

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE OCAÑA.

RADICADO: 54-498-40-03-003-2022-00691-00.
DEMANDANTE: EVELIO PEÑUELA CONTRERAS
DEMANDADA: LINA MARIA VACCA CARRASCAL.

PROCESO: RESOLUCION DE CONTRATO DE INCUMPLIMIENTO

Direccion electronica. J03cmpaloca@cendoj.ramajudicial.gov.co



Referencia. Poder

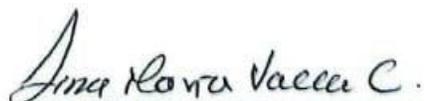
LINA MARIA VACCA CARRASCAL mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía 60.351.148 de Cúcuta, por medio del presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor PEDRO VICENTE ROA CORNEJO, mayor de edad identificado con la cedula de ciudadanía No. 13.246.171 expedida en la ciudad de Cúcuta, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No 50331 del consejo superior de la judicatura, para que en mi nombre conteste demanda presentada mediante Abogado por el señor EVELIO PEÑUELA CONTRERAS en mi contra.

Mi apoderado está facultado para contestar la demanda de RESOLUCION DE CONTRATO DE INCUMPLIMIENTO y presentar las Excepciones a las que haya lugar en mi defensa..

Mi apoderado queda revestido de las facultades que otorga el artículo 77 del código general del proceso, en especial las de transigir, conciliar, recibir, desistir, sustituir, y todos los trámites que sean necesarios para llevar el proceso hasta su fin.

Sírvase señora juez, reconocerle personería jurídica, en los términos y para los fines del presente mandato.

Atentamente


LINA MARIA VACCA CARRASCAL.
c.c 60.351.148.Cúcuta

ACEPTO


PEDRO VICENTE ROA CORNEJO
C.C. 13.246.171 de Cúcuta.
T.P. 50331 del C.S.J



NOTARÍA PRIMERA DE CÚCUTA

PODER ESPECIAL



Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Compareció ante la suscrita Notaria Primera de Cúcuta:

VACCA CARRASCAL LINA MARIA

Identificado con C.C. 60351148

y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y que el contenido del mismo es cierto. El compareciente autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.
Cúcuta, 2023-06-20 11:32:41



X Firma Blanca Vacca C

El compareciente

Verifique estos datos ingresando a www.notariaenlinea.com Documento: jaw9d

CARLOS MANUEL SEPULVEDA OVALLOS
NOTARIO PRIMERO (E) DEL CÍRCULO DE CÚCUTA
RESOLUCION 04927 DE 18/05/2023



Notaría Carlos Manuel Sepúlveda Ovallos
Primera Notario Primero (E) de Cúcuta

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL. OCAÑA.
RADICADO: 5449840030032022-00691
DEMANDANTE: EVELIO PEÑUELA CONTRERAS.
DEMANDADA: LINA MARIA VACCA CARRASCAL.
PROCESO DECLARATIVO RESOLUCION DE CONTRATO DE INCUMPLIMIENTO.

Señor(a).

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Ocaña, Norte de Santander

PEDRO VICENTE ROA CORNEJO, Abogado identificado con cédula 13.246.171 expedida en Cúcuta y con T.P 50331 del C.S de la J, actuando mediante PODER otorgado por la señora LINA MARIA VACCA CARRASCAL, demandada en el Proceso de la referencia, presento dentro del término legal la contestación a la demanda instaurada por el señor EVELIO PEÑUELA CONTRERAS, mediante apoderado judicial.

En cuanto a los HECHOS manifiesto lo siguiente:

PRIMERO: El contrato de PROMESA DE VENTA fue celebrado en forma escrita por las partes EVELIO PEÑUELA CONTRERAS, como promitente Vendedor de un Apartamento Residencial 302 del Edificio Mixto Central Park 12 ubicado en la Calle 12 No. 12-93 sector Centro de la Ciudad de Ocaña y como Promitente Compradora la señora LINA MARIA VACCA CARRASCAL. Este contrato fue elaborado y firmado por las partes ante Notario el día 27 de Agosto del año 2021

SEGUNDO: El precio de compra pactado entre las partes fue de \$ 200.000.000oo (doscientos millones de pesos) pagaderos de la forma siguiente \$ 10.000. 000.oo de forma inicial como arras y el saldo de \$ 190.000. 000.oo serán cancelados en dos meses contados a la partir de la fecha de la firma de la promesa.

TERCERO: En la fecha señalada 30 de Septiembre de 2022 del segundo contrato de compra venta, día del pago de la suma de \$ 230.000.000.oo, no fue posible efectuar el pago porque el Promitente vendedor había pactado en forma verbal con la promitente Compradora que mediante escritura pública antes de la fecha del pago le transfería en propiedad el inmueble prometido en venta para que efectuara la señora LINA MARIA VACCA CARRASCAL las diligencias necesarias en una entidad Bancaria para obtener la suma de dinero que estaba pendiente por cancelar, quedando el inmueble hipotecado pero cancelado el valor de venta.

El promitente vendedor entregó el inmueble a la promitente compradora, pero no le cumplió con el pacto amistoso para que pudiera obtener el dinero en una entidad bancaria. Esto se extracta de la clausula quinta del primer contrato de compraventa realizada el día 27 de Agosto del 2021 en la notaría del círculo de Ocaña, en la cual dice ENTREGA PAZ Y SALVO, el vendedor hace entrega material del inmueble, entrega real y materialmente al comprador en las condiciones indicadas en este contrato a satisfacción del comprador, a paz y salvo por todo concepto, una vez la entidad bancaria haya realizado el desembolso en el transcurso de dos (2) meses contados a partir de la fecha.

Esto indica que el vendedor entregaba la escritura publica con el objeto de que la compradora pudiera obtener un crédito en una entidad bancaria, pacto que no cumplió el vendedor EVELIO PEÑUELA CONTRERAS. Por lo tanto, la compradora no pudo gestionar dinero alguno en una entidad bancaria.

Asimismo, había obtenido la compradora la suma de \$ 50.000. 000.oo de un particular y se los oferto en abono de la compra al vendedor quien no los recibió.

Menciona en los hechos la fecha 30 de Septiembre del 2022 como día del pago restante, no es cierto que la compradora no haya pagado la suma de \$ 230.000.000.oo, porque la promesa de venta original se menciona la suma de \$ 200.000.000.oo ni tampoco, no es cierto que no hubiera acudido a la notaria primera del circulo de Ocaña a firmar la respectiva escritura pública.

CUARTO: No tuvo conocimiento la compradora demandada del acta levantada en la notaria el 30 de Septiembre del 2022.

QUINTO: Tampoco es cierto que haya entregado por el vendedor el inmueble en la fecha 27 de Agosto del 2021, puesto que habían otros arrendatarios que no querían entregar.

Lo cierto fue que el inmueble se recibido finalizando el mes de Octubre del 2021.

SEXTO: Si bien es cierto que el vendedor ha requerido verbalmente a la compradora para llegar a un mutuo acuerdo, también es cierto que el promitente vendedor no le ha cumplido con lo convenido en la promesa de venta original.

SÉPTIMO: En este punto se refiere a lo pactado en la promesa de venta segunda, la cual no debe tener validez puesto que la primera no se dio por terminada legalmente, esto es, ante el notario del circulo de Ocaña.

OCTAVO: Esto no es cierto, puesto que en el contrato de arrendamiento con una fundación representada por LIZETH PAOLA RINCON GARCIA cancelaba la suma de \$ 800.000.oo mensuales antes de recibir el inmueble previa oferta de arrendamiento del promitente vendedor a la demandada.

Señor(a) Juez, con el análisis de los hechos expuestos en la demanda presentada por el apoderado judicial queremos demostrar que hay unas falsedades en cuanto a las fechas de la promesa de venta inicial que fue el 27 de Agosto del 2021 y lo mas importante el valor del inmueble, el cual es de \$ 200.000.000.oo y a la forma de pago, y no de \$ 240.000.000.oo como lo dice en la segunda promesa de venta. Además, en ese mismo contrato en el paréntesis de la cláusula tercera, el valor citado no corresponde al valor del contrato de venta que señala \$ 230.000.000.oo causando confusión.

En cuanto a las peticiones. Solicitamos Señora Juez que no sean resueltas favorablemente, sino que antes se aclare el valor real del inmueble y los pagos que se han efectuado, porque se aportaran pruebas de los abonos que se han hecho, los cuales son: \$10.000.000.oo en Agosto del 2021 entregados en efectivo y \$ 5.000.000.oo en Enero del 2023 por consignación en corresponsal Bancolombia en la cuenta del promitente vendedor, adjuntamos prueba escrita.

PRUEBAS

Documentales: Adjunto con la contestación de la demanda las siguientes pruebas documentales:

- a. Contrato de promesa de venta fechado el 27 de Agosto del 2021.
- b. Copia de dos consignaciones efectuadas, una por \$ 3.000.000.oo y otra por \$ 2.000.000.oo el 12 de Enero del 2023 a EVELIO PEÑUELA CONTRERAS.
- c. Copia del recibo predial N° 39527 del inmueble ubicado en Cra. 12 N° 12 – 93, Edificio Central Park 12, Piso 3, Apartamento 302.

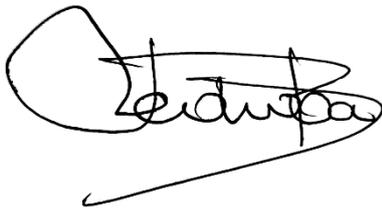
Testimoniales: Solicito que cite al señor HECTOR JOSE PACHECO CARMAGO varón mayor de edad, vecino de este municipio en la dirección Cra. 12 N° 12 – 93, Edificio Central Park 12, Piso 3, Apartamento 302, cuenta correo hejopaca@hotmail.com, numero celular 3219849529.

También, solicito que cite a la señora STELLA MARIA SANTIAGO mujer mayor de edad, vecina de este municipio en la dirección Cra. 12 N° 12 – 93, Edificio Central Park 12, Piso 5, Apartamento 503, cuenta correo estelasan44@gmail.com.

NOTIFICACIONES

Quien suscribe ese documento en la Cra. 12 N° 12 – 93, Edificio Central Park 12, Piso 3, Apartamento 302, correo electrónico pevirococ@yahoo.es, numero celular 3125864020.

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Pedro Vicente Roa Cornejo', with a long horizontal flourish extending to the right.

PEDRO VICENTE ROA CORNEJO
CC. 13.246.171
T.P. 50331 C. del S.J.

**JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL. OCAÑA.
RADICADO: 5449840030032022-00691
DEMANDANTE: EVELIO PEÑUELA CONTRERAS.
DEMANDADA: LINA MARIA VACCA CARRASCAL.
PROCESO DECLARATIVO RESOLUCION DE CONTRATO DE INCUMPLIMIENTO.**

Señor(a).

JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD

Ocaña, Norte de Santander

EXCEPCIÓN PREVIA

Conforme al Artículo 100 del Código General Proceso Ley 1564 (Julio 12 de 2012) presento la excepción previa a la contestación de la demanda del proceso de la referencia.

Ineptitud de la demanda por indebida acumulación de pretensiones

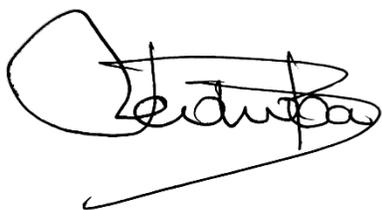
Se manifiesta en la demanda unas pretensiones que no están de acuerdo con la realidad de los hechos, puesto que, están desconociendo una primera promesa de venta firmada ante el notario por las partes el 27 de Agosto del 2021 sobre el inmueble ubicado en la Cra. 12 N° 12 – 93, Edificio Central Park 12 y por un precio diferente al de la otra promesa de venta.

Por lo tanto, es una indebida acumulación de pretensiones, puesto que, esta teniendo en cuenta un valor mayor a la promesa de venta original.

No sobra señalar Señor(a) Juez que el precio pactado es exorbitante, puesto que, el valor del inmueble en el predial del año 2022 es de \$ 50.801.000.00 señalado en el recibo N° 39527 expedido por la Tesorería Municipal de Ocaña, y el cual puede aumentarse según la norma hasta un 50% más, por lo tanto, el valor comercial sería de \$ 75.000.000.00 y no el exorbitante \$ 240.000.000.00 que pretende el propietario que le sea cancelado por el valor de venta del inmueble a mas de los imperfectos y daños que existen en el inmueble.

Solicitamos Señor(a) Juez que tenga en cuenta esta excepción previa a favor de la parte demandada LINA MARIA VACCA CARRASCAL, quien se esta viendo perjudicada con estas indebidas acumulaciones de pretensiones presentadas por la parte demandante.

Atentamente,



PEDRO VICENTE ROA CORNEJO

CC. 13.246.171

T.P. 50331 C. del S.J.

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN BIEN INMUEBLE

Entre los suscritos, a saber: **EVELIO PEÑUELA CONTRERAS** mayor de edad con domicilio en la ciudad de Ocaña, identificado con la cédula de ciudadanía número 55.143.935 de Ocaña, de estado civil casado, quien actúa en su nombre propio, quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL VENDEDOR**, de una parte; y de la otra, parte, **LINA MARIA VACCA CARRASCAL**, mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía de ciudadanía No. 60.351.148 de Cúcuta, quien en adelante se denominará **EL COMPRADOR**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se rige con las siguientes cláusulas: **PRIMERA.-OBJETO:** EL VENDEDOR se obliga a vender al COMPRADOR, quien a su vez se obliga a comprar los derechos de dominio y posesión del siguiente inmueble que se describe a continuación: **APARTAMENTO RESIDENCIAL 302: Localizado en el tercer piso del edificio Mixto CENTRAL PARK 12**, se comunica con la CALLE 12 a través de unas escaleras y ascensor con el acceso común el cual está ubicado en la CALLE 12 No. 12-93, sector Centro de la ciudad de Ocaña, Norte de Santander. Área 87.09 M2. Área común: 9.11 M2. Coeficiente: 4.40% DESTINO: Apartamento Residencial. CONTENIDO: Alcoba principal con baño privado con closet y mirador hacia la carrera 13, dos alcobas auxiliares con closet, sala comedor, sala de T.V. mirador, hacia la carrera 13, cocina, área de labores, baño de uso general. LINDEROS: POR EL NORTE, en 7.70 metros, con espacio libre del andén de la carrera 13; por el ORIENTE, en 11.37 metros con muro común que lo separa del apartamento residencial 301; por el SUR, en 7.70 metros con muro común que lo separa del pasillo de circulación y acceso común a los apartamentos residenciales del tercer piso; por el OCCIDENTE, en 11.37 metros, con muro común en medio que lo separa del apartamento residencial 303 del edificio; por el NADIR, placa común en medio en parte con los locales oficina 202, 203 y parte con el pasillo de circulación y acceso común al segundo piso; por el CENIT, placa de entrepiso común en medio con parte del apartamento residencial 403 del cuarto piso del edificio y parte del apartamento residencial 402 del cuarto piso del edificio. ESPECIFICACIONES: está construido con pórticos en columnas, ancladas en zapatas fundidas y entrelazadas con vigas de amarre, en concreto reforzado, muros de carga, con cimientos en concreto. -----

SEGUNDA- TRADICION: Los derechos de dominio y posesión del inmueble que por este contrato se promete vender lo obtuvo EL VENDEDOR mediante **ESCRITURA PUBLICA No. 697** de fecha 04 de mayo de 2017 de la Notaría Primera de Ocaña, registrado con matrícula inmobiliaria **No. 270-14255** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ocaña. -----

TERCERA.-OTRAS OBLIGACIONES: El Vendedor de manera expresa declara que el Inmueble es de su exclusiva y plena propiedad, que en la actualidad lo posee de manera regular y pacífica y que a la fecha el inmueble se encuentra libre de embargo, pleito pendiente y demandas civiles y que sobre él no recae ningún tipo de gravamen, censos, anticresis, contrato de arrendamiento por escritura pública, servidumbre, desmembraciones, condición resolutoria, patrimonio de familia y saldrá al saneamiento en todos los casos de la ley. -----

CUARTA-PRECIO.- El precio del inmueble prometido en venta es de: **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$200.000.000,)** que el comprador pagara al vendedor de la siguiente manera: 1) La suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$10.000.000)** como arras del negocio en efectivo a la firma del presente documento ; 2) el saldo restante la suma de **CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$190.000.000)** serán cancelados en el término de dos (2) meses contados a partir de la fecha. -----

QUINTA- ENTREGA PAZ Y SALVO: El Vendedor hace entrega material del Inmueble, entrega real y materialmente al Comprador en las condiciones indicadas en este Contrato a

✓ satisfacción del Comprador, a PAZ Y SALVO por todo concepto, una vez la entidad bancaria haya realizado el desembolso en el transcurso de dos (02) meses contados a partir de la fecha.

SEXTA-OTORGAMIENTO DE TITULACION: La Escritura Pública que deberá hacerse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera se otorgará en la Notaría Primera del círculo de Ocaña, en el término acordado por las partes.

PRORROGA.- Sólo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato se contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito, mediante cláusula que se agregue al presente Instrumento, firmada por ambas partes por lo menos con dos (2) días hábiles de anticipación al término inicial señalado para el otorgamiento de la escritura pública.

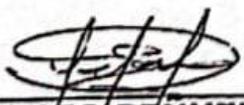
SÉPTIMA- ENTREGA DE POSESION: La entrega a El Promitente Comprador se hará según acuerdo de las partes. El PROMITENTE VENDEDOR, hará la entrega material del inmueble a EL PROMITENTE COMPRADOR, con sus mejoras, anexidades, usos, servidumbres y costumbres en el término acordado por las partes una vez la compradora se encuentre a paz y salvo por todo concepto ;

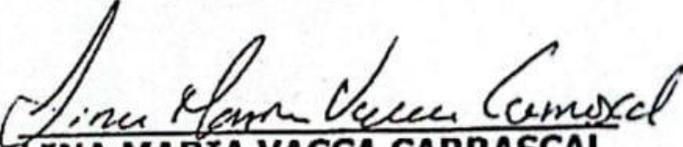
OCTAVA.-GASTOS: El COMPRADOR, se compromete a cancelar todos los gastos que se generen por escritura pública, gastos notariales y registro de la escritura pública.

NOVENA- PRORROGAS: El plazo para la celebración de la Titulación a Escritura Pública como los valores del negocio jurídico antes mencionados, la cláusula penal y demás estipulaciones aquí pactadas, pueden prorrogarse o modificarse de común acuerdo por las partes, el cual deberá constar por escrito.

CLAUSULA PENAL.- Los promitentes establecemos, para el caso de incumplimiento, una multa por cualquiera de las partes de las obligaciones derivadas de este contrato, que se constituirá en deudora de la otra por la suma: **DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$10.000.000)**, a título de pena de los perjuicios que pudieren ocasionarse como consecuencias del incumplimiento de este Contrato, en los términos de artículo 1592 del código Civil, para todo lo cual presta mérito ejecutivo y sin perjuicio de que se pida el cumplimiento ejecutivo del hecho debido.

Toda controversia o diferencia relativa a este contrato, su ejecución y liquidación se resolverá por el Centro de Conciliación de la Cámara de Comercio de Ocaña y/o en Notaría círculo de Ocaña N. de S. Se extendió el presente escrito en hoja documentaria. Leído el presente documento, dan su asentimiento expresamente a lo estipulado y firman como aparece/ por los que los suscriben, en la ciudad de Ocaña N. de S. a los veintisiete (27) días del mes de Agosto de dos mil veintiuno (2.021).


EVELIO PÉÑUELA CONTRERAS
C.C.No. 55.143.935 de Ocaña
EL VENDEDOR


LINA MARIA VACCA CARRASCAL
C.C.No. 60.351.148 de Cúcuta
EL COMPRADOR



REPUBLICA DE COLOMBIA
 DEPARTAMENTO DE NORTE DE SANTANDER
 MUNICIPIO DE OCAÑA



GOBIERNO MUNICIPAL
 SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

PAZ Y SALVO IMPUESTO PREDIAL

No : 39527

EL SUSCRITO TESORERO MUNICIPAL DE OCAÑA
 HACE CONSTAR

QUE EL PREDIO:

010100810139902 -AVALUO: \$50,801,000 (2022) !

CON DIRECCION:

C 12 12 93 AP 302 ED CENTRAL PARK

REGISTRADO A NOMBRE DE:

PENUELA CONTRERAS EVELIO

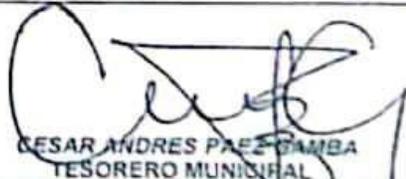
SE ENCUENTRA A PAZ Y SALVO CON EL TESORO DEL MUNICIPIO

EXPEDIDO CON FECHA:

30/09/2022

VALIDO HASTA: 31 DE DICIEMBRE DE 2022

ELABORADO POR: SAMIRA MARCELA NAVARRO BAYONA


 CESAR ANDRES PAEZ GAMBA
 TESORERO MUNICIPAL

ESTE CERTIFICADO NO SERA VALIDO SI PRESENTA RESPADURAS, BORRONES, O ENMENDADURAS; ADEMÁS EL NOTARIO O QUIEN HAGA SUS VECES, DEBE COMPARAR LA DIRECCIÓN Y EL NUMERO DE REGISTRO DE ESTE PAZ Y SALVO CON LOS QUE FIGUREN EN LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE



ENE 12 2023 16:00:45 RBMDES 9.50

CORRESPONSAL BANCOLOMBIA
MULTIPAGAS OCANA II
CLL 11 12 48 LOC 3

C. UNICO: 3007029842 TER: AA04Z745

RECIBO: 045848

RRN: 074919

Producto: 31817536861

TITULAR: EVELIO PEXUELA CONTR

DEPOSITO

APRO: 997435

VALOR \$ 3.000.000

Bancolombia es responsable por los servicios prestados por el CB. El CB no puede prestar servicios financieros por su cuenta. Verifique que la información en este documento este correcta. Para reclamos comuníquese al 018000912345. Conserve esta tirilla como soporte.

*** CLIENTE ***

