferencia de dominio de un bien inmueble sometido a propiedad horizontal, el notario exigirá paz y salvo de las contribuciones a las expensas comunes expedido por el Representante Legal de la copropiedad.

En caso de no contarse con el paz y salvo, se dejará constancia en la escritura de tal circunstancia, de la respectiva solicitud presentada al administrador de la copropiedad y de la solidaridad del nuevo propietario por las deudas que existan con la copropiedad.

PARÁGRAFO 1o. Cuando el dominio de un bien privado perteneciere en común y proindiviso a dos o más personas, cada una de ellas será solidariamente responsable del pago de la totalidad de las expensas comunes correspondientes a dicho bien, sin perjuicio de repetir lo pagado contra sus comuneros, en la proporción que les corresponda.

PARÁGRAFO 2o. La obligación de contribuir oportunamente con las expensas comunes del edificio o conjunto se aplica aun cuando un propietario no ocupe su bien privado, o no haga uso efectivo de un determinado bien o servicio común.

EDGARDO HUVER HOYOS VELEZ
ABOGADO

al artículo 1602 Código Civil los contratos son ley para las partes, y la obligación por parte de la prometedora compradora surgía a partir de la fecha de la entrega y esta ocurrió en el mes de Julio de 2021, y se ha demostrado como se dijo antes que mi mandante empezó a pagar al banco a nombre de la prometedora vendedora desde el mes de julio de 2021, al igual que a nombre de la misma parte la administración desde el mes de julio de 2021

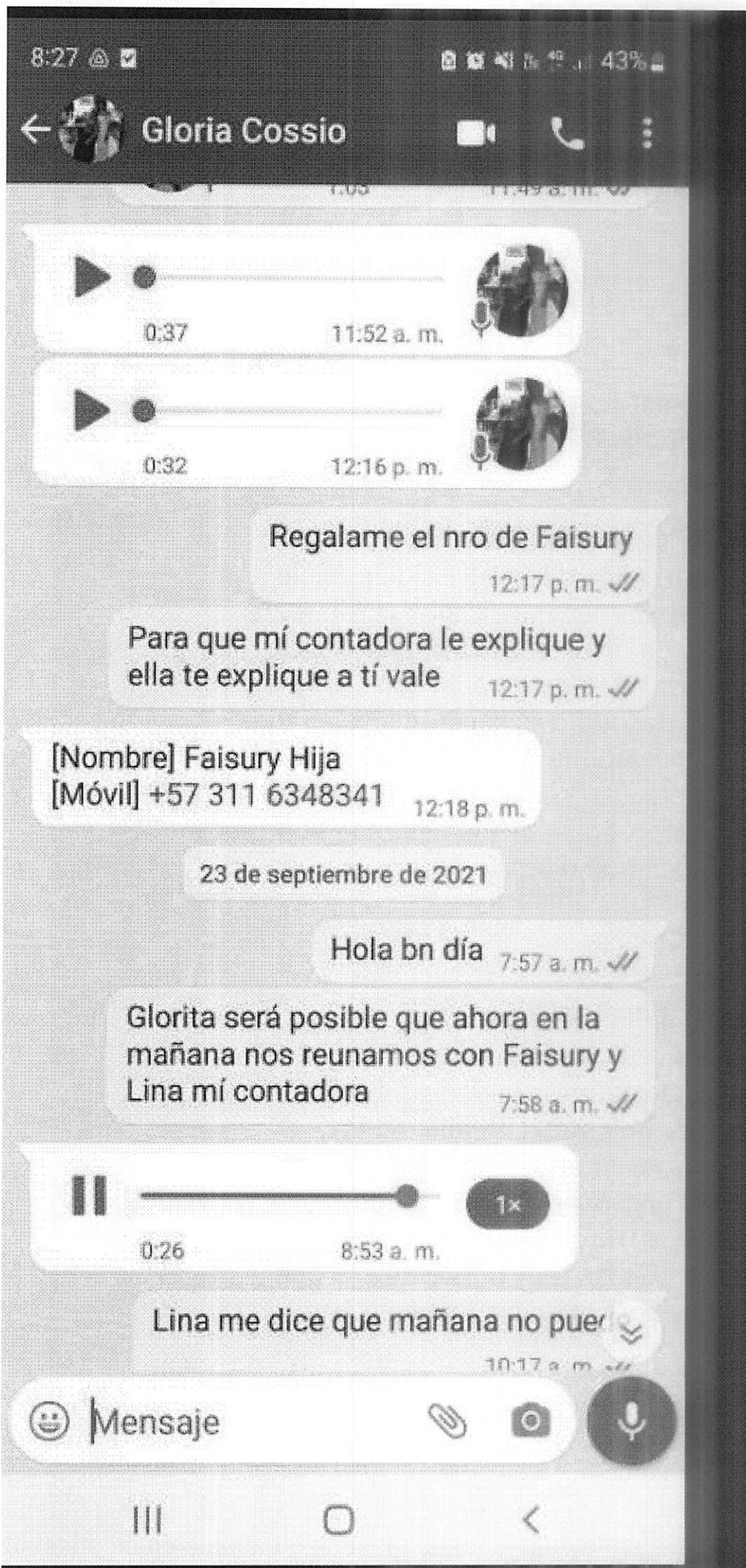
“SEXTO: Que en reiteradas ocasiones mi poderdante se ha comunicado vía telefónica con la señora MARIA DEL CARMEN ALVAREZ CIFUENTES, con el fin de requerirla para el pago de los valores establecidos en la promesa de compraventa, sin embargo, hasta la fecha no se ha cancelado valor alguno aparte del ya citado en el numeral cuarto, como tampoco se ha realizado la devolución del inmueble generando innumerables perjuicios a mi representada, dándole vía libre a mi mandante para acudir a la vía ordinaria.”

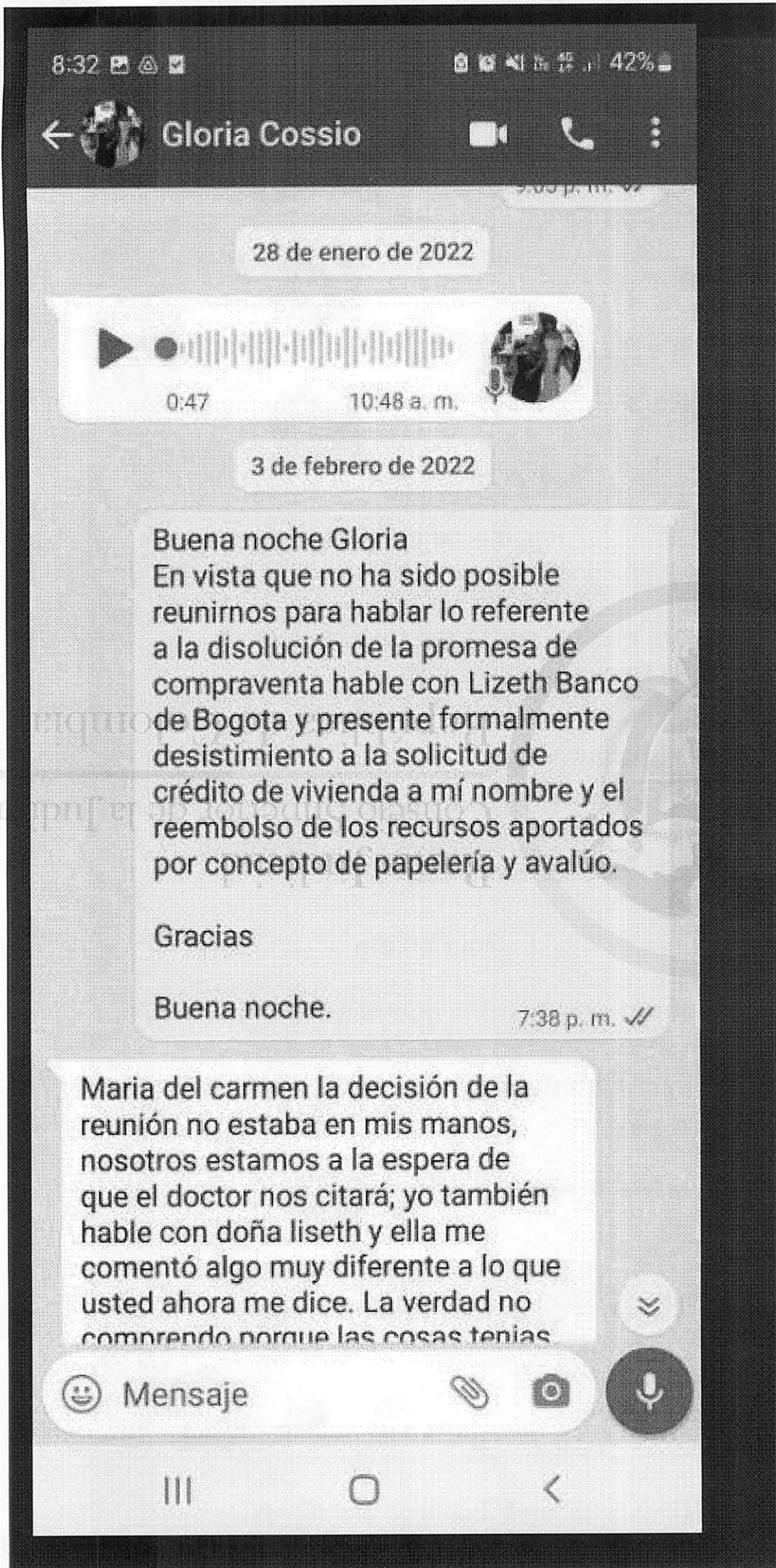
CONTESTACION

No es cierto, debe probarse, los pagos efectuados por la parte que represento están debidamente detallados en la contestación al hecho cuarto de esta demanda.

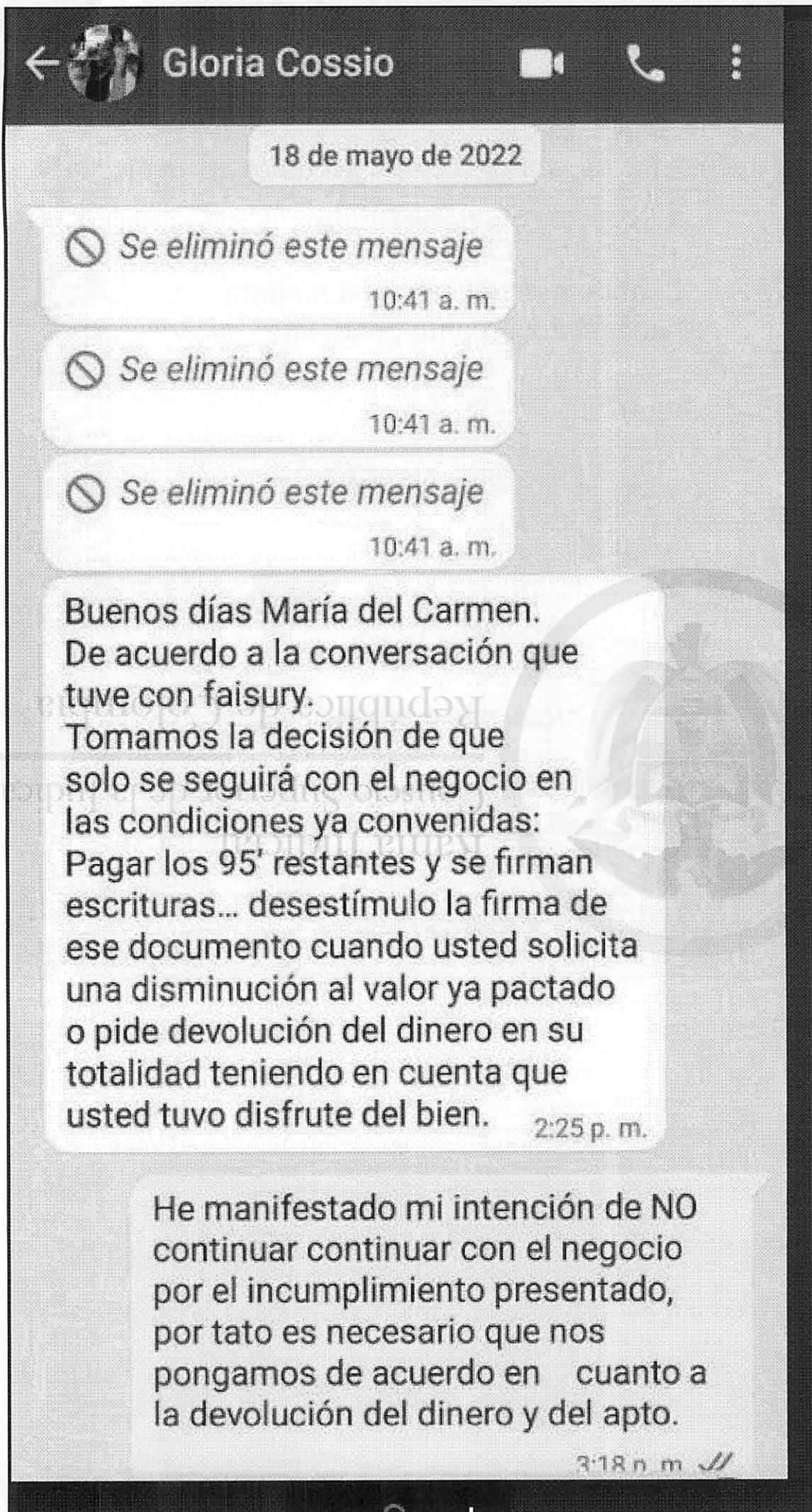
Tampoco es cierto que la demandante en esta demanda haya requerido para el pago de los valores, pues siendo que el contrato es claro en las obligaciones de las partes y debido al incumplimiento de la vendedora en tener saneado el predio al momento de la escritura pública, y al prometer venta de lo que no era de ella al momento de celebrar la promesa, mi mandante afirma que ella trató por todos los medios que la señora debido al inconveniente se pusieran de acuerdo para celebrar otro sí al contrato, desplegando para ello llamadas, mensajes de texto y de voz donde sus respuestas fueron evasivas

Se adjunta a esta respuesta estos pantallazos









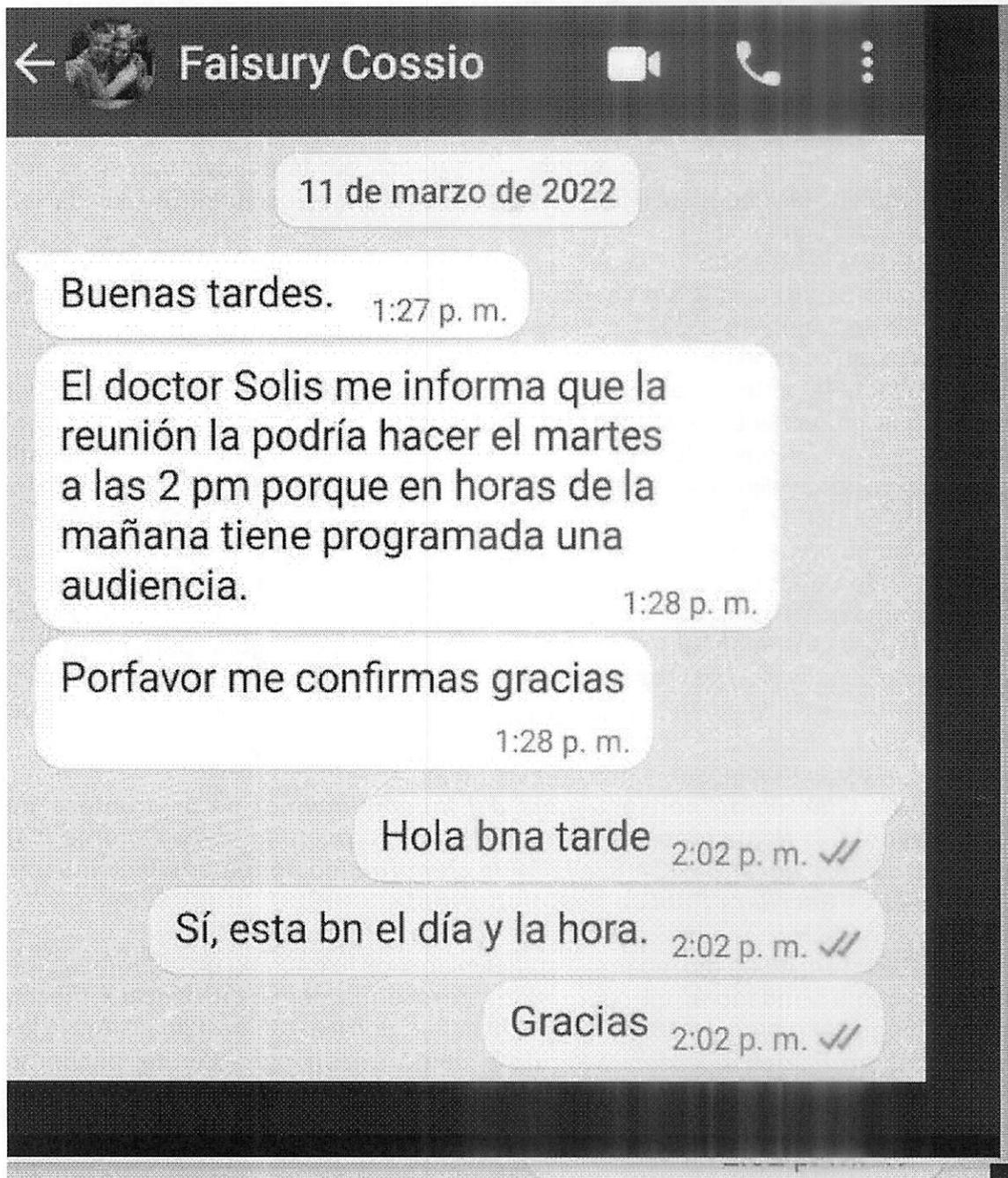
EDGARDO HUVER HOYOS VELEZ
ABOGADO

Reunión martes 15 de marzo de 2022. Se llevo a cabo con Gloria Ines Figueroa, Faisury Cossio Figueroa, Freddy Solís (Abogado), Lina Maria Marulanda (Mi contadora) y la suscrita. [Ver detalles](#)

Edgardo Hoyos para mi mac.8.nov.15.11 (saca 13 días) ☆ ↶ ⋮
Inglés - español - Traducir mensaje Desactivar para: inglés x

Enviado desde mi iPhone

Un archivo adjunto - Analizado por Gmail



Se hicieron reuniones en la oficina del Dr. Freddy Solís para llegar a un acuerdo y no fue posible; también hubo reunión en el almacén de la prometedora compradora ubicado calle 5 nro. 11-56 almacén imperio vo5, centro Santander de Quilichao cauca donde fue citada la vendedora con su hija Faisuri Cossío Figueroa, en vista de no lograrse nada, se acudió por parte de mi mandante al centro de conciliación y fracaso, tal como se afirmó en el hecho octavo de la demanda, y que la apoderada en esta demanda acepto que era cierto el hecho. Se adjunta pantallazo y audio que demuestran lo contestado en el capítulo de pruebas

“SEPTIMO: Ha transcurrido con solvencia el término contractual establecido para pago total de la obligación o cesión del crédito hipotecario, sin que para la fecha la PROMITENTE COMPRADORA, haya adelantado las gestiones para el pago total del precio convenido, a más de no haber cancelado las cuotas bancarias en las que se comprometió de conformidad con el parágrafo SEPTIMO de la promesa, esto es desde el mes de julio del 2021”

CONTESTACION

No es cierto como se plantea este hecho, nuevamente desconoce la abogada el espíritu del artículo 1602 Código Civil, que el contrato celebrado y que se perfecciono con el consentimiento es una ley para las partes, y que solo puede ser invalidado por su consentimiento mutuo o por decisión judicial

Mi mandante tal como se ha contestado a los hechos anteriores, cumplió y hasta acudió al banco de Bogotá para la aprobación del crédito para efecto de satisfacer la obligación como estaba pactada, solicitud que presentó y según audio rechazada porque según audio que se acompaña se expresa por la entidad bancaria que cuando adquirió la vendedora estaba casada debe anexar documento de liquidación de la sociedad conyugal

No es cierto que no se haya pagado a nombre de la vendedora las cuotas desde el mes de julio de 2021, la misma abogada en el hecho cuarto de su demanda hasta el mes de septiembre de 2021 confiesa que mi poderdante pago a nombre de la vendedora, se contradice.

En el texto de la promesa en la clausula CUARTA sobre tradición se escondió por parte de la prometiente vendedora o por el abogado Freddy Solís que elaboro el documento, que el inmueble había sido adquirido durante la vigencia de la sociedad, conyugal. Que se dijo “LA PROMETIENTE VENDEDORA adquirió los inmuebles ...” y en la CLAUSULA QUINTA sobre LIBERTAD Y SANEAMIENTO se expreso que los inmuebles estaban libres de cualquier afectación salvo la hipoteca abierta. En este orden de ideas, al momento de celebrar la promesa de venta existía un impedimento que era necesario liquidar la sociedad conyugal por cuanto según se supo después por información del estudio del banco de Bogotá, pertenecía a la sociedad conyugal ilíquida formada entre la vendedora y el señor Emmanuel Cossio, quien falleció el 18 de octubre de 2020 y el contrato de promesa se celebro el 14 de abril de 2021

Se deja en estos términos contestado este hecho

“OCTAVO: Que, como consecuencia del incumplimiento de la promesa de compraventa, la demandada en el pago del precio pactado el día Catorce (14) del mes de abril del año 2021, y la falta de compromiso no fue posible elaborar la respectiva Escritura Pública de Compraventa.”

CONTESTACION

NO ES CIERTO , quien dio lugar al incumplimiento de lo pactado en la promesa fue la prometiente vendedora, tal como se expreso en la demanda principal (hecho sexto) llegado el momento de suscribir la escritura publica (30 de julio de 2021) los inmuebles no habían sido saneados de acuerdo a las exigencias del banco de Bogotá, que debía levantarse la sucesión intestada del señor Cossio, y si mi mandante no hubiera tramitado el préstamo que condujera a la cesión del crédito no se hubiera enterado de esta irregularidad y de haber comprado cosa ajena en ese entonces, porque era un deber del profesional que elaboro la promesa de haber expresado este impedimento al momento de su otorgación así como se hizo con la hipoteca abierta.

“NOVENO: Que en la cláusula Novena del Contrato de Promesa de Compraventa se estableció como pena por incumplimiento de las obligaciones contractuales el reconocimiento y pago de una suma equivalente al 3% del valor total del contrato, de tal forma que este valor seria descontado por la PROMITENTEVENDEDORA, de los valores cancelados como anticipo, y en consecuencia devolver la diferencia a que hubiere lugar, sin embargo, mi

representada no ha hecho efectivo esta cláusula, dado que aún no se han restablecido ningún tipo de dinero.”

CONTESTACION

No es cierto como se presenta. El texto de la clausula NOVENA es muy diferente a la citada por la apoderada **“CLAUSULA NOVENA PENALIZACION Las partes fijan como multa a quien incumpla una cualquiera de las clausulas del presente contrato, la suma equivalente al 3% del valor del presente contrato las cuales pagara la parte incumplida a la parte que cumpla o se allane a cumplir,”**, entonces la parte que represento tal como se consigno en la demanda principal quien incumplió a lo pactado fue la prometiente vendedora, y esta penalización cuando se resuelva el proceso debe ser declarada a favor de la prometiente compradora

“DECIMO: En efecto la PROMITENTE COMPRADORA, incumplió en su totalidad las cláusulas del Contrato de Promesa de Compraventa y en especial las siguientes:

a. No Canceló las cuotas bancarias establecidas en el PARAGRAFO SEPTIMO, que por cuenta del crédito hipotecario No.00000553908582 del Banco de Bogotá, a nombre de LA PROMITENTE VENDEDORA, cuyo acreedor es el BANCO DE BOGOTA, sucursal Santander de Quilichao, Cauca, y que se han generado desde el mes de junio del 2021 hasta la fecha.

b. La PROMITENTE COMPRADORA, No tramitó el crédito Hipotecario, con el cual se cancelaria la totalidad de la obligación o la cesión del crédito hipotecario No.00000553908582 del Banco de Bogotá, que se encuentra a nombre de la PROMITENTE VENDEDORA, de conformidad con la cláusula SEXTA, literalc).

C. La PROMITENTE COMPRADORA, No ha cancelado los costos de la administración del inmueble desde el mes de marzo de la presente anualidad hasta la fecha de presentación de esta demanda, como acto de renuencia a la evolución del contrato de promesa de compraventa, siendo mi poderdante quien ha asumido estos gastos desde el mes de abril de la presente anualidad hasta la fecha de la presentación de esta demanda.”

CONTESTACION

“En efecto la PROMITENTE COMPRADORA, incumplió en su totalidad las cláusulas del Contrato de Promesa de Compraventa y en especial las siguientes:”

No es cierto, debe probarse, tal como se ha contestado y explicado quien dio lugar al incumplimiento de lo pactado fue la prometiente vendedora.

“a. No Canceló las cuotas bancarias establecidas en el PARAGRAFO SEPTIMO, que por cuenta del crédito hipotecario No.00000553908582 del Banco de Bogotá, a nombre de LA PROMITENTE VENDEDORA, cuyo acreedor es el BANCO DE BOGOTA, sucursal Santander de Quilichao, Cauca, y que se han generado desde el mes de junio del 2021 hasta la fecha.”

CONTESTACION

No es cierto, y es la misma apoderada que acepta que mi mandante cancelo, ver respuesta al hecho CUARTO donde se detalla la forma como se pago.

“b. La PROMITENTE COMPRADORA, No tramitó el crédito Hipotecario, con el cual se cancelaría la totalidad de la obligación o la cesión del crédito hipotecario No.00000553908582 del Banco de Bogotá, que se encuentra a nombre de la PROMITENTE VENDEDORA, de conformidad con la cláusula SEXTA, literalc).”

CONTESTACION

No es cierto, debe probarse, sin embargo, en esta contestación se explico y con la prueba que se aportara que mi mandante hizo el tramite pertinente ante el banco de Bogotá, pero la entidad financiera no acepto no por culpa de mi mandante, sino por culpa de la vendedora porque debía salir al saneamiento de la propiedad levantando la sucesión de su esposo

“C. La PROMITENTE COMPRADORA, No ha cancelado los costos de la administración del inmueble desde el mes de marzo de la presente anualidad hasta la fecha de presentación de esta demanda, como acto de renuencia a la evolución del contrato de promesa de compraventa, siendo mi poderdante quien ha asumido estos gastos desde el mes de abril de la presente anualidad hasta la fecha de la presentación de esta demanda.”

CONTESTACION

No se acepta el hecho en la forma que se redacta. Tal como se explico en la respuesta al hecho CUARTO de esta demanda, mi mandante cancelo las expensas comunes desde Julio de 2021 hasta marzo de 2022 inclusive, reiterando como se explico en esta respuesta que **“Siendo esto así, en este punto quien debe cancelar los valores de las cuotas ordinarias o comunes y las extraordinarias, es el propietario, y en la promesa de compraventa, en ningún momento se acordó que la poseedora MARÍA DEL CARMEN ÁLVAREZ CIFUENTES, asumiera estos pagos, en consecuencia deben ser reconocidas como pago a favor de ella, cuando se dicte sentencia con la indexación pertinente.”**

Como estos valores deben ser reconocidos a favor de la prometiente compradora por las razones ya mencionadas, mi mandante debido a que la prometiente vendedora no tuvo animo de conciliatorio ante el centro de conciliación y como no estaba obligada a cancelar los costos de administración no siguió haciéndolo, porque se repite según la ley 675 de 2001 es obligación del propietario.

“DECIMO PRIMERO: La demandante señora GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ como consecuencia de los múltiples incumplimientos de la PROMITENTE COMPRADORA, ha recibido graves e ingentes perjuicios de tipo material; tal y como se demostrará en el curso del proceso.”

CONTESTACION

No es cierto como se plantea y debe probarse. Quien ocasiono los perjuicios tal como se expreso en la demanda principal y en esta contestación fue la prometiente vendedora, quien dejo de cumplir lo pactado y de mala fe al momento de celebrar la promesa de venta oculto que el predio había sido adquirido durante la vigencia de la sociedad conyugal y que la sucesión no se había tramitado, obsérvese que el señor Cossio falleció el 18 de octubre de 2020, fecha de celebración de la promesa 14 de abril de 2021 (no se tramito tiempo 6 meses como tampoco se consigno en la promesa), sucesión tramitada notarialmente el 29 de diciembre de 2021.

La parte que represento adjunta la siguiente liquidación que considera que son dineros entregados y que deben ser devueltos con su indexación e intereses

EDGARDO HUVER HOYOS VELEZ
ABOGADO

CONCEPTO	DINERO EN EFECTIVO	FECHA	MESES	INCREMENTO INTERESES TASA MÁXIMA MENSUAL LEGAL PERMITIDA HASTA NOVIEMBRE 2022 EN PESOS M/CTE.	TOTAL
Pago inicial	\$ 60.000.000	14 de abril de 2021.	19	\$27.810.000	\$87.810.000
Pago 2do	\$20.000.000	01 julio 2021.	16	\$8.359.333	\$28.359.333
Pago cta BB	\$1.100.000	Julio 26 de 2021	16	\$436.141	\$1.536.141
Pago cta BB	\$1.060.000	Agosto 23 de 2021	15	\$397.438	\$1.457.438
Pago cta BB	\$1.100.000	Septiembre 24 de 2021	14	\$388.807	\$1.488.807
Pago Admo	\$307.000	Jul a dic 2021	6	\$670.946	\$2.512.946
Pago Admo	\$307.000	Enero a marzo de 2022	3	\$245.316	\$1.166.319
Pago Cta extra ord admon	\$115.000	07 Dic 2021.	11	\$35.710	\$150.710
Pago Avaluo apto	\$190.000	13 de agosto de 2021.	15	\$75.333	\$265.333
Pago Estudio títulos.	\$275.000	13 de agosto de 2021.	15	\$79.393	\$354.393
GRAN TOTAL ADEUDA A LA FECHA LA VENDEDORA					\$125.101.420

Las excepciones de mérito que se quieran proponer contra las pretensiones del demandante, con expresión de su fundamento fáctico, el juramento estimatorio y la alegación del derecho de retención, si fuere el caso.

Me permito alegar las siguientes excepciones

INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO DE LA PROMETIENTE COMPRADORA POR CONTRATO NO CUMPLIDO POR PARTE DE LA VENDEDORA

Se fundamenta así:

1. La promesa de compraventa conforme al artículo 1602 del C. Civil fue celebrado en forma legal, por lo tanto constituye una ley para las partes, y este "no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales"
2. A su vez el artículo 1609 del mismo texto, permite esta excepción positiva⁸

⁸ ART. 1609.—En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos

3. El artículo 1603 del mismo estatuto⁹ preceptúa que debe imperar la buena fe, en la celebración, siendo esto un postulado general, y cuando mi mandante prometió comprar los inmuebles y adquirir la propiedad por escritura pública, aspiraba que le sería útil para sus intereses, libre de toda limitación, gravamen y obviamente de cualquier circunstancia que impidiera su aprovechamiento jurídico.
4. La parte vendedora al momento de celebrar la promesa, oculto de mala fe que los inmuebles no eran de su propiedad porque los mismos se habían adquirido durante la vigencia de la sociedad conyugal, solo expreso que existía un gravamen hipotecario a favor del banco de Bogotá.
5. Mi mandante como ya se dijo en esta respuesta se entero de esta limitación del dominio al tramitar su obligación de obtener el crédito para la cesión de la hipoteca, y a pesar de haberse informado a la vendedora no dio razones de esta mala fe.
6. Entonces al momento de celebrar la promesa de venta, la prometiente vendedora no le pertenecía el dominio de los inmuebles
7. Esta demostrado que durante la ejecución del contrato, mi mandante prometió comprar un bien que era propiedad de la vendedora, y que resulto contrario (engaño) y que estaba libre de toda molestia legal
8. No hay duda que la vendedora estaba obligada a decir la verdad jurídica en el documento, y mantener saneado el predio al momento de celebrarse la escritura pública; al no poderse hacer incumplió el contrato de promesa
9. Por su parte la compradora, como se dijo en la demanda principal, y en la respuesta a la demanda de reconvencción cumplió son las obligaciones pactadas expresamente
10. Esta omisión de la vendedora a sabiendas, y sobre todo que estuvo asesorada de un profesional del derecho, quien con posterioridad después que se debía cumplir la promesa se adelanto la sucesión, trajo perjuicios a la parte compradora

DERECHO DE RETENCION

Conforme al artículo 310 del C.G. Proceso¹⁰, y siendo la oportunidad de alegarlo en la contestación de la demanda, le solicito a la señora Juez a nombre de mi mandante que se reconozca a mi poderdante la retención del inmueble hasta tanto se le pague los dineros que se reconozcan en la sentencia y que debe reintegrar la parte prometiente vendedora señora GLORIA INES FIGUEROA LOPEZ.

La petición de las pruebas que el demandado pretenda hacer valer, si no obraren en el expediente.

Frente a las pruebas presentadas y solicitadas por la parte que reconviene manifiesto:

⁹ ART. 1603.—Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por la ley pertenecen a ella

¹⁰ ART. 310.—**Derecho de retención.** Cuando en la sentencia se haya reconocido el derecho de retención, el interesado solo podrá solicitar la entrega si presenta el comprobante de haber pagado el valor del crédito reconocido en aquella, o de haber hecho la consignación respectiva. Esta se retendrá hasta cuando el obligado haya cumplido cabalmente la entrega ordenada en la sentencia.

Si en la diligencia de entrega no se encuentran las mejoras reconocidas en la sentencia, se devolverá al interesado la consignación; si existieren parcialmente, se procederá a fijar su valor por el trámite de un incidente para efectos de las restituciones pertinente

Sobre los certificados de tradición, téngase en cuenta que al momento de celebrar la promesa de compraventa 14 de abril de 2021, el esposo de la vendedora había fallecido y ella no era propietaria de los inmuebles sino la comunidad ilíquida herencial formada por la muerte del cónyuge

Sobre los testimonios

La demanda solo contiene 11 hechos y la abogada habla que deben declarar sobre todos los hechos, indicando desde el primero al decimo segundo. Debe requerirse a la abogada o negarse la prueba por cuanto no reúne los requisitos del artículo 212 del Código General del Proceso¹¹, en concordancia con el artículo 220 y 221 del Código General del Proceso, pues los testigos declaran sobre hechos, y le corresponde a quien pida la prueba señalar sobre que hechos concretos van a rendir el testimonio y de esta forma ejercer esta parte la contradicción. Hay hechos que su prueba es documental y en este punto la declaración es inoficiosa y así debe declararse conforme al artículo 256 del Código General del Proceso¹²

PRUEBAS DE LA PARTE QUE REPRESENTO

Documentales

Sírvase tener como pruebas cada uno de los documentos que obran en el expediente con la demanda principal

Documento del 24 de agosto de 2021 del banco de Bogotá sobre el cumplimiento de la compradora en su solicitud de la cesión que fuera devuelta por no existir la liquidación herencial terminada

Correspondencia del banco de Bogotá

Wuasap del 22 de septiembre de 2021 enviado por la compradora a la señora Lizeth (Lizeth Quintero, Gerente banco de Bogotá, oficina Santander de Quilichao – Cauca, cra 10 #4-27, celular 3166987332, correo ger111@bancodebogota.com.co,

Audios cruzados sobre el desarrollo del negocio

Se aporta documentos de transferencia pago administración

Certificado sobre la cuenta de la compradora en Colpatría

Derecho de petición a la administración del conjunto residencial Torres de Santa Clara del 23 de noviembre de 2022, reiterando la petición, y no se ha contestado

Se acompaña correo electrónico del banco de Bogotá del 1 de noviembre de 2022

Se acompaña certificado sobre la cuenta de la administración del inmueble motivo de la demanda

derecho de petición elevada por la señora *MARIA DEL CARMEN ALVAREZ CIFUENTES*, del 03 de noviembre de 2022, y respuesta del banco del 08 de noviembre de 2022 donde expreso “No obstante, le comunicamos que el Banco de Bogotá esta dispuesto a suministrar la información solicitada, siempre y cuando sea requerida directamente por el titular de la misma a través de su representante legal, apoderado o mediante orden de autoridad competente”

Comprobante de deposito valores por pago de estudio y avaluo (\$190.000 y \$275.000)

¹¹ ART. 212.—**Petición de la prueba y limitación de testimonios.** Cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba.

El juez podrá limitar la recepción de los testimonios cuando considere suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba, mediante auto que no admite recurso

¹² ART. 256. —**Documentos ad substantiam actus.** La falta del documento que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato no podrá suplirse por otra prueba

INTERROGATORIO DE PARTE

Conforme al artículo 198 del Código General del Proceso¹³ sírvase citar a la señora GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ para que absuelva interrogatorio sobre los hechos del proceso, la demanda de reconvención y su respuesta y reconozca los wuasap y audios que se acompañan

TESTIMONIALES

Conforme al artículo 212 del Código General del Proceso, respetuosamente solicito se sirva citar y hacer comparecer a las siguientes personas

Lizeth Fernanda Quintero Muñoz, Gerente banco de Bogotá, oficina Santander de Quilichao – Cauca, cra 10 #4-27, celular 3166987332, correo ger111@bancodebogota.com.co, para que declare sobre su intervención como empleada del banco respecto a la promesa de compraventa, respuesta del banco del 8 de noviembre de 2022, y sobre derecho de petición del 03 de noviembre de 2022, reconocimiento de los dos audios de la gerente sobre la no viabilidad de la promesa., y sobre los demás hechos que se interroga sobre la actuación del banco con la promesa de compraventa

Dr FREDDY SOLIS, mayor de edad, vecino de Santander de Quilichao, con oficina cra 8 nro. 4-25. celular nro 3105139816, correo electrónico; abgsolisnazarit121@hotmail.com para que declare sobre los siguientes puntos:

- a) Que explique todo lo que sepa sobre su participación en el documento promesa de compraventa *suscrita el día Catorce (14) del mes de Abril del año 2021 celebrada entre MARIA DEL CARMEN ALVAREZ CIFUENTES como prometiente compradora y GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ como prometiente vendedora (se le debe de poner de presente el contrato)*
- b) De los contratantes quien o quienes lo contrataron para la celebración del documento
- c) Que documentos estudio para la celebración de dicho contrato de promesa de compraventa
- d) Que observo del estudio de la documentación y si había algún impedimento legal en que consistió y si se los hizo saber a los contratantes en especial a quien
- e) Cual fue la razón para que después de haberse firmado el contrato de promesa de compraventa se hiciera una reunión con su presencia y de GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ, MARIA DEL CARMEN ALVAREZ CIFUENTES, LINA MARIA MARULANDA, FAISURY COSSIO FLOREZ.
- f) Me reservo el derecho de interrogar al testigo sobre los pormenores de su actuación y de acuerdo a la respuesta que exprese

FAISURY COSSIO FIGUEROA mayor de edad, vecina de Santander de Quilichao – Cauca., celular 311-6348341, correo electrónico, (hija de la vendedora) variedadescossio@gmail.com para que declare sobre :

- a) Todo lo que le conste sobre la promesa de compraventa *suscrita el día Catorce (14) del mes de abril del año 2021 celebrada entre MARIA DEL CARMEN ALVAREZ CIFUENTES como prometiente compradora y GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ como prometiente vendedora (se le debe de poner de presente el contrato)*
- b) Si les consta donde y quien elaboro el contrato, quien contrato a la persona que lo elaboro

¹³ ART. 198.—**Interrogatorio de las partes.** El juez podrá, de oficio o a solicitud de parte, ordenar la citación de las partes a fin de interrogarlas sobre los hechos relacionados con el proceso.

EDGARDO HUVER HOYOS VELEZ
ABOGADO

- c) Que sabe sobre las reuniones donde usted participo del 24 de septiembre de 2021, y 07 de enero de 2022, donde se hizo, quienes participaron y cual era el fin de dicha reunión
- d) Me reservo el derecho de interrogar a la testigo sobre otros puntos y de acuerdo con sus respuestas

LINA MARÍA MARULANDA mayor de edad, vecina de Santander de Quilichao Cauca, celular 3137571239 correo aca.empresarial@hotmail.com, para que declare sobre:

- a) Todo lo que le conste sobre la promesa de compraventa *suscrita el día Catorce (14) del mes de abril del año 2021 celebrada entre MARIA DEL CARMEN ALVAREZ CIFUENTES como prometiente compradora y GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ como prometiente vendedora (se le debe de poner de presente el contrato)*
- b) Si les consta donde y quien elaboro el contrato, quien contrato a la persona que lo elaboro
- c) Usted como contadora participo en una reunión el 24 de septiembre de 2021, si es afirmativa su respuesta donde se celebro, quienes participaron, cual era el fin, que intervención tuvo usted
- d) Me reservo el derecho de interrogar a la testigo sobre otros puntos y de acuerdo con sus respuestas

ALFRED ORTIZ, mayor de edad, vecino de Santander de Quilichao – Cauca, celular 3155402233, correo alfredortiza@gmail.com para que declare sobre :

- a) Todo lo que le conste sobre la promesa de compraventa *suscrita el día Catorce (14) del mes de abril del año 2021 celebrada entre MARIA DEL CARMEN ALVAREZ CIFUENTES como prometiente compradora y GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ como prometiente vendedora (se le debe de poner de presente el contrato)*
- b) Si les consta donde y quien elaboro el contrato, quien contrato a la persona que lo elaboro
- c) Usted participo en una reunión el 24 de septiembre de 2021, y 07 de enero de 2022, si es afirmativa su respuesta donde se celebro, quienes participaron, cual era el fin, que intervención tuvo usted
- d) Me reservo el derecho de interrogar a la testigo sobre otros puntos y de acuerdo con sus respuestas

MIRNA ÁLVAREZ CIFUENTES, mayor de edad, vecina de Santander de Quilichao Cauca , celular 3218411320 correo mirnaalvarez72@hotmail.com para que declare sobre:

- a) Todo lo que le conste sobre la promesa de compraventa *suscrita el día Catorce (14) del mes de abril del año 2021 celebrada entre MARIA DEL CARMEN ALVAREZ CIFUENTES como prometiente compradora y GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ como prometiente vendedora (se le debe de poner de presente el contrato)*
- b) Si les consta donde y quien elaboro el contrato, quien contrato a la persona que lo elaboro
- c) Usted participo en una reunión el 24 de septiembre de 2021, y 07 de enero de 2022, si es afirmativa su respuesta donde se celebro, quienes participaron, cual era el fin, que intervención tuvo usted
- d) Me reservo el derecho de interrogar a la testigo sobre otros puntos y de acuerdo con sus respuestas

OFICIOS

Conforme al articulo 173 del CGP., sírvase librar oficio al banco de bogota sucursal de Santander de Quilichao, para que de respuesta al derecho de petición elevada por la señora *MARIA DEL CARMEN ALVAREZ CIFUENTES*, del 03 de noviembre de 2022 , y según respuesta del banco del 08 de noviembre de 2022 donde expreso “No obstante, le comunicamos que el Banco de Bogotá esta dispuesto a suministrar

la información solicitada, siempre y cuando sea requerida directamente por el titular de la misma a través de su representante legal, apoderado o mediante orden de autoridad competente" (se anexa petición y respuesta)

Conforme al artículo 173 del CGP., sírvase librar oficio a la administración del conjunto residencial Torres de Santa Clara ubicado en la carrera 5 A No. 12 -21de Santander de Quilichao, correo conjuntotorresdesantaclara@gmail.com para que de respuesta al derecho de petición elevada por la señora MARIA DEL CARMEN ALVAREZ CIFUENTES, y reiterado el 23 de noviembre de 2022.

OBJECION A LOS PERJUICIOS SOLICITADOS

Conforme al artículo 206 del Código General del Proceso, me permito objetar bajo la gravedad del juramento, la cuantía dada a los daños materiales por la parte que reconviene así:

Concepto	Valor unitario	Numero de meses	Total meses	Total
Arriendo	\$1'000.000	<ul style="list-style-type: none"> Julio a diciembre de 2021 (6 meses) Enero a septiembre de 2022 (9 meses) 	15 meses	\$15'000.000
Pago de administración	\$287.000	<ul style="list-style-type: none"> Abril a septiembre de 2022 	6 meses	\$1'722.000
Pago de cuotas bancarias	\$1.060.000	<ul style="list-style-type: none"> Octubre de 2021 a septiembre de 2022 	10 meses	\$11'060.000
TOTAL				\$27'782.000

Arrendamiento, la cifra no esta discriminada en forma clara y precisa , y la inexactitud se fundamenta como lo expresa el Dr. Hernán Fabio López Blanco n su texto Código General del Proceso Parte General, edición 2016, pagina 510 "El art. 206 del CGP es norma que busca disciplinar los abogados quienes con frecuencia en sus demandas no vacilan en solicitar de manera precipitada y muchas veces irresponsable, especialmente cuando de indemnización de perjuicios, frutos y mejoras se trata, sumas exageradas, **sin base real alguna (fuera del texto original)** que supuestamente aspiran a demostrar dentro del proceso, pero sin que previamente, como es su deber, traten con estudios serios frente al concreto caso de ubicarlas, al menos aproximadamente j, en su real dimensión económica, de ahí que de manera aventurada lanzan cifras estrambóticas a sabiendas que están permitidos los fallos mínima petita; en otras ocasiones se limitan a dar una suma básica o "lo que se pruebe" fórmula con la cual eludían los efectos de aplicación de la regla de la congruencia "

"A esta práctica le pone fin esta disposición, porque es deber perentorio en las pretensiones de la demanda por algunos de los rubros citados, señalar **razonablemente el monto al cual considera que asciende el perjuicio material reclamado**, lo que conlleva la necesidad de estudiar responsablemente y de manera previa a la elaboración de la demanda, las bases económicas del daño sufrido, de manera tal que si la estimación resulta abiertamente exagerada, que para la norma lo viene a constituir un exceso de mas del 50%, se impone la multa equivalente al diez por ciento de la diferencia."

Entonces de acuerdo a la naturaleza del proceso, el rubro del arrendamiento la cuantía carece de la base real y del estudio previo a la demanda y la promesa de compra venta. , careciendo de las razones consideradas para la estimación de cada uno de los valores asignado

EDGARDO HUVER HOYOS VELEZ
ABOGADO

La inexactitud es clara, porque para estos casos de frutos no puede tomarse de manera subjetiva, sino discriminarlo con explicación de cada uno de los conceptos. Igualmente se pregonó sobre el pago de la administración y pago de las cuotas bancarias, carece del estudio previo a la demanda, y debe discriminar con explicación del porque de cada concepto.

El lugar, la dirección física y de correo electrónico que tengan o estén obligados a llevar, donde el demandado, su representante o apoderado recibirán notificaciones personales.

La parte que represento **MARÍA DEL CARMEN ÁLVAREZ CIFUENTES**, mayor de edad, vecina de Santander de Quilichao Cauca, residente en el Edificio Torres de Santa Clara apt.408 , dirección carrera 5 No.12-21 de Santander de Quilichao, identificada con la cedula de ciudadanía No. 55.069.820 de Santander de Quilichao, celular 3217171170, correo electrónico: mariadeli55@hotmail.com

APODERADO Edgardo Huver Hoyos Vélez, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.948.221 de Cali. Portador de la tarjeta profesional No. 13.867 del C.S.J., celular 3176689021, correo abogadoedgardohoyosvelez@gmail.com

Demandada GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ , mayor de edad, vecina de Santander de Quilichao Cauca, residente en el condominio campestre bosques de san Martín vereda San Antonio de Santander de Quilichao, identificada con la cedula de ciudadanía numero 25.664.315 Nro celular 3105170514., correo electrónico , como fue variado al contestar la demanda se cito gloriafigueroa@gmail.com

APODERADA de la señora GLORIA INES FIGUEROA FLOREZ, doctora JESSICALORENA ZAPATA VIAFARA, jessicaviafara2011@hotmail.com

MANIFESTACION EXPRESA

El suscrito abogado manifiesta que previamente a la presentación de este escrito ante el juzgado, remitió la contestación a su mandante y le explico sobre las posibilidades de la gestión, sin crear falsas expectativas, ni magnificar las dificultades, ni asegurar un resultado favorable, todo de acuerdo con el relato presentado y a las pruebas aportadas

Cordialmente,

EDGARDO HUVER HOYOS VELEZ

cc. 14.948.221

T.P.13.867 CSJ

Celular 3176689021

Correo abogadoedgardohoyosvelez@gmail.com

NOTA la antefirma impuesta en este memorial suple la firma digital y manuscrita (ley 2213 de 2022)

Noviembre 25 de 2022