

Señora

JUEZ SEXTA CIVIL DEL CIRCUITO DE IBAGUÉ

E.

S.

D

REF.: Proceso Declarativo de Resolución de Compraventa

DEMANDANTE: Corporación Para La Vivienda y El Desarrollo Sostenible – COVIDES-

DEMANDADOS: Adriana Lucía Barreto Corrales y José González

Radicación: 73001310300620200000100

Adriana Lucía Barreto Corrales, actuando en causa propia y en nombre y representación del señor **José González**, en los términos del poder a mi conferido por su apoderada general **Yelena González Alape**, de manera respetuosa ante su Despacho me dirijo para presentar **DEMANDA DE RECONVENCIÓN** en contra de la **Corporación Para La Vivienda Y El Desarrollo Sostenible “COVIDES”** representada legalmente por **MAURICIO VASQUEZ OLMOS** para lo cual me fundamento:

I. HECHOS

1. El día veinticinco (25) de septiembre de 2019, se entre las partes se suscribió contrato de Promesa de Compraventa, sobre el inmueble Lote de terreno ubicado en el casco urbano del Municipio de Lérida, Tolima, predio ubicado en la Carrera 11ª. Calle 7ª. Lote 2 1B del Barrio Minuto de Dios II del área urbana del Municipio de Lérida (Tol) y según nomenclatura del IGAC en la c 11B 7 02 LT 2 1B Sector 2 , Número predial 01 02 00 00 0285 0001, y matrícula inmobiliaria 352 10099, el cual cuenta con un área de CUARENTA MIL METROS CUADRADOS (40.000 M2) , que es apto para uso RESIDENCIAL (según Certificación anexa otorgada por la Oficina de Planeación y Desarrollo Social del Municipio de Lérida con fecha 2 de Agosto de 2019), y alinderado de manera general así: por el norte, con el lote del cuartel de la policía; ronda la quebrada de por medio, sur, en línea quebrada de 145 mts que lo separa de la escuela minuto de Dios zona verde de por medio destinada para vía pública peatonal, oriente, la quebrada el sitio dejando un ancho de 15 mts como zona de ronda, occidente, con los terrenos destinados para el parque del sector 2 en línea quebrada de 195 mts aproximadamente, venta que se hizo como cuerpo cierto.

2. En la **Cláusula Quinta** se pactó como precio de venta la suma de **OCHOCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$850.000.000)** los cuales debían pagar en proporción al derecho de cada uno de los propietarios del inmueble, correspondiéndoles a JOSE GONZALEZ la suma de QUINIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$595.000.000.) y a la suscrita ADRIANA LUCÍA BARRETO CORRALES, la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$255.000.000).

3. El pago del precio del inmueble prometido en venta se pactó en cuatro (4) cuotas, de las cuales la demandad **COVIDES**, solo canceló el valor de separación, es decir la suma de CIEN

MILLONES DE PESOS (100.000.000), correspondiéndoles de ese pago **José Gonzalez**, la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) y a la suscrita **Adriana Lucía Barreto Corrales**, la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) pago que se realizó en dos cuotas s, la primera el día veinticinco (25) de septiembre de 2019, por la suma de **Veinticinco Millones de Pesos (\$25.000.000)** en proporción de **Doce Millones Quinientos Mil Pesos (\$12.500.000)**, para cada una de las partes y la segunda cuota fue pagada el día veintiuno (21) de octubre de 2019, por la suma de **Setenta y Cinco Millones de Pesos (\$75.000.000)** en proporción de **Treinta Y Siete Millones Quinientos Mil Pesos (\$37.500.000)** para cada una de las partes (**José González y Adriana Lucía Barreto Corrales**).

4. La parte demandada **COVIDES** incumplió con el pago de la suma de **SETECIENTOS CINCUENTA MILLOES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$750.000.0000)** correspondiente al saldo del precio pactado en la **Cláusula Quinta**, pago que se pactó así:

- I. “Abono: completar el 40% del valor del precio de venta la suma de DOSCIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$240'000.000) para el día veintitrés (23) de diciembre de 2019 a las 10:00 am en la oficina 502 Centro Comercial Combeima de Ibagué, distribuidos así: 1. CIENTO OCHENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$188.000.000) para ser pagados al PROMITENTE VENDEDOR JOSÉ GONZALEZ y 2. CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$52.000.000) para ser pagados a la PROMITENTE VENDEDORA ADRIANA LUCÍA BARRETO CORRALES.
- II. Saldo Final: QUINIENTOS DIEZ MILLONES DE PESOS (\$510'000.000) pagaderos contra la orden y autorización de escrituración y entrega real y material del inmueble dada a la fiduciaria administradora del fideicomiso para el día veinticuatro (24) de marzo de 2020 a las 10:00 am en la oficina 502 Centro Comercial Combeima de Ibagué, distribuidos así: 1. TRESCIENTOS CINCUENTA Y SIETE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$357.000.000) para ser pagados al PROMITENTE VENDEDOR JOSÉ GONZALEZ y 2. CIENTO CINCUENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$153.000.000) para ser pagados a la PROMITENTE VENDEDORA ADRIANA LUCÍA BARRETO CORRALES...”

5. La demandada **COVIDES**, el día seis (06) de septiembre de 2019 nos envió la propuesta de compra del negocio al correo electrónico de la suscrita adribarreto2403@gmail.com donde nos indicó los requerimientos que debíamos cumplir para la suscripción de la Promesa de Compraventa y constituir el encargo fiduciario por medio del cual se garantizaban las obligaciones de la promesa de compraventa, especialmente el pago del precio, condiciones que fueron cumplidas a cabalidad por nuestra parte.

6. La parte demandada **COVIDES**, desde el día veinticinco (25) de septiembre tiene la tenencia del bien inmueble prometido en venta e identificado con la matrícula inmobiliaria No. 352-10099 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armero, realizando actos de disposición promocionando en el municipio de Lérída y sus alrededores el proyecto de vivienda **Urbanización Bello Monte Reserva Forestal**

7.El día veinticuatro (24) de octubre de 2019 y una vez cumplidas las condiciones fijadas por la fiduciaria POPULAR, por parte de los vendedores demandantes **José Gonzalez y Adriana Lucía Barreto Corrales** para constituir el encargo fiduciario se suscribió la escritura Pública número 2279 de fecha 24 de octubre de 2019 otorgada en la Notaría Primera de Ibagué.

8. La parte demandante **COVIDES**, desde el día veintinueve (29) de octubre de 2019, está en mora con su obligación de registrar la escritura Pública número 2279 de fecha 24 de octubre de 2019 otorgada en la Notaría Primera de Ibagué, la cual contiene el acto de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia, en esta fecha **Mauricio Vásquez**

Olmos, firmo el libro de control de entrega de escritura llevado por la Notaría Primera de Ibagué en se señal de aceptación de recibido de las tres (03) copias auténticas de la escritura pública

9. La parte demandada **COVIDES** incumplió con su obligación de registrar al folio de matrícula inmobiliaria No. 352-10099 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armero la Escritura Pública No. 2279 de fecha veinticuatro (24) de octubre de 2019 otorgada en la Notaría Primera de Ibagué, obligación a cargo de **COVIDES** en virtud de las **Clausulas Séptima y Décima del Contrato de Promesa**, donde se obligó a registrar y asumir el pago de la totalidad de los gastos de escrituración, registro y administración de la Fiducia de Parqueo, sin embargo el representante legal de la demandada **Mauricio Vásquez Olmos** nos hizo asumir el pago de la mitad de los gastos notariales generados con el otorgamiento de la escritura pública, en cuantía de **Un Millón Trescientos Cuarenta y Siete Mil Quinientos Noventa y Dos Pesos (\$1.347.592)** para mi poderdante **José González** y para la suscrita en cuantía de **Quinientos Setenta y Siete Mil Quinientos Cuarenta Pesos (\$577.540)** sumas de dinero que como **promitentes vendedores** no debíamos asumir.

10. El día veintiséis (26) de noviembre de 2019, se requirió a la parte demandada para que cumpliera con sus obligaciones: de registrar la escritura pública 2279 de fecha 24-10-2020 al folio de matrícula 352 10099 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armero y suscribir el contrato de comodato con la **Fiduciaria Popular**, requerimiento que fue firmado en aceptación de recibido por **Mauricio Vásquez Olmos**, en su calidad de representante legal de la demanda.

11. La parte demandada **COVIDES** incumplió con sus obligaciones de pagar el saldo del precio pactado, el registro de la escritura pública 2279 del 24-10-20219 otorgada en la Notaria Primera de Ibagué que contiene el acto de constitución de encargo fiduciario, y tampoco suscribió el contrato de comodato.

12. Del incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la compradora **COVIDES** se puso en conocimiento a la FIDUCIARIA POPULAR mediante comunicaciones enviadas vía correo electrónico de fechas 22 de noviembre de 2019, solicitándoles copia del contrato de comodato y veintisiete (27) de diciembre de 2019 comunicando el incumplimiento en el pago y se dio respuesta a un requerimiento donde se informó la situación que se venía presentando con la parte demandada, sin haber tenido ninguna respuesta por parte de FIDUPOPULAR.

13 En la Cláusula **Sexta** del contrato de promesa de compraventa se pactó como clausula penal, la suma de CIEN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$100.000.000 M/TCE), equivalente al valor de separación, que en caso de incumplimiento del promitente comprador se pactó que este perdería la suma dada por concepto de arras.

14. He recibido poder especial del señor **JOSÉ GONZALEZ** y actuó en causa propia para presentar demanda de reconvención.

II. PRETENSIONES

Respetuosamente solicito a la señora Juez, que mediante sentencia que haga tránsito a cosa Juzgada se hagan las siguientes declaraciones:

Primera: Que está resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado el día veinticinco (25) de septiembre de 2019 entre **José González y Adriana Lucía Barreto Corrales** como vendedores y la **Corporación Para La Vivienda Y El Desarrollo Sostenible – COVIDES-** como compradora, por incumplimiento de la parte compradora de sus obligaciones pactadas en la Cláusula Quinta, Séptima y Decima.

Segunda: Se ordene a la Notaria Primera de Ibagué cancelar para dejar sin efecto jurídico el acto de constitución de encargo fiduciario contenido en la escritura pública No. 2279 del 24 de octubre de 2019.

Tercera: Que se condene a la demandada **Corporación Para La Vivienda Y El Desarrollo Sostenible COVIDES** al pago de la cláusula penal pactada en la cláusula sexta de la promesa de compraventa suscrita el día veinticinco (25) de septiembre de 2019, consistente en dos veces las arras pactadas.

Cuarta: Que se condene a la demandada **Corporación Para La Vivienda Y El Desarrollo Sostenible COVIDES** al pago de los gastos en los que incurrieron los vendedores **José Gonzalez y Adriana Lucía Barreto Corrales**, para dar cumplimiento a la promesa de venta tales como: pago de topografía, escrituración, diligencias de documentos solicitados, pago avalúo inmueble,

Quinta: Se ordené a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Armero la cancelación de la medida cautelar de registro de demanda inscrita al folio de matrícula inmobiliaria No. 325-10099.

Sexta: Que se condene a la parte demandada **Corporación Para La Vivienda Y El Desarrollo Sostenible COVIDES** en costas procesales y agencias en derecho.

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamentos de derecho los artículos 1540 a 1546, 1592 a 1599, 1602 a 1610, 1613, 1849 a 1879, 1937 y concordantes del Código Civil, y artículos 82 a 85. 371 374 del C.G.P.

IV. SOLICITUD DE PRUEBAS

De manera respetuosa solicito a su Despacho decretar y practicar las siguientes pruebas.

1. Documentales: comedidamente solicito se tengan como pruebas las documentales que se aportan con la contestación de la demanda principal y las cuales se enunciaron así:

1. Promesa de Compraventa
2. documento Corto lima que hace parte de la promesa.
3. Escrituras Públicas de Dación en Pago de José González y Adriana Lucía Barreto Corrales.
4. Propuesta compra lote.

5. Estudio de Títulos.
6. documentos fidupopular.
7. Plano corregido elaborado por Juan Carlos Lombana topógrafo.
8. Carta requerimiento COVIDES
9. Escritura Pública 2279 del 24-10-2019.
10. Certificación Notaria.
11. Propuesta ingeniero Norman Aranda.
12. Imagen Derecho de Petición comunidad ambiental
13. Pago vendedores escritura.

2. Declaración De Terceros:

Recibir testimonios a:

Evelyn María Castro Novoa, mayor y domiciliada en Bogotá, quien es la auxiliar de negocios fiduciarios de FIDUPOPULAR, con dirección Carrera 13 A # 29 – 24. Piso 20, 21 y 24 de la ciudad de Bogotá, Teléfono: (571) 6079977 - Ext. 342. correo electrónico evelyn.castro@fidupopular.com.co.

Juan Carlos Lombana Molano, mayor y domiciliado en Ibagué, identificada C.C. No. 93404639 de Ibagué Dirección: Manzana 16 Casa 7 B/ Jordán 1ra Etapa, Celular: 312 463 5039, Correo Electrónico: jugamilo@hotmail.com.

Germán Ávila Leal, mayor y domiciliado en Ambalema, identificado con la C.C. No. 19'258.054 de Bogotá, dirección Maza. 5 Casa 57 Urbanización Santa Lucía Ambalema (Tol). Cel. 312-4580971. o en el correo electrónico: avilalealgerman7@gmail.com

Norman Aranda Mosquera, mayor y domiciliado en Ibagué, identificado con la, C.C. No. 79.653.991 de Bogotá, dirección Cra. 11 No. 35 – 31 Segundo Piso Barrio Gaitán de la ciudad de Ibagué o correo electrónico ing.disenat@gmail.com

Tiene como objeto estas declaraciones demostrar los hechos que se fundamenta la presente demandada de reconvención, especialmente la declaración de la **señora Evelyn María Castro Novoa**, tiene por objeto demostrar que ante fidupopular se hicieron las gestiones para notificar el incumplimiento de la parte demandante.

3. Interrogatorio De Parte:

Señalar día y hora para llevar a cabo audiencia en la que, con las formalidades legales, a la representante legal de **COVIDES Mauricio Vásquez Olmos** o por quien haga sus veces al momento de rendir el interrogatorio de parte que les propondré de manera verbal dentro

de la audiencia. Versará concretamente sobre los hechos de esta demanda. Solicito declaratoria de confeso sino comparece, o si se niegan a responder o dan respuestas evasivas.

Oficiar: Como quiera que existe escritura pública de fiducia suscrita con Fiduciaria Popular FIDUPOPULAR SA de manera respetuosa solicito oficiar a la entidad para que rinda informe de las gestiones desarrolladas por la demandante COVIDES para dar cumplimiento a las obligaciones pactadas en la escritura pública 2279 de fecha 24-10-2019 otorgada en la Notaria Primera de Ibagué, especialmente si la parte demandante cumplió con suscribir el contrato de comodato, pagar el valor de los honorarios por concepto de administración del encargo fiduciario, y si para el día veintitrés (23) de diciembre de 2019 procedió consignar en la cuenta de ahorros o corriente sumas de dinero para garantizar el pago del precio pactado. De igual manera la entidad fiduciaria indique el número de cuenta bancaria reportada por COVIDES para consignar dineros que respaldaran la operación de fiduciaria

Oficiar a la demandante COVIDES para que aporte los documentos contables que certifiquen los movimientos contables y financieros debidamente firmados y avalados por el contador público y revisor fiscal, que den cuenta que para el día veintitrés (23) de diciembre de 2019 y el día veinticuatro (24) de marzo de 2020 contaba con la disponibilidad de dinero en caja para dar cumplimiento al pago de la sumas de dinero acordadas en la promesa de venta.

V. PROCESO, COMPETENCIA Y CUANTÍA

Se trata de demanda de reconvención presentada dentro del proceso declarativo de mayor cuantía de Resolución de Compraventa iniciado por **COVIDES**, que por la naturaleza del proceso principal y conforme al artículo 371 se admite formular la presente demanda.

La cuantía la estimo en la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200'000.000)**, es usted, señora Juez, competente para conocer de esta demanda de reconvención.

VI. NOTIFICACIONES

Para efectos de notificación solicito tener en cuenta las siguientes direcciones físicas y electrónicas.

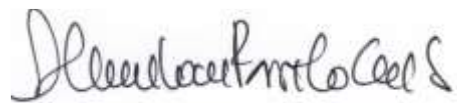
La parte demandada: representada legalmente por **Mauricio Vásquez Olmos**, en la carrera 72 B No. 5B-93, oficina 204, Bogotá. Correo electrónico: vasquezolmos@covides.org.

La parte demandante:

José González, representado legalmente por su apoderada general **Yelena González Alape** en la manzana N casa 8 urbanización Divino Niño, Ibagué. Correo electrónico: yegonal@gmail.com.

La suscrita **Adriana Lucía Barreto Corrales**, calle 59 No. 5-79 barrio El Limonar, Ibagué o en mi oficina en la carrera 3 No. 12-54 Oficina 502 Centro Comercial Combeima. Correo electrónico: adribarreto2403@gmail.com.

Atentamente,



Adriana Lucía Barreto Corrales.

C.C. No. 65771126 de Ibagué.

T.P. No. 125553 del C.S.J