

Señor

**JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE SALENTO QUINDÍO**

E.

S.

D.

Ref. PROCESO : VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO  
DEMANDADOS : GILBERTO RODRÍGUEZ GUEVARA y VICTOR ALONSO  
RODRIGUEZ MORALES  
DEMANDANTE : LILIANA RONCANCIO GIRALDO  
RADICACIÓN : 2023-00094

**NORBERTO ANDRÉS ARIAS MORA**, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 89.009.110 expedida en Armenia Quindío, y con la Tarjeta Profesional número 99.012 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación de los señores **GILBERTO RODRIGUEZ GUEVARA y VICTOR ALONSO RODRIGUEZ MORALES**, mayores de edad, vecinos de Circasia, domiciliados en esta misma ciudad, identificados con las cédulas de ciudadanía números 7.436.680 y 89.009.737, conforme a poder adjunto, a usted, con el debido respeto me dirijo con el propósito de contestar la demanda instaurada en su contra:

#### **A LOS HECHOS**

1. Es cierto.
2. Es cierto.
3. Es cierto. El 3. 1. Es cierto. El 3. 2. No es cierto. En la parte final de la promesa se encuentra la forma de pago.
4. No es cierto, desde el principio de pactó la forma de pago que aparece al final de la promesa. El 4. 1. Es cierto. El 4. 2. Es cierto. El 4. 3. Es cierto. El 4. 4. Es cierto. El 4. 5. Es cierto.
5. Es cierto.
6. Es cierto.
7. Es cierta la primera parte del hecho. Lo demás es una apreciación normativa y jurisprudencial de la parte demandante.
8. No es un hecho sino una apreciación de derecho.

#### **O P O S I C I O N :**

Me opongo a todas cada una de las pretensiones perseguidas por la demandante, puesto que carece del derecho invocado y consecencialmente pido se niegue lo reclamado.

## EXCEPCIONES:

En virtud de que mi mandante tiene razones de hecho y de derecho para atacar las pretensiones de la demandante, me permito proponer las siguientes excepciones de merito:

- 1- Nulidad absoluta del contrato
- 2- Imposibilidad de decreto de resolución
- 3- Restituciones Mutuas

## FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

Conforme a lo expresado en la demanda el contrato de promesa de compraventa del 29 de junio de 2017 incurre en diversas irregularidades en su redacción, identifica escasamente lo prometido en venta, entre otras falencias. Pero, la falencia predominante es que no se indicó la fecha y la hora, en la que debería perfeccionarse el contrato de promesa de venta.

De acuerdo con la jurisprudencia y la doctrina, la principal obligación que debe contener la promesa es la de realizar, otorgar y suscribir la escritura pública que contenga el contrato de venta prometido y **existe indeterminación** en la promesa de que trata este proceso, ya que no se dijo cuándo y a qué hora se realizaría ese acto final de perfeccionamiento de lo prometido en el contrato preparatorio.

Al tener esa indeterminación, la promesa no cumple con los requisitos previstos por el artículo 1611 del Código Civil, que fuera subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887.

Al no reunir esas formalidades legales se incurre en nulidad absoluta del contrato, pues la falta de esas solemnidades es causal de nulidad conforme lo dispone el artículo 1741 del Código Civil.

Por ello es **imposible decretar la resolución del contrato** como se solicita en la demanda, sino que, por el contrario, lo que debe decretarse es la nulidad del contrato, y se deben verificar las restituciones mutuas a que haya lugar.

En el caso de los demandados se les debe devolver la totalidad del precio pagado, ya que ellos, a través de ROBERT AUGUSTO RODRIGUEZ MORALES, entregaron a la prometedora vendedora la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$30.000.000.00), para el año 2018. Tan cierto es lo anterior, que la señora LILIANA RONCANCIO GIRALDO, en conversación sostenida con los demandados, expresó y confesó que ROBERT AUGUSTO RODRIGUEZ MORALES (hijo y hermano, en su orden, de los demandados), había cancelado la totalidad de los dineros y que el predio ya era de ellos, conversación que tuvo lugar en el mismo año, 2018.

Ese dinero debe ser reintegrado a los demandados, con la correspondiente indexación a la fecha del fallo que declare la nulidad absoluta de la promesa de venta, junto con intereses moratorios a partir de dicha providencia.

Igualmente, deben reintegrarse en favor de los demandados, las mejoras que han plantado en el bien prometido en venta, de acuerdo con el capítulo siguiente.

## RECONOCIMIENTO Y PAGO DE MEJORAS – DERECHO DE RETENCIÓN

Los demandados como poseedores de un predio descrito como lote de terreno mejorado con casa de habitación, denominado Miraflores XANADU LUNA PARK, ubicado en la vereda Luna Park del área rural de Salento Quindío, identificado con ficha catastral no.

00-00-0010-0243-000 y matricula inmobiliaria 280-90416, el cual consta de 2 construcciones o casas, la primera de las cuales se encuentra habitada y la segunda se estaba habilitando y construyendo para ser utilizada, tanto para vivienda como para establecimiento de comercio han realizado e implantado en el inmueble objeto de promesa de compraventa las siguientes mejoras:

- localización-replanteo cerramiento
- descapote manual, más retiro de basura,
- apertura de paso hacia las construcciones,
- habilitación para la movilización, toda vez que la maleza abundaba en el predio y difícilmente se podía movilizar,
- desmonte de cubierta, asbesto y cemento
- cerramiento al predio en malla y tubo galvanizado

Casa No. 1 la cual tiene un área de 126 ms<sup>2</sup>, toda vez que mide 18 metros de largo por 7 de ancho:

- Modificación de la carpintería metálica,
- Cambio de las ventanas instalando 9 en total, para lo cual se utilizó ventanas metálicas.
- Instalación de 32 vidrios y se utilizó varilla calibre 20.
- Remodelación cielo raso, para lo cual se utilizó driwall en un área de 50 m<sup>2</sup>.
- Construcción de mesón de cocina tipo isla completo en porcelanato.
- Instalación de dos closets sistema liviano construidos en superboard.
- Enchape de cocina.
- Enchape de habitaciones
- Dinteles de cocina en driwall.
- Construcción de antejardín para acceso a la vivienda en un área de 28 m<sup>2</sup>.
- Construcción de segundo piso en estructura metálica, con perfiles metálicos, el cual quedó con 2 habitaciones.
- Construcción de una escalera metálica, para acceso a segundo piso.
- Construcción de canales galvanizados 18 metros en lámina galvanizada calibre 18.
- Instalación dos canaletas metálicas.
- 1 volquetada de tierra para nivelación del terreno.
  
- Adaptación y equipamiento para servicio de gas, para lo cual se realizaron las siguientes obras :
  - Construcción de toda la infraestructura para gas natural
  - 90 mts de excavación cinta y tape x 15.000
  - Punto para estufa
  - Punto para calentador
  - Punto para secadora
  - Pega de termofusión.
  - Transición de polietileno a pe al pe
  
- Parte eléctrica
  - Instalación de 28 tomacorrientes dobles.
  - 9 interruptores dobles
  - 6 paneles de 18 wt
  - 11 paneles de 6 wt.
  - 3 paneles de 3 wt.
  - 40 tubos de ½".
  - 2 faroles externos con brazo metálico.

- 4 rollos de cinta de color
  - 400 mts de alambre
  - 7 hilos (color blanco, rojo, verde, negro).
  - 28 cajas plásticas 2\*4
  - 6 automáticos de incrustar
  - 1 tablero de 6 circuitos
  - 40 incrustaciones de tubería,
- En la adecuación de la vivienda se utilizó además estuco y pintura

Casa No. 2, la cual tiene un área de 275.5 ms<sup>2</sup>, toda vez que mide 19 metros de largo por 14.50 de ancho:

- Adecuación de la casa para vivienda y posible negocio comercial
  - Construcción de 42 mts lineales de columnas
  - Construcción de 54 metros lineales de vigas
  - Instalación de 126 tejas
  - Perfilera a la construcción.
  - Construcción de pisos en concreto.
- Adaptación y equipamiento para servicio de gas, para lo cual se realizaron las siguientes obras :
- Construcción de toda la infraestructura para gas natural
  - 150 mts de excavación cinta y tape x 15.000
  - Punto para estufa
  - Transición de polietileno a pe al pe
- Infraestructura de Gas para negocio comercial.
- Construcción de toda la infraestructura para gas natural
  - 150 mts de excavación cinta y tape x 15.000
  - Punto para calentador
  - 2 puntos para horno industrial
  - Pega de termofusión.
  - Transición de polietileno a pe al pe
- Parte eléctrica
- 1 tablero de 2 circuitos
  - 2 automáticos de incrustar
  - 2 tomacorrientes dobles
  - 1 interruptor doble

Mejoras en predio total

- En el momento en el predio se encuentran cultivados 200 palos de yuca.

Cabe destacar que la predio constantemente se le ha realizado mantenimiento consistente en desyerbar y guadañar, además de mantener permanente cuidado para su conservación y contante mejoramiento, lo que genera incremento en su valor comercial, las mejoras las han realizado mis mandantes con recursos propios, para lo cual hemos realizado créditos financieros, los dineros fueron entregados directamente a la personas que realizaron las citadas mejoras, desde la posesión del predio se ha procurado por mantenerlo apto para la vivienda y adecuado para el normal uso, en lo cual se ha dedicado tiempo para mejorarlo y

cuidarlo de día y de noche, los trabajos realizados en las construcciones y descritos en esta declaración fueron realizados a todo costo, se llevó al predio el servicio de Internet y televisión, haciendo las gestiones pertinentes para que la empresa TIGO, realizara las adecuaciones pertinentes, en el predio se ha cultivado maíz, frijol, plátano y se tuvo un galpón durante un determinado tiempo.

El Costo Total de las mejoras es de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE** **\$300.000.000.00**

Las anteriores obras fueron ejecutadas y realizadas durante los años 2017 y 2018.

Los conceptos, fechas y valores relacionados se respaldan con las personas que realizaron las obras en el predio objeto de la promesa de venta, quienes rendirán su testimonio dentro del presente juicio y si su señoría lo considera pertinente podrá constatar lo manifestado a través de un dictamen pericial ordenado por su señoría.

Dichas mejoras fueron plantadas por los demandados en el bien objeto de proceso, sufragadas con sus propios dineros y, en caso de devolución del bien, deben reconocérsele y pagársele.

En la sentencia que ordene las restituciones mutuas, debe reconocerse el derecho de retención en favor de los demandados hasta tanto la demandante no pague su valor. Quiere decir lo anterior, que los demandados no deben entregar el bien, sino hasta cuando se verifique el pago de las mejoras y la devolución de los dineros indexados que se pagaron por el precio de compra de la bien materia de promesa.

### **PETICIONES**

**PRIMERA:** Declarar probadas las presentes excepciones contra la acción de resolución de contrato.

**SEGUNDA:** Consecuencialmente, dar por terminado el proceso.

**TERCERA:** Condenar en costas del proceso a la parte demandante.

**CUARTA:** Condenar en perjuicios a la contraparte.

**QUINTA:** Decretar las restituciones mutuas a que haya lugar, ordenando a la demandante devolver el precio pagado debidamente indexado, sus intereses moratorios si a ello hay lugar, el valor de las mejoras plantadas en el bien y hasta tanto no se produzcan los pagos de esos conceptos, se conceda el derecho de retención a los demandados quienes no entregarán el bien hasta tanto no se verifiquen los pagos totales que ordene el despacho.

### **P R U E B A S**

Me permito solicitarle se practiquen y se tengan como tales:

#### **DOCUMENTALES**

- Escritura Pública No. 780 del 20 de marzo de 2024 de la Notaria 1 de Armenia Quindío.
- Presupuestos de obras de construcción año 2017 a todo costo hecha por MAURICIO JAVIER PINZON OSPINA, sobre las mejoras a realizar en las edificaciones ubicadas en el predio objeto del litigio.
- Cuenta de Cobro de infraestructura de gas hecha por FRANCISCO JAVIER GUTIERREZ REYES, en las edificaciones ubicadas en el predio objeto del litigio.

- Cuenta de Cobro de a todo costo del sistema eléctrico hecha por JAIRO MONCADA GALVIS, en las edificaciones ubicadas en el predio objeto del litigio.
- Fotografías del inicio y desarrollo de las obras en las edificaciones ubicadas en el predio objeto y que demuestran la realización de las obras de construcción por parte del señor MAURICIO JAVIER PINZON OSPINA.

### **TESTIMONIAL:**

Solicito que se reciba declaración a las siguientes personas:

1º) ROBERT AUGUSTO RODRIGUEZ MORALES, mayor de edad, vecino de Armenia, domiciliado en esa misma ciudad. Este testigo se localiza en la Calle 10#16-38 piso 2 Armenia y tiene canal digital de notificación correo electrónico [rarm3x@gmail.com](mailto:rarm3x@gmail.com), quien declarará sobre los hechos de la demanda y su contestación, especialmente el negocio efectuado en la promesa de venta, los dineros entregados a la prometedora, las mejoras realizadas al predio objeto de la promesa de venta, el empleo y pago a trabajadores, administradores de obra, el mantenimiento y cuidado que las demandado despliega al inmueble, así como para que responda al interrogatorio que le formularé en el respectivo momento procesal

2º) OLGA BARBOSA OROZCO, mayor de edad, vecino de Salento, domiciliado en esa misma ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 41.924.921. Esta testigo se localiza en Miraflores XANADU LUNA PARK, ubicado en la vereda Luna Park del área rural de Salento Quindío y tiene canal digital de notificación correo electrónico [olgabarbosorozco@gmail.com](mailto:olgabarbosorozco@gmail.com), quien declarará sobre los hechos de la demanda y su contestación, especialmente sobre las mejoras realizadas al predio objeto de la promesa de venta, el empleo y pago a trabajadores por parte de los demandados, administradores de obra, el mantenimiento y cuidado que las demandado despliega al inmueble, así como para que responda al interrogatorio que le formularé en el respectivo momento procesal.

3º) JAIRO MONCADA GALVIS, mayor de edad, vecino de Armenia, domiciliado en esa misma ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 7.516.562. Este testigo se tiene canal digital de notificación correo electrónico [jairo123456789@gmail.com](mailto:jairo123456789@gmail.com), quien declarará sobre los hechos de la demanda y su contestación, especialmente las mejoras realizadas al predio objeto de la promesa de venta en la parte eléctrica, quien lo contrato, como se realizó la obra, quien entregó los dineros producto de su trabajo, así como para que responda al interrogatorio que le formularé en el respectivo momento procesal.

4º) FRANCISCO JAVIER GUTIERREZ REYES, mayor de edad, vecino de Armenia, domiciliado en esa misma ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 4.377.034. Este testigo tiene canal digital de notificación correo electrónico [ingegas2013@gmail.com](mailto:ingegas2013@gmail.com), quien declarará sobre los hechos de la demanda y su contestación, especialmente las mejoras realizadas al predio objeto de la promesa de venta en las obras para la adecuación, instalación y funcionamiento de servicios de gas, quien lo contrato, como se realizó la obra, quien entregó los dineros producto de su trabajo, así como para que responda al interrogatorio que le formularé en el respectivo momento procesal.

5º) MAURICIO JAVIER PINZON OSPINA, mayor de edad, vecino de Armenia, domiciliado en esa misma ciudad, identificado con cédula de ciudadanía número 9.726.573, Este testigo tiene canal digital de notificación correo electrónico [mauriciojavierpinzon1980@hotmail.com](mailto:mauriciojavierpinzon1980@hotmail.com), quien declarará sobre los hechos de la demanda y su contestación, especialmente las mejoras realizadas al predio objeto de la promesa de venta en las obras para la adecuación, instalación y funcionamiento de servicios de gas, quien lo contrato, como se realizó la obra, quien entregó los dineros producto de su

trabajo, así como para que responda al interrogatorio que le formularé en el respectivo momento procesal.

## **INTERROGATORIO DE PARTE**

Sírvase decretar interrogatorio de parte que se realizará en la audiencia prevista por los artículos 372 y siguientes del Código General del Proceso, de manera oral. Se pretende confesión de lo expuesto en este escrito de contestación.

## **JURAMENTO ESTIMATORIO**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 206 del Código General del Proceso, y en atención a que con la contestación de la demanda se solicita el reconocimiento y pago de mejoras, bajo juramento, me permito estimar razonadamente dichas mejoras, de la siguiente manera:

Los demandados como poseedores de un predio descrito como lote de terreno mejorado con casa de habitación, denominado Miraflores XANADU LUNA PARK, ubicado en la vereda Luna Park del área rural de Salento Quindío, identificado con ficha catastral no. 00-00-0010-0243-000 y matrícula inmobiliaria 280-90416, el cual consta de 2 construcciones o casas, la primera de las cuales se encuentra habitada y la segunda se estaba habilitando y construyendo para ser utilizada, tanto para vivienda como para establecimiento de comercio han realizado e implantado en el inmueble objeto de promesa de compraventa las siguientes mejoras:

- localización-replanteo cerramiento
- descapote manual, más retiro de basura,
- apertura de paso hacia las construcciones,
- habilitación para la movilización, toda vez que la maleza abundaba en el predio y difícilmente se podía movilizar,
- desmonte de cubierta, asbesto y cemento
- cerramiento al predio en malla y tubo galvanizado

Casa No. 1 la cual tiene un área de 126 ms<sup>2</sup>, toda vez que mide 18 metros de largo por 7 de ancho:

- Modificación de la carpintería metálica,
- Cambio de las ventanas instalando 9 en total, para lo cual se utilizó ventanas metálicas.
- Instalación de 32 vidrios y se utilizó varilla calibre 20.
- Remodelación cielo raso, para lo cual se utilizó driwall en un área de 50 m<sup>2</sup>.
- Construcción de mesón de cocina tipo isla completo en porcelanato.
- Instalación de dos closets sistema liviano construidos en superboard.
- Enchape de cocina.
- Enchape de habitaciones
- Dinteles de cocina en driwall.
- Construcción de antejardín para acceso a la vivienda en un área de 28 m<sup>2</sup>.
- Construcción de segundo piso en estructura metálica, con perfiles metálicos, el cual quedó con 2 habitaciones.
- Construcción de una escalera metálica, para acceso a segundo piso.
- Construcción de canales galvanizados 18 metros en lámina galvanizada calibre 18.
- Instalación dos canaletas metálicas.
- 1 volquetada de tierra para nivelación del terreno.
  
- Adaptación y equipamiento para servicio de gas, para lo cual se realizaron las siguientes obras:

- Construcción de toda la infraestructura para gas natural
  - 90 mts de excavación cinta y tape x 15.000
  - Punto para estufa
  - Punto para calentador
  - Punto para secadora
  - Pega de termofusión.
  - Transición de polietileno a pe al pe
- Parte eléctrica
- Instalación de 28 tomacorrientes dobles.
  - 9 interruptores dobles
  - 6 paneles de 18 wt
  - 11 paneles de 6 wt.
  - 3 paneles de 3 wt.
  - 40 tubos de ½,
  - 2 faroles externos con brazo metálico.
  - 4 rollos de cinta de color
  - 400 mts de alambre
  - 7 hilos (color blanco, rojo, verde, negro).
  - 28 cajas plásticas 2\*4
  - 6 automáticos de incrustar
  - 1 tablero de 6 circuitos
  - 40 incrustaciones de tubería,
- En la adecuación de la vivienda se utilizó además estuco y pintura

Casa No. 2, la cual tiene un área de 275.5 ms<sup>2</sup>, toda vez que mide 19 metros de largo por 14.50 de ancho:

- Adecuación de la casa para vivienda y posible negocio comercial
  - Construcción de 42 mts lineales de columnas
  - Construcción de 54 metros lineales de vigas
  - Instalación de 126 tejas
  - Perfilería a la construcción.
  - Construcción de pisos en concreto.
- Adaptación y equipamiento para servicio de gas, para lo cual se realizaron las siguientes obras :
- Construcción de toda la infraestructura para gas natural
  - 150 mts de excavación cinta y tape x 15.000
  - Punto para estufa
  - Transición de polietileno a pe al pe
- Infraestructura de Gas para negocio comercial.
- Construcción de toda la infraestructura para gas natural
  - 150 mts de excavación cinta y tape x 15.000
  - Punto para calentador
  - 2 puntos para horno industrial
  - Pega de termofusión.
  - Transición de polietileno a pe al pe

- Parte eléctrica
  - 1 tablero de 2 circuitos
  - 2 automáticos de incrustar
  - 2 tomacorrientes dobles
  - 1 interruptor doble

Mejoras en predio total

- En el momento en el predio se encuentran cultivados 200 palos de yuca.

Cabe destacar que la predio constantemente se le ha realizado mantenimiento consistente en desyerbar y guadañar, además de mantener permanente cuidado para su conservación y contante mejoramiento, lo que genera incremento en su valor comercial, las mejoras las han realizado mis mandantes con recursos propios, para lo cual hemos realizado créditos financieros, los dineros fueron entregados directamente a la personas que realizaron las citadas mejoras, desde la posesión del predio se ha procurado por mantenerlo apto para la vivienda y adecuado para el normal uso, en lo cual se ha dedicado tiempo para mejorarlo y cuidarlo de día y de noche, los trabajos realizados en las construcciones y descritos en esta declaración fueron realizados a todo costo, se llevó al predio el servicio de Internet y televisión, haciendo las gestiones pertinentes para que la empresa TIGO, realizara las adecuaciones pertinentes, en el predio se ha cultivado maíz, frijol, plátano y se tuvo un galpón durante un determinado tiempo.

El Costo Total de las mejoras es de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE **\$300.000.000.00**

Las anteriores obras fueron ejecutadas y realizadas durante los años 2017 y 2018.

Los conceptos, fechas y valores relacionados se respaldan con las personas que realizaron las obras en el predio objeto de la promesa de venta, quienes rendirán su testimonio dentro del presente juicio y si su señoría lo considera pertinente podrá constatar lo manifestado a través de un dictamen pericial ordenado por su señoría.

Mis mandantes estiman razonadamente que el valor adeudado por la demandante es de TRESCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (**\$330.000.000.00**), como producto de las sumas pagadas a esa parte producto de la promesa de venta aquí demandada en la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS Mcte (\$30.000.000.00) y mejoras realizadas sobre el lote de terreno objeto de la misma promesa de compraventa que suman TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$300.000.00.00), en valor actual.

Dichas mejoras fueron plantadas por los demandados en el bien objeto de proceso, sufragadas con sus propios dineros y, en caso de devolución del bien, deben reconocérsele y pagársele, así como debe ser reintegrado a los demandados, el dinero entregado a la demandante producto de la promesa de venta con la correspondiente indexación

### **NOTIFICACIONES**

El suscrito en la secretaria de su Despacho, o en la Calle 20 A No. 14-14 oficina 207 de armenia Quindío. correo electrónico norandarmo@hotmail.com.

Tanto el demandado como la demandante las recibirán en las condiciones dadas en el escrito de demanda.

Del señor Juez, atentamente,

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized 'N' followed by a large, sweeping loop that ends in a horizontal stroke.

**NORBERTO ANDRÉS ARIAS MORA**

T. P. 99.012 del C. S de la J.