

Santander de Quilichao, diciembre 6 de 2022

Señores:

JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE S/QUILICHAO

Dra. **LEONOR PATRICIA BERMÚDEZ JOAQUI**

E mail: j02cctosquil@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF.: **Radicado No. 19 698 31 12 002 2021 00082 00**

Proceso: **Verbal de nulidad absoluta promesa de compraventa**

Actoras: **ALEXANDRA y GENIS LORENA MEDINA MOSQUERA**

Demandada: **ALEXANDRA MARÍA RAMÍREZ**

HAROLD VELASCO VALCKE, de condiciones civiles y profesionales conocidas de autos, a través de este memorial, de manera respetuosa, y en atención a la notificación realizada por el togado **José Reinaldo Pisso Córdoba**, mediante correo electrónico diado 1 de los corrientes, que contiene, además de la contestación de la demanda, sendos archivos con los escritos de excepciones previas, incidente de mejoras, poder para intervenir en la causa, registros fotográficos y un dictamen pericial, a través de este memorial, de manera respetuosa, procedo a pronunciarme sobre cada uno de los tópicos tratados por el libelista:

En lo que versa a las excepciones previas, sustentadas en una presunta inepta demanda por falta de agotamiento del requisito de prejudicialidad, sobra expresar que, cuando se solicitan medidas cautelares con el carácter de previas, no se impone agotar el aludido requisito y, en el presente asunto, las medidas solicitadas fueron oportunamente impuestas por el H. Despacho, al encontrarlas ajustadas a derecho.

En lo que atañe a la contestación de la demanda, sorprende que, al replicar el hecho Primero de la demanda, el libelista se aventure a sentenciar que, las actoras, no son propietarias del inmueble distinguido con la matrícula inmobiliaria No. 132-18821 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Santander de Quilichao, el que según su criterio pertenece a Verónica, Ernestina, Eugenia y Roberto Bolaños Zemanate, cuando su

poderdante no tuvo objeción alguna para aceptar suscribir la promesa de compraventa objeto de la presente demanda que incluyó el compromiso de transferir a su nombre el dominio de la susodicha heredad. Claro está, se dio, en tanto el título de dominio, E.P. No. 122 del 29 de abril de 2014, otorgada en la Notaría Única de Caloto, Cauca, no deja duda que son mis prohijadas las legítimas propietarias de dicho inmueble. De otra parte, de manera torticera omitió informar el libelista una circunstancia relevante al respecto, vale decir, que desde el inicio de la negociación quedó claro que se había encomendado a una profesional del derecho para que, por cuenta de las actoras, quienes aportaron la suma de 4 millones de pesos en procura de surtir la liquidación de la mortuoria en que aparecían como cesionarias de derechos hereditarios, se saneara el derecho de falsa tradición hasta entonces ostentado. Asimismo, advera el libelista que, fueron mis procuradas quienes actuaron de mala fe debido a su actuar negligente al elaborar el documento de la promesa con la falencia echada de menos; sin embargo, se contradice al sustentar la excepción de fondo No. 4 denominada "*Haber actuado la demandada con buena fe cualificada creadora de derechos*", admitiendo que fue su representada quien acudió a una oficina de una abogada para la elaboración de la respectiva minuta, como en efecto aconteció, pues fue la prometedora quien se encargó de la confección del aludido instrumento. En lo que versa sobre las excepciones perentorias, es evidente que se fundan en situaciones que desconocen el rigor de la normatividad aplicable al tema de la promesa de compraventa que no genera efecto alguno, de no cumplir con lo previsto en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, a la luz de lo previsto en el artículo 1611 del Código Civil.

En lo atinente a la objeción del juramento estimatorio, valga señalar que, como se encuentra establecido en el artículo 206 del C.G.P., inciso primero, sólo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación. En este caso, quien objeta no ha cumplido con dicha carga, pues, en principio, es el valor del contrato el monto a tener en cuenta en esta clase de actuaciones, lo que se tuvo en cuenta en primer término para presentar el juramento estimatorio. Seguidamente, en alusión a las restituciones mutuas, se determinó el valor de los frutos dejados de percibir, teniendo en cuenta el valor del canon de arrendamiento de heredades semejante, sumado al valor de toda su infraestructura, sobre todo en lo que respecta a la fábrica de producción de almidón de yuca, incluida la maquinaria y demás instalaciones; sin que el opositor haya establecido al respecto, de manera razonable y discriminada, cuál sería ese valor que en contraposición del presentado en el juramento estimatorio, habría de considerarse. Por último, en relación con los perjuicios que, a la fecha de la proposición de la demanda, se podían demostrar, la prueba pertinente fue adosada con el respectivo escrito, y dado que quien objeta no ha redargüido de falsos esos medios de conocimiento,

ni aportado una estimación razonada que deje sin piso los reclamados, la objeción presentada no cumple con lo impuesto en la norma en cita.

Ahora, respecto del incidente de mejoras, señala el incidentista que, el 18 de octubre de 2018, con la suscripción de la promesa de compraventa, a su procurada se le entregó la posesión de los inmuebles objeto de la misma. Sea la oportunidad para recordar que, con una promesa, lo único que se entrega es la mera tenencia y no la posesión.

En el punto segundo del escrito contentivo del incidente, se consigna que los bienes objeto de la promesa, ante todo, la infraestructura de la fábrica de procesamiento de almidón de yuca, fue entregada en muy mal estado de conservación, atestación totalmente falsa, como quedará demostrado durante el debate probatorio, concretamente, a través de la prueba aportada y solicitada con la demanda.

En el punto Tercero del incidente, se consigna que, para poder colocar en funcionamiento el montaje de la rallandería, fue necesario realizar mejoras a los equipos y al suministro de agua; aserciones falsas, al cabo que, al momento de entregar a la prometiente compradora los bienes objeto del precontrato de marras, la factoría en cuestión se encontraba en pleno funcionamiento, como lo dejará de manifiesto el testigo VÍCTOR MEDINA, persona que la explotaba para la época. Asimismo, revelará cómo, las modificaciones hechas por la prometiente compradora en las instalaciones relacionadas con el destino de las aguas servidas, generó la contaminación de las vertientes fluviales del sector, sin que, a pesar de las advertencias del nombrado, la señora, ALEXANDRA RAMÍREZ, atendiera sus ruegos dirigidos a evitar una sanción de la Corporación Autónoma Regional del Cauca, por infracción semejante; situación que, si bien es cierto, aún no se conoce actuación administrativa sobre el particular, no lo es menos que no deja de constituir una amenaza que pende sobre las actuales propietarias de aquellos bienes.

En el punto Cuarto del incidente, se relacionan renovaciones a la maquinaria recibida con motivo de la promesa. Sobre el particular, cabe señalar que, más allá de que al respecto no se aporta ninguna prueba, las relacionadas acciones son un aspecto rutinario en la explotación de la actividad productiva para la cual se ha destinado la factoría, la cual requiere de labores de renovación periódica debido al desgaste que implica la utilización permanente de la maquinaria. Lo que no me consta, es la instalación de un nuevo motor para el rayo, sin siquiera exponer las razones

y lo que haya podido acontecer con el motor existente al tiempo de la entrega de los bienes prometidos en venta a la prometiente compradora.

A punto Quinto del escrito del incidente, se alude, en principio, a unos cultivos recientes que, lo único que demuestran, es la mala fe en el actuar de la demandada, comoquiera que, luego de conocer la acción impetrada en nombre de mis representadas, se empeña en adelantar obras y actividades que ahora pretende reclamar a partir de las restituciones mutuas, en este caso, mediante el presente incidente de regulación de mejoras, contrariando lo previsto en la legislación civil sobre el particular. Se dice además que, se construyó un nuevo sistema de riego, para suministro de agua a la rallería, lo que deberá no sólo demostrarse, sino justificarse, en tanto la heredad donde se encuentran las instalaciones de la mencionada factoría, ha tenido desde épocas pretéritas, un buen y eficiente suministro de agua que, tratándose de aquella actividad, es un aspecto fundamental para su explotación. En ese sentido, las instalaciones existentes al momento de la entrega de los bienes prometidos en venta a la prometiente compradora, cumplían con todos los estándares requeridos para el cabal funcionamiento de la fábrica de producción de almidón de yuca; como también, para el beneficio de las actividades propias de un fundo con vocación agropecuaria.

Se dice que se realizó el enchape de pisos y muros de la bodega de acopio, lo que deberá demostrarse y justificarse.

Se advierte que se modificaron y mejoraron los canales de recolección de almidón; a la vez que, se mejoraron los tanques “purificadores de cascarilla”, lo que se deberá probar y justificar, comoquiera que, al entregar la tenencia de los bienes prometidos en venta a la prometiente compradora, ya existía un depósito de almacenamiento de los desechos resultantes del rayado de la yuca, y los mencionados canales. No obstante, sobre el particular es menester aclarar que, conforme se consignó supra, las modificaciones efectuadas por la prometiente compradora en las instalaciones relacionadas con el destino de las aguas servidas, generando la contaminación de las vertientes fluviales del sector, sin que, a pesar de las advertencias que le hiciera el señor VÍCTOR MEDINA, la señora, ALEXANDRA RAMÍREZ, atendiera sus ruegos.

En lo que hace a la construcción de un muro y gradas, se deberá probar y justificar, pues ni siquiera se acota cuál fue su finalidad.

En lo que respecta a la construcción de un tanque recolector en guadua, se aclara que, el material de estos depósitos, suele ser fungible, elaborado en materiales orgánicos que, desde luego, deben ser renovados periódicamente, y su renovación sólo implica el restablecimiento de la estructura recibida en su oportunidad cumpliendo los estándares para su explotación. Es decir, no es más que la recuperación de instalaciones percederas en razón del uso y el paso inexorable del tiempo que, sólo benefician a quien se encuentra explotando en el momento la factoría.

Se mencionan obras de ampliación del patio de secado y de un lago, sin elucidar cuál es la finalidad de este último. Estas presuntas mejoras deberán probarse y justificarse, en tanto, en su oportunidad, las instalaciones contaban con la infraestructura necesaria para la cabal explotación de las actividades para las que eran destinadas.

Se asevera que se realizó el mejoramiento del tanque de recolección de afrecho. Tal circunstancia se deberá demostrar y justificar, dado que, en su momento, la factoría disponía de dicha dependencia.

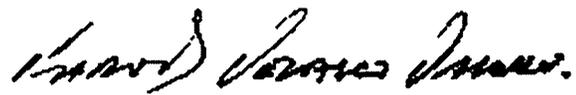
En relación con el valor de las mejoras incluido en el juramento estimatorio presentado al respecto, es de tener en cuenta que, en lo alusivo a los cultivos realizados luego de conocerse por parte de la demanda la existencia de la presente actuación, esas mejoras corresponden a un proceder de mala fe. Adicionalmente, muchas de las actividades que se relacionan en el presente incidente, aluden a obras de conservación y mantenimiento de una infraestructura que, con el desarrollo de las actividades de explotación económica a las que están destinadas dichas instalaciones, no hacen más que restablecer dependencias que en su momento cumplían con los estándares inherentes a su destinación; por lo tanto, dichas obras también son susceptibles de un permanente deterioro que obliga a tener en cuenta en el momento de su valoración final.

Por último, si en el momento de la verificación que se deberá realizar durante la inspección judicial solicitada por las partes, algunas de las obras que hoy se reclaman a guisa de mejoras, sólo tienen la finalidad de mitigar daños, desgaste o perjuicios generados del uso de los bienes que le fueron entregados a la prometedora compradora con motivo de la promesa cuya declaración de nulidad se deprecó en la demanda, y ocasionados por su exclusiva cuenta y riesgo, tales obras no podrán considerarse para los efectos pretendidos por el incidentista.

De esta manera, manifiesto la postura de mis representadas frente al incidente de regulación de mejoras promovido por la parte demandada en el curso de la causa citada en la referencia.

De su Señoría,

Atentamente,



HAROLD VELASCO VALCKE

C.C. No. 16.687.790 de S/Cali

T.P. No. 99.145 del C. S. de la J.

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

Doctora

LEONOR PATRICIA BERMUDEZ JOAQUI

JUEZ SEGUNDA CIVIL DEL CIRCUITO DE SANTANDER DE QUILICHAO.

E.

S.

D.

REF: Proceso Declarativo de Nulidad de Promesa de Compraventa.

Demandantes: ALEXANDRA MARIA MEDINA MOSQUERA y GENIS LORENA MEDINA MOSQUERA.

Demandada: ALEXANDRA MARIA RAMIREZ.

No. RAD. 2021-00082

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA, mayor de edad y vecino de la ciudad de Popayán, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.542.720 expedida en Popayán, con Tarjeta Profesional No. 49.617 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi calidad de apoderado judicial de la señora **ALEXANDRA MARIA RAMIREZ**, mayor de edad y vecina de la ciudad de Cali, identificada con la cédula de ciudadanía No. 31.584.574 expedida en Cali, estando dentro del término legal para recorrer el traslado de la demanda, procedo a formular incidente de regulación de mejoras, con fundamento en los siguientes:

HECHOS.

1.- Conforme al contrato de promesa de compraventa suscrito por la señora ALEXANDRA MARÍA RAMÍREZ en calidad de promitente compradora y las señoras GENIS LORENA MEDINA MOSQUERA y ALEXANDRA MEDINA MOSQUERA, en su calidad de promitentes vendedoras, de fecha 18 de octubre de 2018; en la cláusula cuarta, se dijo que entregaban la posesión de los bienes prometidos en venta a la compradora, lo que efectivamente ocurrió en dicha fecha.

2.- Atendiendo a que en uno de los predios, existe un montaje (equipos) para el procesamiento de yuca para la obtención de almidón, fue necesario realizar su adecuación y reparación de dicho montaje en la medida que se encontraba en muy estado de conservación debido no solo al transcurso del tiempo, uso y posteriormente por el no uso.

3.- Para poder colocar en funcionamiento del montaje de la rallandería, fue necesario realizar mejoras a los equipos y al suministro de agua.

4.- Las mejoras a los equipos fueron las siguientes:

a) Se realizó cambio del eje, bolineras, chumaceras y correas de la maquina lavadora de yuca

b) Se hizo el cambio de la tolva

c) Se realizó la reconstrucción del rallo.

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

d) Se instaló un nuevo motor para el rallo.

5.- Respecto del inmueble se han realizado las siguientes mejoras, de acuerdo al dictamen pericial que se aporta:

a) Cultivo de Yuca, Maíz y Frijol. La señora Alexandra Martínez, ha realizado este cultivo en una extensión de aproximadamente tres hectáreas, para lo cual invirtió la suma de Ocho Millones Cuatrocientos Cincuenta y Cinco Mil Pesos Mcte. (\$ 8.455.000.00).

b) Se construyó un nuevo sistema de riego, para el suministro de agua de la Rallandería; para lo cual se construyó en la boca toma, un muro de contención, de este lugar el agua pasa a un tanque plástico de estructura metálica y de este tanque se lleva el agua en manguera plástica de 2 pulgadas en una extensión de aproximadamente 240 metros a un tanque o reservorio de ladrillo y cemento que ya existía pero que fue necesario adecuar por cuanto se encontraba en mal estado; luego se lleva el agua de este tanque, por tubería de pvc hasta la rallandería. El costo total de esta mejora es de Un Millón Setecientos Dieciocho Mil Pesos Mcte.(\$ 1.718.000.00)

c) Se realizó el enchape de piso y muros de la bodega de acopio, por un costo de Un Millón Seiscientos Noventa y Siete Mil Pesos Mcte (\$ 1.697.600.00).

d) Se realizó modificación y mejoramiento de los canales de recolección de almidón, con un costo de Dos Millones Setenta Mil Quinientos Treinta y Ocho Pesos Mcte (\$ 2.070.538.00)

e) Mejoramiento de dos tanques purificadores de cascarilla, con un costo de Cuatrocientos Noventa y Ocho Mil Pesos Mcte (\$ 498.000.00).

f) Se construyó un muro y gradas, con un costo de Un Millón Ochenta Mil Pesos Mcte (\$ 1.080.000.00)

g) Se realizó un tanque recolector en guadua, por un valor de Doscientos Ochenta Mil Pesos Mcte. (\$ 280.000.00)

h) Ampliación de patio de secado de almidón y construcción de lago, por valor de Dos Millones Quinientos Veinte Mil Pesos Mcte (\$ 2.520.000.00).

i) Se realizó el mejoramiento del tanque de recolección de afrecho, por valor de Cuatro Millones Trescientos Veinticuatro Mil Pesos Mcte. (\$ 4.324.000.00).

j) Construcción de pozo séptico, por valor de Doscientos Diez Mil Pesos Mcte (\$ 210.000.00)

5.- Los inmuebles y las construcciones sobre las cuales se realizaron las mejoras, fueron entregados en forma voluntaria por las promitentes vendedoras a la señora Alexandra María Ramírez, incluso en calidad de poseedora; por lo que las mejoras son realizadas de buena fe, dándole el derecho a reclamarlas.

PETICION.

Previos los trámites legales, sírvase declarar que las señoras Alexandra Median Mosquera y Genis Lorena Medina Mosquera, están obligadas a pagar las mejoras realizadas por la señora Alexandra Martínez, en los inmuebles objeto de este proceso, por la suma total de Ventidos Millones Ochocientos Cuarenta y Cinco Mil

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

Cuatrocientos Veintiséis Pesos Mcte (\$22.845.426.00) correspondientes a las mejoras descritas en el hecho tercero de la presente solicitud.

JURAMENTO ESTIMATORIO.

De conformidad con lo consagrado en el artículo 206 del Código General del Proceso, me permito manifestar al señor Juez, **BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO**, que con el fin de sustentar lo estimado como frutos civiles, se relacionan los siguientes valores y el método como se calculan, es el indicado en el artículo 18 de la ley 820 de 2003, por tanto el detalle de cada concepto es el siguiente:

MEJORA	MATERIALES	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
CULTIVO DE YUCA	-Preparación del terreno con bueyes (17 jornadas)	90.000	\$ 1.530.000
	- 80 btos de semilla yuca		
	- 400 btos de Gallinaza	40.000	\$ 3.200.000
	- Limpieza 15 jornales	8.000	\$ 3.200.000
		35.000	\$ 525.000
SISTEMA DE RIEGO	- 11 btos de cemento	28.000	\$ 308.000
	- 3 rollos de manguera 2"		
	- 1 mt de tubo PVC de 2"	190.000	\$ 570.000
	- 1 mt tubo PVC de 5" (mt).	15.000	\$ 15.000
	- Un tanque plástico de 1.000 lts	100.000	\$ 100.000
	- 15 jornales	200.000	\$ 200.000
		35.000	\$ 525.000
ENCHAPE DE PISOS Y MUROS DE BODEGA DE ACOPIO	- 30 mts2 de enchape liso en cerámica.	36.000	\$ 1.080.000
	- 24 mts de Piso cerámica blanca		
	- 4 jornales para pegado de piso.	19.900	\$ 477.600
		140.000	\$ 140.000
CANALES DE RECOLECCION DE ALMIDON	-36 mts x 0.60 de enchape en cerámica	20.479	\$ 442.346
	- 7 jornales especializados		
	- 16 jornales de ayudante	140.000	\$ 980.000
2 TANQUES PURIFICADORES DE CASCARILLA	-216 ladrillos	40.000	\$ 640.000
	-2 btos de cemento	380	\$ 82.080
	- 1 mt de arena	28.000	\$ 56.000
	- 8 jornales	80.000	\$ 80.000
		35.000	\$ 280.000
MURO Y GRADAS	-10 btos de Cemento	28.000	\$ 280.000
	-200 ladrillos farol	1.200	\$240.000
	-2 mts de arena	80.000	\$ 160.000
	- 10 jornales	40.000	\$ 400.000
TANQUE RECOLECTOR EN GUADUA	-8 jornales	35.000	\$ 280.000
AMPLIACION DE PATIO DE SECADO DE AFRECHO Y CONSTRUCCIÓN DE LAGO.	- 28 horas máquina	90.000	\$ 2.520.000
TANQUE DE RECOLECCION DE AFRECHO	- 100 ladrillos farol	1.200	\$ 120.000
	- 2 btos de cemento	28.000	\$ 56.000
	- 14 tubos PVC de 6 mts y 3"	235.600	\$3.298.400
	- 5 uniones PVC de 3"		
	- 16 jornales	58.000	\$ 290.000
		35.000	\$ 560.000
POZO SEPTICO	- 6 jornales	- 35.000	\$ 210.000
		TOTAL	\$ 22.845.426

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

SOLICITUD DE PRUEBAS.

Sírvase tener como pruebas las siguientes.

1.- Prueba Pericial. Aporto con la presente el dictamen pericial rendido por el perito Luis Ordoñez Mosquera.

2.- Prueba Testimonial. Sírvase señora Juez, citar y hacer comparecer a su despacho, a las siguientes personas, para que declaren todo lo que sepan y les conste en relación con las mejoras solicitadas:

1.- Señor Alfer Herlin Vergara Ramirez, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.741.773, correo calandria.1119@hotmail.com; para que declare sobre el estado de la rallería y los inmuebles al momento de la entrega y de las mejoras realizadas para el normal funcionamiento.

2.- Señor Euclides Bernal, identificado con la cédula de ciudadanía No.1.117.495.947, Dirección vereda el Llanito, Corregimiento de Mondomo – Municipio de Santander de Quilichao; el testigo no tiene correo electrónico, pero puede ser citado por mi conducto a través de mi correo electrónico. El testigo se cita para que declare sobre el estado de la rallería y los inmuebles al momento de la entrega y de las mejoras realizadas para el normal funcionamiento.

3.- Señor Milton Choco, quien puede ser citado en la Vereda Pedregal, Corregimiento de Mondomo –Municipio de Santander de Quilichao; el testigo no tiene correo electrónico, pero puede ser citado por mi conducto a través de mi correo electrónico. El testigo se cita para que declare sobre el estado de la rallería y los inmuebles al momento de la entrega y de las mejoras realizadas para el normal funcionamiento.

PRUEBA DOCUMENTAL. Me permito anexar 18 registros fotográficos del estado de la rallería al momento que se recibió.

3.- Inspección Judicial. Con el objeto de determinar y establecer las mejoras que se han realizado, ruego se sirva decretar y practicar diligencia de inspección judicial a los predios objeto de este proceso.

PETICION PARA APORTAR DICTAMEN PERICIAL SOBRE EQUIPOS DE LA RALLANDERIA.

Teniendo en cuenta que en el dictamen pericial, no se incluye el avalúo de las mejoras realizadas sobre los equipos que componen la rallería, debido a que durante el tiempo de traslado no fue posible conseguir una persona experta en esta clase de equipos, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 227 del Código General del proceso, ruego a la señora Juez otorgar un término para ser aportado el su presentación.

TRAMITE.

El trámite es el incidental dentro del proceso de la referencia.

JOSE REINALDO PISSO CORDOBA
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA.

COMPETENCIA.

Usted es la Juez competente por estar conociendo el proceso principal.

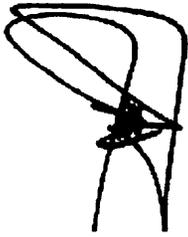
NOTIFICACIONES

Las personales las recibiré en la secretaria de su despacho o en mi oficina de abogado ubicada en la Calle 1 No. 7-14 Oficina 309 Edificio El Prado – Popayán. Correo Electrónico jrpisso@hotmail.com. Teléfono 3155901834. / 8233500

La parte demandante del proceso principal, en la dirección indicada en la demanda.

La señora Alexandra María Ramírez, en la en la calle 91 No. 27-25 de Cali, correo calandria.1119@hotmail.com

Del señor Juez, Atentamente



JOSE REINALDO PISSO CÓRDOBA

C.C.No. 10.542.720 de Popayán

T.P.No. 49.617 del C.S.J.