

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
JUZGADO 004 CIVIL MUNICIPAL DE MINIMA CUANTIA

TRASLADO 108 FIJACION EN LISTA

TRASLADO No.

Fecha: 18/05/2021

Página: 1

No. Proceso	Clase Proceso	Demandante	Demandado	Tipo de Traslado	Fecha Inicial	Fecha Final
2019 00542	Verbal	LUZ MARINA PIÑEROS CORREA	BERDEZ S.A.S.	Traslado Excepciones de Fondo Art. 370 CGP	19/05/2021	25/05/2021

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 108 DEL CODIGO DE PROCEDIMIENTO CIVIL, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA, HOY

18/05/2021

Y A LA HORA DE LAS 8 A.M.

NESTOR JISE POSADA CASTELLANOS

SECRETARIO

Señora
JUEZA CUARTA CIVIL MUNICIPAL
E. S. D.

DIRECCION SECCIONAL DE LA RAMA JUDICIAL
No Radicacion : OJRE325272 No.Anexos : 0
Fecha : 06/02/2020 Hora : 16:43:36
Dependencia : Juzgado 4 Civil Municipal Neiva
DESCRIP: CQA F 7 RDO 19/542 LUZ M PIÑ
CLASE : RECIBIDA

REF.: ACCIÓN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA

DEMANDANTE: LUZ MARINA PIÑEROS CORREA

DEMANDADO: SOCIEDAD BERDEZ S.AS.

RAD.: 2019-00542

ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS

HASBLEIDY TATIANA NÚÑEZ DUSSAN mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía N°55.188.779 de Palermo - Huila y portadora de la T.P. No. 100.298 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la Señora LUZ MARINA PIÑEROS CORREA obrando como apoderada de la Sociedad **BERDEZ S.AS.**, según poder debidamente otorgado y allegado al proceso, por medio del presente escrito procedo a presentar las siguientes excepciones con carácter de **PREVIAS** dentro del proceso de la referencia, de la siguiente manera.

EXCEPCIONES

1. EXCEPCIÓN POR INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN

Teniendo en cuenta que la demandante fue quien incumplió en principio el contenido clausular del contrato, es ella quien está llamada a pagar el equivalente de la cláusula penal y no la entidad demandada. Igualmente, no le asistía obligación de concurrir a la firma de la escritura por cuanto el contrato ya había sido rescindido unilateralmente ante el incumplimiento de la compradora hoy demandante al declararse el desistimiento; por lo que siendo que BERDEZ no incumplió la obligación, solicito a su despacho que la presente excepción sea llamada a prosperar.

2. EXCEPCIÓN POR COBRO DE LO NO DEBIDO

De las anteriores manifestaciones se desprende que el cobro que se pretende hacer con respecto a la cláusula penal a la parte demandada, corresponde inicialmente a quien incumplió el contrato que es precisamente la parte demandante, siendo esta la razón por la que se decretó el desistimiento; por lo que al no existir obligación se entiende que dichas sumas de dinero no se adeudan; por lo que resulta ser una razón por la cual la presente exceptiva también debe ser llamada a prosperar.

3. EXCEPCIÓN POR FALTA DE COMPETENCIA DEBIDO AL FACTOR TERRITORIAL

Uno de los requisitos de la demanda y de los factores para definir la competencia y viabilidad tiene que ver con la demanda sea presentada bien en el lugar, donde se llevó a cabo el negocio jurídico o en el domicilio del demandado; en este caso ambos concurren en jurisdicción del municipio de Palermo Huila pues tanto el inmueble, como las oficinas de mi representada quedan en dicha municipalidad. Igualmente, el negocio se entendió perfeccionado en el mismo lugar, por cuanto a todas luces son los Juzgados de dicha localidad los competentes.

Pero aunado a lo anterior, existe otro factor para determinar dicha competencia que es la cuantía de la demanda; para el caso especial que nos ocupa, no existe plena claridad pues la pretensión es la resolución del contrato y no una suma líquida específica. Como dentro de las pretensiones está el cobro de la cláusula penal que según la demandante asciende a TRECE MILLONES CUATROCIENTOS MIL PESOS (\$13.400.000), es claro que la cuantía es mínima y existiendo juzgados promiscuos municipales en Palermo, corresponde también por este factor la competencia a dichos despachos y no a los de Neiva como pretende la parte actora; razón por la cual esta excepción también se encuentra llamada a prosperar

PRETENSIONES

1. Que se declare probada la excepción de cobro de lo no debido, debidamente sustentada en el anexo de excepciones.
- 2.- Que se declare probada la excepción de inexistencia de la obligación, debidamente sustentada en el anexo de excepciones.
- 3.- Que se declare probada la excepción de falta de competencia por factor territorial
- 4.- Consecuencia de lo anterior se desvincule del presente proceso a mi representada.
- 5.- Que no sea acogida la solicitud de la parte demandante respecto a la imposición de medidas cautelares a mi mandante.
- 6.- Que se levanten las medidas cautelares que hayan sido decretadas.
- 7.- Que consecuencia de lo anterior se proceda a archivar el presente proceso.
- 8.- Que se condene en costas a la parte demandante.

PRUEBAS

Documentales:

El contrato de promesa de compraventa allegado ya por la parte demandante

ANEXOS

Me permito anexar con la presente contestación, el escrito de excepciones, poder a mi favor y los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

las partes demandante y demandada en las direcciones obrantes en el proceso

La suscrita, en la calle 7 # 3-67 oficina 602 del condominio Banco Popular de la ciudad de Neiva o en la secretaria del juzgado.

Cordialmente,



HASBLEIDY TATIANA NÚÑEZ DUSSAN
C.C. N° 55.188.779 de Palermo - Huila
T.P. N° 100.298 del C.S. de la J.

Señora
JUEZA CUARTA CIVIL MUNICIPAL
E. S. D.

REF.: ACCIÓN DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE
COMPRAVENTA
DEMANDANTE: LUZ MARINA PIÑEROS
DEMANDADO: SOCIEDAD BERDEZ S.AS.
RAD.: 2019-000542

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

HASBLEIDY TATIANA NÚÑEZ DUSSAN mayor y vecina de esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía N°55.188.779 de Palermo - Huila y portadora de la T.P. No. 100.298 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada de la Sociedad **BERDEZ S.AS.**, según poder debidamente otorgado y allegado al proceso, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda formulada ante usted por la señora **LUZ MARINA PIÑEROS**, de la siguiente manera; frente a los:

HECHOS

PRIMERO: Es cierto, de acuerdo a lo que se desprende del contenido del contrato que se allega.

SEGUNDO: Es cierto como se desprende del contenido del contrato, y del recibo allegado con las pruebas.

TERCERO: Es parcialmente cierto, en el entendido que si bien es cierto el 11 de diciembre de 2018 se decretó el desistimiento de la promesa de compraventa por parte de la entidad que represento; no es menos cierto que la aquí demandante incumplió con parte de las obligaciones contenidas en la promesa de compraventa.

CUARTO: Es parcialmente cierto; es cierto en la medida que la causal de desistimiento se debió al no pago de las cuotas de administración, no es cierto que no se haya incumplido con obligaciones propias del contrato de promesa de compraventa, toda vez que en el acápite 2 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, acápite 5 IMPUESTOS, SERVICIOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN; y 7. ESCRITURACIÓN del mencionado contrato plantea:

"2 RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL

"El Lote No 27, manzana H DEL CONDOMINIO CAMPESTRE VALLE GRANDE CLUB-HOUSE. Fue sometido al régimen de propiedad, con escritura pública No 355 del 2 de febrero del 2014, como el (los) inmueble(s) objeto de este contrato esta(n) sometido(s) a dicho régimen, EL(LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) queda(n) en todo sujeto(s) a este Reglamento y por consiguiente además del dominio individual del(los) inmueble(s) especificado(s), adquiere(n) derecho sobre los bienes comunes en

las proporciones o porcentajes en él indicadas, y está(n) obligado(s) al cumplimiento estricto de todos los deberes señalados en dicho Reglamento, cuyo texto declara(n) conocer y aceptar". (SIC) (SUBRAYADO FUERA DE TEXTO)

No obstante lo anterior, la demandante incumplió el parágrafo 4 del numeral 5 de la promesa de compra venta que reza: IMPUESTOS, SERVICIOS Y CUOTAS DE ADMINISTRACIÓN.

(...) PARÁGRAFO 4: EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble del presente contrato, asumirán las cuotas de administración de la propiedad. EL PROMITENTE VENDEDOR podrá en cualquier tiempo y por decisión unilateral conferir a EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) la mera tenencia sobre el bien en forma previa a la fecha de escrituración. En caso de que EL PROMITENTE VENDEDOR confiera la mera tenencia del bien a los (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) esta actuación se regirá por las siguientes reglas:

1. Se suscribirá un acta de entre las partes. 2 Desde ese momento EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) serán responsables de todas las expensas a cargo del inmueble tales como: cuotas de administración, tributos, servicios, etc. 3. EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES) solo recibe la tenencia del bien y ningún derecho adicional como posesión o dominio. 4. Si el contrato se da por terminado por incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR este restituirá el bien de forma inmediata al PROMITENTE VENDEDOR." (resaltado nuestro)

Resulta evidente que la suscripción o sometimiento al régimen de propiedad horizontal y al reglamento interno de la copropiedad, obliga al pago de estas cuotas de administración pues están hace parte no solo del sostenimiento como tal del conjunto, sino que es una obligación inherente al mismo y que además está estipulada en dicho reglamento, por lo que su incumplimiento – el no pago de las cuotas de administración – implica incumplir el reglamento, obligación contenida en el contrato y cuya inobservancia conlleva a su respectiva declaración de desistimiento.

Pero además el acápite 5 es claro en cuanto a que cuando el comprador adquiere u ocupa el inmueble, aun antes de escriturarse el bien, adquiere por dicha facultad la obligación de asumir las expensas propias de dicha tenencia como sucede en el presente caso. El incumplimiento de la misma es causal para resolver el contrato, como ha sucedido aquí; siendo que, además, debido a este incumplimiento, BERDEZ S.A.S. debió asumir el pago de las mismas para evitar embargos, lo que causo un perjuicio económico para la misma.

QUINTO: Es parcialmente cierto, en el sentido que, si aparecen allegados en la demanda sendos derechos de petición remitidos por la demandante, aunque no coinciden con la fecha exacta señalada, pero no se encuentra enlistado el mencionado en este numeral.

SEXTO: Es cierto, en dicha fecha aparece contestación a dichas peticiones por parte de BERDEZ S.A.S donde esboza las causales de incumplimiento y especifica que no se trató de incumplimiento en el pago del valor del inmueble, sino de esas cuotas de administración; situación incluida en el clausulado citado al responder el hecho cuarto de esta demanda, donde se explica que los propietarios de los inmuebles están sujetos al régimen de propiedad horizontal, con lo que está implícito tácitamente el pago de dichas cuotas de administración, condición aceptada expresamente por la compradora al suscribir el contrato de promesa de compraventa, y que, siendo parte integral del contrato, su incumplimiento conlleva a decretar su incumplimiento. También corresponde a una condición especial aceptada por la señora LUZ MARINA PIÑEROS al suscribir el mismo pues la firma

infiere aceptación y estas obligaciones están claramente establecidas en los acápite No 2 y 5 del contrato, ya transcritos con anterioridad.

SÉPTIMO: Es cierto, en esos términos se dio respuesta por parte de la entidad de manera escrita ante la solicitud de la demandante, pero vale aclarar que, como ya se dijo, el pago de las cuotas de administración es una obligación inherente al contrato, pues al aceptar que el comprador se somete al régimen de propiedad horizontal ese entra a ser parte integral del contrato y su clausulado.

OCTAVO: Es cierto, así quedo estipulado en el contrato, pero es de anotar que de manera verbal la aquí demandante rehusó igualmente en su momento, el pago que le correspondía de los gastos notariales de escrituración. Igualmente, previo a esa fecha prevista ya se había declarado el desistimiento de dicho contrato por lo que no existía obligación de suscribir la misma dada esta situación.

NOVENO: Es parcialmente cierto en cuanto aparece llegado al plenario un documento donde se remite el título aparentemente consignado en cuenta de depósito judicial y fotocopia del mismo, sin que se acuse el cobro del mismo por parte de mi prohijada.

DÉCIMO: No me consta, me atengo a lo que resulte probado, pues no es dable saber a esta defensa si la demandante acudió en ese sentido ante la notaria; dado a que como ya desde diciembre de 2018 se había declarado el desistimiento del contrato, no era obligación comparecer a suscribir escritura pública pues ya no se iba a llevar a cabo dicho negocio, no le era posible declara la no comparecencia de una parte a firmar una escritura de un contrato desistido.

UNDÉCIMO: No me consta

OPOSICIÓN

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la parte actora.

Frente a la pretensión primera me opongo a que prospere toda vez que como se ha declarado el desistimiento del contrato por incumplimiento de la demandante, no hay lugar a declarar un incumplimiento frente a la parte que represento, pues no existe obligación de suscribir escritura, de un negocio desistido.

Frente a la pretensión segunda me opongo dado que fue la demandante quien incumplió las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa.

Frente a la pretensión tercera me opongo a que se ordene restituir suma de dinero alguna, dado que el incumplimiento que llevo a la declaración de desistimiento lo genero la parte demandante.

PRETENSIONES

1. Que se declare probada la excepción de cobro de lo no debido, debidamente sustentada en el anexo de excepciones.
- 2.- Que se declare probada la excepción de inexistencia de la obligación, debidamente sustentada en el anexo de excepciones.
- 3.- Que se declare probada la excepción de falta de competencia por factor territorial

- 4.- Consecuencia de lo anterior se desvincule del presente proceso a mi representada.
- 5.- Que no sea acogida la solicitud de la parte demandante respecto a la imposición de medidas cautelares a mi mandante.
- 6.- Que se levanten las medidas cautelares que hayan sido decretadas.
- 7.- Que consecuencia de lo anterior se proceda a archivar el presente proceso.
- 8.- Que se condene en costas a la parte demandante.

PRUEBAS

Documentales:

El contrato de promesa de compraventa allegado ya por la parte demandante

ANEXOS

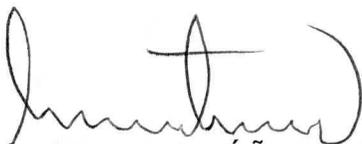
Me permito anexar con la presente contestación, el escrito de excepciones, poder a mi favor y los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES

las partes demandante y demandada en las direcciones obrantes en el proceso

La suscrita, en la calle 7 # 3-67 oficina 602 del condominio Banco Popular de la ciudad de Neiva o en la secretaria del juzgado.

Cordialmente,



HASBLEIDY TATIANA NÚÑEZ DUSSAN
C.C. N° 55.188.779 de Palermo - Huila
T.P. N° 100.298 del C.S. de la J.