

Señor:

JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE MENOR CUANTIA DE POPAYAN

E. S. D.

PROCESO	VERBAL - INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO
DEMANDANTE	JUAN PABLO CASTRO HERNANDEZ
DEMANDADO	URBANO Y SIMMONDS CONSTRUCTORA SAS
RADICADO	2021-00106 -00

MARCELA ALEGRIA ANTE, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, abogada en ejercicio, actuando como apoderada judicial de la sociedad **URBANO Y SIMMONDS CONSTRUCTORA SAS**, según poder a mi conferido por su representante legal señor: **HECTOR ANDRES URBANO MONTERO**, identificado con la cedula de ciudadanía 76.319.149 de Popayán, encontrándome dentro del término legal me permito contestar la demanda de la siguiente manera:

SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Los narra la parte actora en el escrito de la demanda y a ellos se responde en su orden así:

AL HECHO PRIMERO: Es cierto.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto.

AL HECHO TERCERO: Es cierto.

AL HECHO CUARTO: No me consta.

AL HECHO QUINTO: La convicción del demandante sobre el cumplimiento de la constructora en la entrega del aparta estudio en dos años, es una circunstancia meramente subjetiva razón por la cual no me consta. El convenio de intención A-605 fue suscrito entre la sociedad: **URBANO Y SIMMONDS CONSTRUCTORA SAS** y **JUAN PABLO CASTRO HERNANDEZ** el 31 de agosto de 2017.

AL HECHO SEXTO: Es cierto.

AL HECHO SEPTIMO: Es cierto.

AL HECHO OCTAVO: No es cierto; para la suscripción del contrato de promesa de compraventa de acuerdo con la cláusula CUARTA, numeral 3 del convenio de intención A-605 se estableció: “ El presente convenio de intención se podrá dar por terminado por las siguientes causas: 3- por la suscripción del contrato de promesa de compraventa que reemplazara el presente documento, el cual podrá celebrarse una vez se cancele la totalidad de la cuota inicial y se encuentre debidamente culminado el trámite del reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública y registro (...)” así mismo la cláusula QUINTA del convenio de intención suscrito entre las partes establece: “(...) y en consecuencia el futuro adquirente ha cancelado la totalidad de la cuota inicial antes señalada, se procederá entonces a la suscripción de la correspondiente promesa de compraventa una vez se encuentre legalizado el reglamento de propiedad horizontal, en el cual se tendrán en cuenta todos los requisitos legales para el efecto (...)” (subrayado fuera del texto original)

AL HECHO NOVENO: No es cierto; nunca se pactó entre las partes una fecha de entrega del inmueble, como se prueba con el convenio de intención suscrito entre las partes.

AL HECHO DECIMO: Es cierto.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: No es cierto no se ha incumplido con el contrato, como tampoco es cierto que se fijara una fecha probable para entrega del inmueble.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: No me consta.

AL HECHO DECIMO TERCERO: Es cierto; dichos requerimientos fueron respondidos indicándole al peticionario que no se había pactado una fecha dentro del convenio de intención y que por tal razón no se estaba incumpliendo con el mismo.

AL HECHO DECIMO CUARTO: Es cierto.

AL HECHO DECIMO QUINTO: No es un hecho, es una apreciación subjetiva del demandante.

AL HECHO DECIMO SEXTO: No me consta

AL HECHO DECIMO SEPTIMO: No es cierto; en el numeral 3 de la respuesta de fecha 25 de octubre de 2019 por parte de la sociedad, se indica el cumplimiento a cabalidad de los pagos acordados mas no se dice expresamente el porcentaje de lo cancelado.

AL HECHO DECIMO OCTAVO: Es cierto.

AL HECHO DECIMO NOVENO: No es cierto los requisitos para la firma del contrato de promesa de compraventa de conformidad con el convenio de intención A -605 del 31 de agosto del 2017 son: de acuerdo con la cláusula CUARTA, numeral 3 “ El presente convenio de intención se podrá dar por terminado por las siguientes causas: 3- por la suscripción del contrato de promesa de compraventa que reemplazara el presente documento, el cual podrá celebrarse una vez se cancele la totalidad de la cuota inicial y se encuentre debidamente culminado el trámite del reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública y registro (...)” así mismo la cláusula QUINTA del convenio de intención suscrito entre las partes establece: “(...) y en consecuencia el futuro adquirente ha cancelado la totalidad de la cuota inicial antes señalada, se procederá entonces a la suscripción de la correspondiente promesa de compraventa una vez se encuentre legalizado el reglamento de propiedad horizontal, en el cual se tendrán en cuenta todos los requisitos legales para el efecto (...)” (subrayado fuera del texto original)

AL HECHO VIGESIMO: No me consta.

AL HECHO VIGESIMO PRIMERO: No me consta.

AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO: No es cierto para la firma del contrato de promesa de compraventa de conformidad con el convenio de intención A -605 del 31 de agosto del 2017 son: de acuerdo con la cláusula CUARTA, numeral 3 “ El presente convenio de intención se podrá dar por terminado por las siguientes causas: 3- por la suscripción del contrato de promesa de compraventa que reemplazara el presente documento, el cual podrá celebrarse una vez se cancele la totalidad de la cuota inicial y se encuentre debidamente culminado el trámite del reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública y registro (...)” así mismo la cláusula QUINTA del convenio de intención suscrito entre las partes establece: “(...) y en consecuencia el futuro adquirente ha cancelado la totalidad de la cuota inicial antes señalada, se procederá entonces a la suscripción de la correspondiente promesa de compraventa una vez se encuentre legalizado el reglamento de propiedad horizontal, en el cual se tendrán en cuenta todos los requisitos legales para el efecto (...)” (subrayado fuera del texto original)

AL HECHO VIGESIMO TERCERO: No es un hecho, es la descripción del inmueble.

AL HECHO VIGESIMO CUARTO: No es cierto son apreciaciones subjetivas. La apoderada judicial de la parte demandante, confunde la identificación del inmueble con el requisito de la aprobación del trámite de reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública. No es de recibo para nosotros que se argumente exclusivamente el pago de lo pactado, dejando de lado el segundo requisito para la suscripción del contrato de promesa de compraventa consignado en la cláusula cuarta y quinta del convenio suscrito entre las partes. No se está evadiendo ningún compromiso contractual todo lo contrario se deben cumplir con los requisitos establecidos dentro del mismo; si se suscribe el contrato de promesa de compraventa como lo pretende la parte demandante sin el lleno de los requisitos estipulados dentro del convenio, en este caso si se estaría incumpliendo con lo acordado entre las partes.

AL HECHO VIGESIMO QUINTO: No es cierto para la firma del contrato de promesa de compraventa de conformidad con el convenio de intención A -605 del 31 de agosto del 2017 son: de acuerdo con la cláusula CUARTA, numeral 3 “ El presente convenio de intención se podrá dar por terminado por las siguientes causas: 3- por la suscripción del contrato de promesa de compraventa que reemplazara el presente documento, el cual podrá celebrarse una vez se cancele la totalidad de la cuota inicial y se encuentre debidamente culminado el trámite del reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública y registro (...)” así mismo la cláusula QUINTA del convenio de intención suscrito entre las partes establece: “(...) y en consecuencia el futuro adquirente ha cancelado la totalidad de la cuota inicial antes señalada, se procederá entonces a la suscripción de la correspondiente promesa de compraventa una vez se encuentre legalizado el reglamento de propiedad horizontal, en el cual se tendrán en cuenta todos los requisitos legales para el efecto (...)” (subrayado fuera del texto original)

AL HECHO VIGESIMO SEXTO: No me consta; no está probado dentro del proceso.

AL HECHO VIGESIMO SEPTIMO: Es un hecho irrelevante dentro del proceso.

AL HECHO VIGESIMO OCTAVO: No me consta.

AL HECHO VIGESIMO NOVENO: No es un hecho, son apreciaciones jurídicas.

AL HECHO TRIGESIMO: No es cierto no se ha incurrido en incumplimiento contractual y siempre se ha obrado de buena fe por parte de la constructora.

AL HECHO TRIGESIMO PRIMERO: No es un hecho. Es una cita jurisprudencial.

AL HECHO TRIGESIMO SEGUNDO: No me consta.

SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

Que no se declare que la sociedad: **URBANO Y SIMMONDS CONSTRUCTORA SAS**, ha incumplido el convenio de intención A-605 del 31 de agosto de 2017 suscrito con el señor: **JUAN PABLO CASTRO HERNANDEZ** por las razones indicadas con la contestación de los hechos de la demanda.

Que no se ordene la pretensión de suscripción del contrato promesa de venta por las razones indicadas en la contestación de los hechos de la demanda.

Que no se ordene el reconocimiento y pago de los perjuicios solicitados con la presentación de la demanda ya que estos no se han causados y no se cuenta siquiera con prueba sumaria sobre la materialización de los mismos.

Deniéguese la pretensión cuarta, quinta y sexta por las razones arriba expuestas.

PRUEBAS:

A fin de dar cumplimiento al tramite del proceso no nos oponemos a las pruebas allegadas y solicitadas por la parte demandante.

ANEXOS:

- Copia del certificado de existencia y representación legal.
- Poder a mi conferido

EXCEPCIONES DE MERITO

INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO: De conformidad con el código civil artículo 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” de acuerdo con este articulo las clausulas establecidas dentro de los contratos consentidas y suscritas por las partes, no pueden ser invalidas salvo acuerdo de voluntades. El contrato suscrito el día 31 de agosto de 2017 trae como condiciones para dar por terminado el convenio de intención A 605 y proceder a la firma de la promesa de compraventa: - una vez se

cancela la totalidad de la cuota inicial y - y se encuentre debidamente culminado el trámite del reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública y registro. La cláusula quinta del convenio ratifica dichas condiciones; así si bien es cierto se cumplió con una de ellas, cual es: con el pago de la totalidad de la cuota inicial por parte del demandante, sin embargo, no se cumple con el reglamento de propiedad horizontal elevado a escritura pública. así las cosas, no es posible interpretar como lo hace la parte demandante que con el primer requisito cumplido se pueda hacer exigible la obligación de la suscripción de la promesa de compraventa puesto que se estaría en este caso si incumpliendo con el convenio suscrito por las partes. Es evidente que la parte demandada no está incumpliendo el convenio todo lo contrario al no estar elevado a escritura pública el reglamento de propiedad horizontal del edificio no puede proceder a firmar contrato de promesa de compraventa.

INEXISTENCIA DE OBLIGACION DE HACER: No le asiste razón a la parte demandante al pretender que se lleve a cabo la suscripción del contrato de promesa de compraventa del apartamento 605 del edificio Dakota. De acuerdo con el artículo 1608 del Código civil, la sociedad no se encuentra en mora debido a que dentro del convenio de intención no se pactó una fecha para la suscripción de la promesa de compraventa, lo que hace no exigible la celebración de la misma.

NOTIFICACIONES

La sociedad: **URBANO Y SIMMONDS CONSTRUCTORA SAS**, en el municipio de Popayán en la carrera 4 # 1- 73 B/ centro. Correo electrónico: urbanosimmondsconstructora@gmail.com

La suscrita apoderada en el municipio de Popayán, en la carrera 7 No. 29-AN 18, teléfono celular 318-502-1144, Correo electrónico: chelita_alegria@hotmail.com.

Cordialmente,



MARCELA ALEGRIA ANTE

C.C. No. 34.322.810 de Popayán

T. P. No. 181.696 del C S de la J

MARCELA ALEGRIA ANTE
Abogada - Universidad del Cauca
Especialista en Derecho Comercial