FERNANDO CASTILLO
Abogado

Señor Juez
PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
Galán

REFERENCIA: DEMANDA DE RECONVENCIÓN- RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA promovido por **ABRAHAM GONZALEZ PORRAS** en contra de **NICOLASA CACERES CASTRO.**

RADICADO: 2020-00021

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

ANA MARÍA RÍOS PINO, mayor de edad, vecina de la ciudad de Bucaramanga, identificada con cédula de ciudadanía número 1.095.945.574 de Girón- Santander, Abogada portadora de la Tarjeta Profesional número 347.793 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en calidad de apoderada judicial de la Señora **NICOLASA CACERES CASTRO**, mayor de edad, vecina del municipio de Galán, identificada con cédula de ciudadanía número 28.134.095 expedida en Galán, mediante poder adjunto, me permito dar contestación a la **DEMANDA DE RECONVENCIÓN** propuesta por el señor **ABRAHAM GONZALEZ PORRAS**, de la siguiente forma:

FRENTE A LOS HECHOS

PRIMERO: Es cierto.

SEGUNDO: Es falso, el señor Abraham González Porras, firmo ante Notario Público que lo manifestado en dicho contrato correspondía a la realidad y manifestó estar de acuerdo en lo contenido en el presente contrato, por otra parte, miente el demandante al decir la forma en la cual se pago la totalidad de $55.000.000 valor pactado en el contrato, pues estos pagos se hicieron de forma sucesiva antes de la firma del contrato promesa de compraventa de la siguiente forma:

1. Enero 20 de 2014 CINCO MILLONES DE PESOS ($5.000.000)
2. Febrero 20 de 2014 CUATRO MILLONES DE PESOS ($4.000.000)
3. Abril 14 de 2014 TRES MILLONES DE PESOS ($3.000.000)
4. Abril 18 de 2014 CUATRO MILLONES DE PESOS ($4.000.000)
5. Mayo 26 de 2014 TRES MILLONES DE PESOS ($3.000.000)
6. Junio 04 de 2014 OCHO MILLONES DE PESOS ($8.000.000)
7. Julio 14 de 2014 VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS ($28.000.000)

De esta forma se evidencia que la suma de $55.000.000 fueron pagados al demandante incluso antes de la firma del contrato de compraventa y antes de hacer entrega material del inmueble, evidenciando únicamente la mala fe del demandante.

TERCERO: Es cierto.

CUARTO: No es cierto, mi poderdante no asistió en vista del incumplimiento previo del señor Abraham González Porras, puesto que pare el día de la firma de la escritura y a la fecha de la presente contestación no ha cumplido con su obligacion contractual de desenglobar e indivudualizar el predio prometido en venta, tal como se acordó en la promesa de compra venta:

"CLAUSULA TERCERA:

(...)

Centro Internacional de Negocios la Triada Calle 35 No 19-41 Oficina 506 Torre Sur
Cel. 3215409760
anamariariospino@gmail.com
Bucaramanga- Colombia

PARAGRAFO 1: El promitente Vendedor, se obliga para con el promitente comprador a entregar al momento de la firma de la escritura, esto es el día 20 de febrero de 2015, la porción del predio en venta completamente individualizado, libre de embargos y demás limitaciones al derecho de dominio"

De esta forma el día 20 de febrero de 2015 la porción de terreno comprada por mi poderdante no había sido segregada del predio de mayor extensión, no había sido individualizada, siendo así y ante el evidente incumplimiento del demandante, con qué fin asistiría la señora Nicolasa Cáceres Castro a la firma de una escritura que no se podría realizar.

QUINTO: Es completamente falso; no se entiende como Abraham González Porras hace requerimientos de situaciones que nunca se pactaron en el contrato y cito.

"CLAUSULA PRIMERA. Objeto: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a favor del promitente comprador, a titulo de compraventa parcial y este se obliga a adquirir del primero EL DERECHO REAL DE DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESIÓN SOBRE SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (63 M2) que hace parte de un lote de mayor extensión identificado con la nomenclatura urbana 6 No 5-11 Sector Caracol Del municipio de Galán-Santander, que se ***segregara del predio de mayor extensión*** *que es propiedad del vendedor, construido en tapia pisada, techo madera y teja Eternit* ***y que no cuenta con servicios públicos*** *el cual esta comprendido dentro de los siguientes linderos generales tomados del título de adquisición."* Subrayado y negrita fuera del texto original.

Siendo así, ABRAHAM GONZALEZ PORRAS es quien debe sufragar los gastos de servicios públicos 1) al ser el propietario del predio de mayor extensión, 2) al no realizar el respectivo desenglobe, ni individualización de la porción comprada por mi poderdante lo cual imposibilitaba la escrituración y la transferencia real de dominio y 3) nunca se indico que mi poderdante cubriera gastos de servicios públicos ya que según la cláusula antes mencionada el predio que fue prometido en venta no contaba con servicios públicos.

SEXTO: No es cierto, después del incumplimiento del señor Abraham González Porras de no realizar el desenglobe e individualización del predio prometido en venta y por ende la no transferencia real de la propiedad a mi poderdante esta siguió haciendo uso del predio, no puede pretender el demandante que a pesar de que mi poderdante ya cumplió con el pago total pactado, es decir la suma de $55.000.000, no haga posesión sobre el bien y se reitera nuevamente que en la clausula primera del contrato promesa de compraventa se pacto que el predio no contaba con servicios públicos, siendo improcedente e ilógico que la señora Nicolasa Cáceres Castro sufragara gastos o cobros que no están a su cargo.

SÉPTIMO: Es parcialmente cierto, en el mes de junio de 2018, 3 años después de la fecha en la cual debió hacerse la escritura pública el señor Abraham González Porras, seguía sin hacer el respectivo desenglobe del predio prometido en venta y en razón a esto mi poderdante quien creyó en la **buena fe** del señor Abraham González Porras, desocupo su local creyendo que así se realizaría la individualización del predio y posterior escrituración, puesto que ella yà había cumplido con la totalidad del pago de $55.000.000, sin embargo, el demandante a la fecha no permite el retorno de mi poderdante al predio que le fue prometido en venta y sobre el cual ha cumplido todas las obligaciones pactadas, viéndose en la obligación de continuar el negocio que es su sustento en un nuevo lugar, pagando arriendo y demás costos que esto genera, por otra parte, no es cierto, que mi poderdante deba suplir pagos de servicios públicos tal como lo afirman en la demanda, puesto, que en la clausula primera del contrato de promesa de compraventa de pactos que el predio vendido no contaba con servicios públicos.

OCTAVO: No me consta, me atengo a lo que se pruebe en el transcurso del proceso.

NOVENO: Es cierto, dicha conciliación se intento llevar a cabo pero no fue posible conciliar Abraham González Porras, exigía que mi poderdante perdiera la suma de $17.800.000 por concepto de servicios públicos o si no que se cancelaran conceptos de arrendamiento, del monto de $55.000.000 por ella pagado, situaciones inverosímiles puesto que el fue la parte incumplida al no realizar el desenglobe y respectiva individualización del predio al 20 de febrero de 2015 tramite necesario para realizar la escritura, situación a la cual no accede mi poderdante en razón a que el contrato firmado, se estableció que no debía cubrir gastos de servicios públicos ya que el bien que se pretendía adquirir no contaba con estos.

FERNANDO CASTILLO
Abogado

DÉCIMO: No es cierto, la única actuación que evidencia que no hay animo de cumplimiento del contrato promesa de compraventa es del señor Abraham González Porras quien promete un inmueble en venta, pacta fecha para la firma de escritura y al día de la firma de la escritura no ha realizado el desenglobe e individualización del predio, situación que a la fecha sigue igual, por otra parte se evidencia clara intención de cumplimiento por parte de la señora Nicolasa Cáceres Castro quien a la firma de la promesa de compraventa ya había realizado el pago total de $55.000.000. monto pactado por el negocio causal.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

PRIMERA: Me opongo a esta pretension, por cuanto el incumplimiento del contrato promesa de compraventa no fue bilateral, **NICOLASA CACERES CASTRO** cumplió su única obligación de pagar, **ABRAHAM GONZALEZ PORRAS**, incumplió con todas sus obligaciones como lo son individualizar y desenglobar el predio prometido en venta.

SEGUNDA: Me opongo a esta pretension como consecuencia de la anterior oposición.

TERCERA: Me opongo a esta pretension porque NUNCA se pacto dentro del contrato de promesa de compraventa el pago de servicios públicos por parte de mi poderdante, el predio se vendió sin acceso a servicios públicos, como consta en la clausula primera del mencionado contrato.

CUARTA: Me opongo a esta pretension, en razón a las oposiciones anteriores.

EXCEPCIONES

IMPROCEDENCIA DEL MUTUO DISENSO TACITO:

Señala la Corte Suprema de Justicia en su línea jurisprudencial que aquel que incumple un contrato no puede en ninguna circunstancia solicitar la resolución de este, pues aquella acción solo es procedente cuando se invoca por la parte cumplida, de lo dicho se tiene como base:

> *"Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relievante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor..." (CSJ SC de 7 mar. 2000, rad. nº 5319)."*

Basándose en la línea de Corte Suprema de Justicia no se cumplen los preceptos para que el demandante ABRAHAM GONZALEZ PORRAS inicie la acción invocada, aunque este se excusa en supuestos incumplimientos de mi poderdante, para justificar la mala fe de su actuar y el incumplimiento de sus obligaciones contractuales, obligaciones incumplidas que enumero a continuación.

- Se justifica el demandante ABRAHAN GONZALEZ PORRAS en que mi poderdante no cumplió con el pago de servicios públicos de energía eléctrica, mi poderdante no debía cumplir con dicho concepto, concepto el cual nunca se acordó dentro del contrato de promesa de compraventa, pues el mencionado contrato dejo claramente especificado el hecho que el inmueble prometido en venta y que le fue entregado a mi poderdante el día 18 de septiembre de 2014, no contaba con servicios públicos:

  "CLAUSULA PRIMERA. Objeto: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a favor del promitente comprador, a titulo de compraventa parcial y este se obliga a adquirir del primero EL DERECHO REAL DE DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESIÓN SOBRE SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (63 M2) que hace parte de un lote de mayor extensión identificado con la nomenclatura

urbana 6 No 5-11 Sector Caracol Del municipio de Galán-Santander, que se segregara del predio de mayor extensión que es propiedad del vendedor, construido en tapia pisada, techo madera y teja Eternit ***y que no cuenta con servicios públicos*** *el cual esta comprendido dentro de los siguientes linderos generales tomados del título de adquisición."* Subrayado y negrita fuera del texto original.

Siendo así, y según lo pactado y acordado entre las partes, mi poderdante no incumplió el contrato bajo ninguna forma o modalidad al no realizar el pago de los servicios públicos, evidenciando que lo manifestado por el demandante solo es un actuar de mala fe contractual, indilgando conceptos que no debían sufragarse, otra cosa seria si se hubiese omitido hacer mención al pago o cubrimiento de servicios públicos, pero en el caso concreto las partes especificaron en el contrato materia de litigio que el predio no contaba con servicios públicos, por lo tanto no se entiende como pretende el demandante argumentar un supuesto incumplimiento de mi poderdante en este sentido.

- Como segundo sustento del supuesto incumplimiento de mi poderdante, manifiesta el demandante que la señora NICOLASA CACERES CASTRO, no acudió a la firma de escritura pública el día 20 de febrero de 2015, así las cosas, la Corte Suprema de Justicia También se ha pronunciado, en casos en los cuales hay incumplimiento de obligaciones sucesivas:

  "Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la ejecución de un contrato, inclusive la que se entabla para que se declare su resolución, exige que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.

  La solución es distinta en el evento de incumplimiento recíproco de las partes, según se trate de obligaciones simultáneas o sucesivas. En ambas hipótesis, para demandar tanto la resolución como el cumplimiento, es necesario que el promotor del proceso se haya allanado a cumplir en el lugar y tiempo debidos, y en el de las segundas, además, que su incumplimiento sea posterior al del otro extremo del contrato.

  Como tiene explicado la Corte, cuando se pretende la ejecución de lo pactado, si las obligaciones recíprocas son sucesivas, el "(...) contratante que no vio satisfecha la previa obligación sólo puede pretender el cumplimiento del contrato si cumplió o se allanó a cumplir. Si no ha cumplido ni se ha allanado a hacerlo, puede pretender la resolución con fundamento en el art. 1609, es decir, por el incumplimiento de las obligaciones antecedentes del otro contratante".
  (...)
  En suma, el demandante incumplidor postrero de obligaciones sucesivas, carece de legitimación para solicitar la ejecución de un contrato bilateral, cuando no estuvo presto a cumplir en la forma y tiempo debidos, porque de una actitud pasiva, como es apenas natural entenderlo, no puede surgir el derecho a exigir de los demás que cumplan. (CSJ SC4420 de 8 abr. 2014, rad. 2006-00138-01)."

En este sentido la obligación pactada es una obligación de tracto sucesivo en las cuales las obligaciones surge de la siguiente forma 1) Comprador paga la totalidad del predio prometido en venta; 2) Vendedor entrega a comprador el predio prometido en venta. 3) El vendedor entrega el inmueble INDIVIDUALIZADO, libre de embargos y demás limitaciones al derecho de dominio, al día 20 de febrero de 2015; 4) Se firma la escritura pública de compra y venta por el predio prometido y que es objeto del presente litigio.

Siendo así las cosas, el cumplimiento de las partes se materializo según lo estipulado el hasta el punto 2, llegado al punto 3 en el cual, el vendedor debía tener el predio INDIVIDUALIZADO para la firma de la correspondiente escritura pública este incumplió llegada la fecha en mención, el predio prometido en venta no había sido desenglobado, y este seguía haciendo parte del predio de mayor extensión, siendo este el primer incumplimiento según lo estipulado en el contrato promesa de compraventa, en el parágrafo de la cláusula tercera, sin más, no se entiende a que firma de escritura pretende la parte demandante acuda la señora NICOLASA CACERES CASTRO, cuando es apenas lógico que si el predio prometido en venta no está individualizado, no se podra hacer la firma de la correspondiente escritura.

En este orden de ideas, el incumplimiento del señor ABRAHAM GONZALEZ PORRAS, es el causante de la imposibilidad de acudir a la firma de la escritura pública, por lo tanto y como lo indica la Corte Suprema de Justicia no incumple aquel que en un tracto de obligaciones sucesivas es el segundo es incumplir su deber.

IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE ACCIONES CONTRARIAS A LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO

Manifiesta el demandante en la pretensión tercera de la demanda:

> *"Que se ordene a la Señora Nicolasa Cáceres Castro, efectuar el pago de los servicios públicos dejados de sufragar desde el mes de noviembre de 2014 y hasta el mes de junio, lapso en el cual usufructo el bien inmueble prometido en venta y cuyo valor asciende a la suma de DIESCISEIS MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS CATORCE PESOS"*

La anterior situación no corresponde a la realidad contractual que se estableció entre las partes y el valor solicitado ni siquiera corresponde a los soportes aportados por el demandante, dejando entre ver la mala fe se su actuar durante la existencia del vínculo contractual que unió a las partes.

En primera medida se indica en la cláusula primera del contrato:

> *"CLAUSULA PRIMERA. Objeto: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a favor del promitente comprador, a titulo de compraventa parcial y este se obliga a adquirir del primero EL DERECHO REAL DE DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESIÓN SOBRE SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (63 M2) que hace parte de un lote de mayor extensión identificado con la nomenclatura urbana 6 No 5-11 Sector Caracol Del municipio de Galán-Santander, que se segregara del predio de mayor extensión que es propiedad del vendedor, construido en tapia pisada, techo madera y teja Eternit* ***y que no cuenta con servicios públicos*** *el cual esta comprendido dentro de los siguientes linderos generales tomados del título de adquisición."* Subrayado y negrita fuera del texto original

El inmueble prometido en venta, se vendió sin derecho a servicios públicos tal como lo indicaron en el contrato de promesa de compraventa, en dicho contrato, se deja clara constancia que las partes y firmado ante Notario Público esta de acuerdo que el objeto de la relación contractual carecía de prestación de servicios públicos, así las cosas, no se entiende como después de pactar una cosa el demandante solicita el cumplimiento de una situación completamente contraria a lo pactado, abusando del derecho y de la buena fe contractual de mi poderdante para obtener beneficios económicos.

A pesar de lo peticionado no tiene base en el contrato promesa de compraventa pactado entre las partes, lo peticionado ni siquiera tiene soporte en las supuestas pruebas que pretende hacer valer el demandante, en este sentido de aportan como supuesta evidencia a lo peticionado un historial de pagos realizados a la Electrificadora de Santander en donde:

1. El monto solicitado en las pretensiones es la suma equivalente desde el mes de septiembre de 2014 hasta el 04 de noviembre de 2020, la cual equivale a $16.281.514, pero según lo solicitado en la pretensión el monto es desde noviembre de 2014 hasta junio de 2018.
2. La suma según el historial aportado desde el mes de noviembre de 2014 hasta noviembre de 2020 equivale a $15.212.271 monto inferior al solicitado en la pretensión tercera de la demanda.

Con esto se evidencia que lo peticionado además de no tener sustento contractual puesto que el inmueble prometido en venta se vendió sin acceso a servicios públicos no tiene ni tan siquiera soporte en la evidencia presentada, puesto que ni el demandante sabe los valores reales de lo que pretende cobrar, evidenciando nuevamente la mala fe y el actuar poco honesto del demandante, quien a pesar de ser la parte que incumplió el contrato promesa de compraventa al no individualizar el predio en cuestión, dejándolo libre de limitaciones al derecho de dominio y separándolo del predio de mayor extensión ahora pretende que mi poderdante sufrague montos que nunca se pactaron y que tampoco corresponden a la realidad probatoria de lo aportado por él.

NO INCUMPLE UN CONTRATO QUIEN EVIDENCIA EL INCUMPLIMIENTO DE LA OTRA PARTE

Pretende el demandante justificar su incumplimiento contractual manifestando que la señora NICOLASA CACERES CASTRO, no acudió el día 20 de febrero de 2015 a la Notaria única del Municipio de Galán-Santander, a la firma de la correspondiente escritura tal como acordaron en la cláusula cuarta del contrato, omite la parte demandante que la Ley 57 de 1887

> *"ARTICULO 1609: En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes esta en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos."*

De esta forma la parte incumplida es aquella que en primera oportunidad presento el incumplimiento, aunado en lo anterior, mas cuando el cumplimiento de la otra parte dependía del cumplimiento de la primera, en el caso concreto, no incumple el contrato la señora NICOLASA CACERES CASTRO por no asistir a la firma de la escritura pública, puesto que dicha escritura no se podía realizar dado el primer incumplimiento contractual del señor ABRAHAM GONZALEZ PORRAS al no desemglobar, individualizar, separar del predio de mayor extensión y dejar libre de toda limitación de dominio el lote que le prometió en venta a mi poderdante.

Siendo así, mi poderdante no se presenta a la firma de la escritura pública el día 20 de febrero de 2015, porque la escritura que se pretendía firmar no podría firmarse puesto que a la fecha antes mencionada y a la fecha de la presentación de esta contestación el lote prometido en venta sigue sin ser separado del predio de mayor extensión, así lo quiera mi poderdante al día de hoy realizar la firma de la escritura, esta firma no seria posible puesto que el inmueble sigue en las mismas condiciones las cuales originaron el incumplimiento del señor ABRAHAM GONZALEZ PORRAS.

ENRIQUECIMIENTO SI CAUSA

La jurisprudencia a establecido tres requisitos para concluir que hay enriquecimiento sin causa *1) un enriquecimiento o aumento de un patrimonio; 2) un empobrecimiento correlativo de otro, y 3) que el enriquecimiento se haya producido sin causa, es decir, sin fundamento jurídico,* en este orden de ideas. Con los hechos ya expuestos se puede evidenciar que la pretensión del cobro de una suma que no es deber de mi poderdante asumir y que el demandante debía asumir por ser el propietario del predio de mayor extensión, ahora pretende enriquecerse a causa del empobrecimiento de la señor NICOLSA CACERES CASTRO, frente al presupuesto: 1) El demandante tiene que pagar el valor de los servicios públicos que consumen sus inmuebles, quiera o no quiera, si el inmueble está en uso o no, se debe realizar este pago, y ahora el demandante pretende realizar el cobro de estos deberes civiles que el tiene por ser el propietario del predio objeto de este litigio, para eximirse así de su responsabilidad y aumentar su patrimonio en $16.281.514; 2) mi poderdante nunca estuvo en la obligación contractual de asumir el gasto de servicios públicos, el inmueble prometido en venta, no contaba con servicios públicos, de esta forma mi poderdante no está en la obligación de asumir de asumir el pago de $16.281.514, los cuales representan un empobrecimiento a su patrimonio el cual ya está afectado gravemente por los incumplimientos contractuales del demandante; 3) no existe un negocio causal que soporte lo pretendido por el demandante, si bien existe se pacto la compra y venta de un lote, este se pacto sin el derecho de servicios públicos por lo tanto no es procedentes ni contractual ni legalmente que ahora el demandante pretenda realizar el cobro de estos valores, para aumentar su patrimonio y empobrecer a mi poderdante.

EXCEPCION GENERICA E INNOMINADA

De conformidad con el articulo 282 del codigo general del proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constriruyen una excepción, debera declararlo de oficio en la sentencia.

OPOSICIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

La presente oposición se basa en dos puntos:

1. El valor solicitado en la pretensión tercera de la demanda de $ 16.281.514 no corresponde a la realidad, se indica en la pretensión que este monto se cobra de noviembre de 2014 a junio de 2018, pero basta con hacer una sencilla operación aritmética de los valores relacionado en esa lapso, para

determinar que es superior a los valores establecidos en los tiempos que pretende cobrar la parte demandante.

2. El segundo concepto para determinar la cuantía es por canones de arrendamiento dejados de percibir de $8.757.414 desde el 18 de septiembre de 2014 hasta el 30 de junio de 2018, respecto a este valor, ni siquiera se presenta una pretensión en la demanda que avale lo solicitado y pretendido por el demandante.

De esta forma se evidencia que los valores pretendidos no tienen soporte, y no deben ser tenidos en cuenta puesto que es un grave atentado y pretenden afectar gravemente a mi poderdante, puesto que estos conceptos nunca estuvieron en cabezada de mi poderdante, si el demandante hubiese cumplido con la individualización del bien prometido en venta, no hubiese recibido canones de arrendamiento bajo ningún concepto, únicamente la suma de $55.000.000 por concepto de la venta, suma que efectivamente recibió a cabalidad, por otra parte el pago de servicios públicos nunca estuvo en cabeza de mi poderdante puesto que el la promesa de compra y venta del inmueble se pacto claramente que este no contaba con servicios públicos, dejando así sin sustento las dos bases de las pretensiones monetarias señaladas en la demanda de reconvención.

PRUEBAS

DOCUMENTALES

- Copia Autentica de la Promesa de Compraventa, la cual evidencia que el inmueble se vendió sin acceso a servicios públicos y se pacto que a la fecha de la escritura 20 de febrero de 2015 el bien prometido en venta debía están individualizado.
- Copia de recibos firmados por el señor Abraham Gonzalez Porras de los pagos entregados de mi poderdante los días:
  Enero 20 de 2014 CINCO MILLONES DE PESOS ($5.000.000)
  Febrero 20 de 2014 CUATRO MILLONES DE PESOS ($4.000.000)
  Abril 14 de 2014 TRES MILLONES DE PESOS ($3.000.000)
  Abril 18 de 2014 CUATRO MILLONES DE PESOS ($4.000.000)
  Mayo 26 de 2014 TRES MILLONES DE PESOS ($3.000.000)
  Junio 04 de 2014 OCHO MILLONES DE PESOS ($8.000.000)
  Julio 14 de 2014 VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS ($28.000.000)

TESTIMONIALES

Solicito hacer comparecer a su despacho, fijando día y hora para tal efecto a las personas que a continuación relaciono.

- Antonio Vicente Díaz Villalba, identificado con la cedula de ciudadanía número 2.090.531, quien puede ser ubicado en la calle 8# 6-65 sector la floresta, teléfono 3103407699 el testigo no cuenta con dirección electrónica para ser notificado.
- Reinaldo Cespedes Guerrero, identificado con cédula de ciudadanía 72.048.265, quien puede ser ubicado en la carrera 5# 6-52, sector la feria, teléfono 3214642423, el testigo no cuenta con dirección electrónica para ser notificado
- Alcibíades Arteaga Rueda, identificado con la cédula de ciudadanía número 2.090.315, quien puede ser ubicado en l calle 6 # 7-72 sector de Monserrate, teléfono 3114584900 el testigo no cuenta con dirección electrónica para ser notificado

Los testigos serán citados para rendir testimonio de la forma en la cual se realizo la etapa contractual, certificación de los pagos los cuales habían concluido a la fecha de la firma de escritura y del incumplimiento contractual del demandante al no realizar la individualización del predio prometido en venta, razón por la cual la escritura pública no se pudo realizar.

FERNANDO CASTILLO
Abogado

INTERROGATORIO DE PARTE

- Le solicito muy respetuosamente se sirva fijar fecha y hora para la recepción del interrogatorio d eparte del demandante, ABRAHAM GONZALEZ PORRAS, el cual de forma verbal o en sobre cerrado que le hare llegar en su debida oportunidad, con el objeto de lograr la confesión en los hechos narrados en esta contestación.

ANEXOS

Los relacionados en el acápite de pruebas junto con el poder debidamente conferido para actuar.

NOTIFICACIONES

La señora Nicolasa Cáceres Castro, recibirá notificaciones en la calle 7N° 5-52 local N° 01 del municipio de Galán- Santander; y al correo electrónico Nicolasa.29@hotmail.com

Las personales las recibiré en la calle 35 N° 19-41 oficina 1008 torre sur edificio la triada de Bucaramanga y al correo electrónico anamariariospino@gmail.com

Atentamente,

ANA MARÍA RÍOS PINO
C.C. N° 1.095.945.574 de Girón
T.P. N° 347.793 del C.S de la J.

CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA PARCIAL DEL DERECHO REAL DE DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESIÓN DE UN LOTE URBANO UBICADO EN LA CALLE 6 No 5 -11 Sector Caracol, Municipio de Galán.

PROMITENTE VENDEDOR: **ABRAHAM GONZÁLEZ PORRAS**
C.C No 5.638. 649 de Galán (Sder)

PROMITENTE COMPRADOR: **NICOLASA CÁCERES CASTRO**
C.C No 28.134.095 de Galán (Sder)

Septiembre 18 de 2014.

Conste por el presente documento que entre los suscritos a saber, **ABRAHAM GONZÁLEZ PORRAS**, varón, mayor de edad, domiciliado y residente en el Municipio de Galán – Santander, soltero, sin sociedad conyugal vigente, civilmente hábil para obligarse, portador de la cédula de ciudadanía de 5.638.649 de Galán (Sder), sin impedimento legal para contratar, civilmente hábil para obligarse quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMITENTE VENDEDOR**. De otra parte, **NICOLASA CÁCERES CASTRO**, mujer, e igualmente mayor de edad, vecino del municipio de Galán – Santander, de estado civil soltera, sin sociedad conyugal vigente, civilmente hábil para contratar e identificado con la cédula de ciudadanía No 28.134.095 de Galán (Sder), y quien para los efectos del presente contrato obra en calidad de **PROMITENTE COMPRADOR**, de manera libre, expresa y voluntaria decidimos celebrar el presente contrato de **PROMESA DE COMPRAVENTA PARCIAL**, respecto DEL DERECHO REAL DE DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESIÓN SOBRE SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (63 M2) que hacen parte de un lote de mayor extensión identificado con la nomenclatura urbana 6 No 5 -11 Sector Caracol del municipio de Galán-Santander, contrato que se rige por las siguientes **CLAUSULAS** de acuerdo a lo preceptuado en el artículo 1611, subrogado por la ley 153 de 1887 artículo 89 y demás normas concordantes del ordenamiento civil colombiano. **CLAUSULA PRIMERA. Objeto-** EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a transferir a favor del promitente comprador, a título de compraventa parcial y este se obliga a adquirir del primero **EL DERECHO REAL DE DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESIÓN SOBRE SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (63 M2)** que hacen parte de un lote de mayor extensión identificado con la nomenclatura urbana 6 No 5 -11 Sector Caracol del municipio de Galán-Santander, que se segregarán del predio de mayor extensión que es propiedad del vendedor, construido en tapia pisada, techo madera y teja de eternit y que no cuenta con servicios públicos, el cual está comprendido dentro de los siguientes linderos generales tomados del título de adquisición: **Norte** Con la calle sexta y el parque principal. Por el **Occidente**: Con propiedad de ANTONIO AYALA CALDERÓN, deslinda pared de tapia pisada al medio. **Oriente** : Con el predio de mayor extensión del propiedad del mismo vendedor y del cual se segregará el lote objeto del presente contrato. **Sur**: Con PEDRO DAVID MANTILLA MUÑOZ, muro de ladrillo al medio, predio que se identifica con folio de matrícula inmobiliaria No 302 - 12383 con registro catastral No 010000330014000 **Parágrafo 1**: **Tradición-** El promitente vendedor adquirió el derecho de dominio, propiedad y posesión vinculado en el lote matriz del cual se segregará el lote objeto de venta mediante compraventa efectuada a MARÍA JESÚS MUÑOZ de SERRANO. Clase de Acto: Compraventa, anota al folio de matrícula inmobiliaria No 302 - 12383. **CLAUSULA SEGUNDA. Precio-** Que el precio pactado para el presente contrato de compraventa parcial de EL DERECHO REAL DE DOMINIO, PROPIEDAD Y POSESIÓN SOBRE SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (63 M2) segregados del predio de mayor extensión descrito en la cláusula primera, es por la suma total de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA ($55.000.000.oo) M/L**, suma esta que se cancela en forma total a la firma del presente contrato en dinero en efectivo que el promitente vendedor declara haber recibido de manos del presente comprador a su entera y completa satisfacción. **CLAUSULA TERCERA. Entrega-** EL promitente vendedor hace entrega material y real de los SESENTA Y TRES METROS CUADRADOS (63 M2) segregados del predio de mayor extensión dados en venta a partir de la firma del presente documento, así mismo manifiesta que se encuentra a paz y salvo por concepto de impuestos, tasas, contribuciones de cualquier orden al tesoro municipal y nacional. **Parágrafo 1**: El Promitente Vendedor, se obliga para con el promitente comprador a entregar al momento de la firma de la escritura, esto es el día 20 de Febrero de 2015, la porción del predio en venta completamente individualizado, libres de embargos y demás

MARÍA JESÚS MUÑOZ de SERRANO

limitaciones al derecho de dominio **CLAUSULA CUARTA. Otorgamiento de la Escritura sujeta a condición-** Las partes de manera libre y voluntaria acuerdan para el otorgamiento de la correspondiente escritura de venta sobre el lote objeto del presente contrato el día VEINTE (20) de Febrero del año 2015 la cual se realizará en la Notaría Única de Galán, a las nueve de la mañana (9:00 AM) ya sea de manera personal o mediante representación a través de poder debidamente otorgado y autenticado. **CLAUSULA QUINTA. Libertad y saneamiento-** El promitente vendedor, garantiza a la promitente compradora que es propietario exclusiva de la parte del predio dado en venta y que la posee de manera quieta, pacífica y pública, que no la ha prometido en venta ni enajenado por acto anterior al presente y hoy lo promete libre de pleitos pendientes, limitaciones, condiciones resolutorias de dominio, embargos, anticresis, arrendamientos por escritura pública o por documento privado, patrimonio de familia inembargable, afectación a vivienda familiar, censo, usufructo, uso o habitación. Además garantiza que se encuentra en plena posesión de su derecho de cuota prometido en venta y se encuentra a PAZ Y SALVO por todo concepto de tasas, impuestos o contribuciones. **CLAUSULA SEXTA. Cláusula Penal-** Al respecto las partes manifiestan que en caso de presentarse algún incumplimiento o eventualidad atribuible a cualquiera de ellas, estas se someten a la indemnización y pago de los perjuicios a que haya lugar conforme a la legislación civil vigente y aplicable para estos casos. A su vez las partes atribuyen valor legal al presente contrato, por ello el presente documento se asimila a un título valor, prestando por ello mérito ejecutivo para cualquiera de las partes, haciendo exigible su cumplimiento ante la jurisdicción civil sin ningún tipo de reparo. **CLAUSULA SÉPTIMA. Gastos de escrituración-** De común acuerdo las partes manifiestan que los gastos de protocolización de la presente escritura, tales como derechos notariales, boleta fiscal y registro lo asumirán las partes en un cincuenta por ciento (50%) del total de los mismos. A su vez las partes acuerdan como domicilio contractual el municipio de Galán, en caso de presentarse cualquier eventualidad jurídica. **CLAUSULA OCTAVA.** Las partes con la suscripción del presente documento hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres y apellidos completos, los números de sus documentos de identidad, así mismo leyeron y entendieron el presente contrato y están de acuerdo con lo estipulado en él, pues así lo han convenido. Además lo suscriben en pleno uso de sus facultades mentales, sin ninguna clase de presión amenaza o efecto de sustancia alguna que vicie su consentimiento y son conscientes de las consecuencias jurídicas que se pueden presentar al respecto y por ello asumen su responsabilidad que se llegue a derivar de cualquier inexactitud en los mismos.

LEÍDO el presente contrato las partes en ella intervinientes estuvieron de acuerdo con el mismo, lo aceptaron en la forma como está redactada y en testimonio de que dan su aprobación y asentimiento los firman a los dieciocho (18) días del mes de Septiembre del año 2014 en el Municipio de Galán, Santander, en DOS (2) hojas simples tamaño oficio.

El Promitente Vendedor

ABRAHAM GONZALEZ PORRAS
C.C No 5.638.649 de Galán (Sder)

El Promitente comprador

Nicolasa Cáceres Castro

NICOLASA CÁCERES CASTRO
C.C No 28.134.095 de Galán (Sder)

18 NOV 2014

NOTARÍA ÚNICA DE GALAN - SANTANDER
RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Galan, Santander a: 18/11/14

Compareció ante el Notario Unico de Galan - Santander

Abraham Gonzalez Porras

C.C. 5.638.649 de Galan

y manifestó que reconoce como cierto el contenido y que es suya la firma y huella que en el aparece

En constancia se firma

Edwin Raman Rincon Ayala
NOTARIO ÚNICO DEL CIRCULO DE GALAN, SANTANDER

18 NOV 2014

NOTARÍA ÚNICA DE GALAN - SANTANDER
RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO

Galan, Santander a: 18/11/14

Compareció ante el Notario Unico de Galan - Santander

Nicolasa Caceres Castro

C.C. 28.134.095 de Galán

y manifestó que reconoce como cierto el contenido y que es suya la firma y huella que en el aparece

En constancia se firma

Nicolasa Cáceres C.

Edwin Raman Rincon Ayala
NOTARIO ÚNICO DEL CIRCULO DE GALAN, SANTANDER

Enero 20. 2014

Se le ha dado al Sr Abraham Conzalez la suma de #5'000.000 el 20 de Enero del 2014 por la compra del Lote de la calle C #5-11. y el 20 de Febrero la suma de #4'000.00.

Firma

14 de Abril 2014

Se dio a Abraham Gonzalez Porras La suma de #3'000.000^oo por compra d Lote de la calle 6 #5-11 mas #4.000.00^oo el dia 18 Abril 2014

26 de Mayo 2014

Al Sr Abraham Gonzalez Se le dieron #3'000.000 por la compra del Lote dlla calle 6 #5-11

Mas #8.000.000^oo y el resto q son #20'000.000^- q se le dieron el 14 de Julio del 2.014.

4 de Junio 2014

Se le dieron al Sr Abraham Gonzalez la suma #8'000.000^oo por la compra dl Lote de la Calle 6 #5-11

Gmail

Ana María Ríos Pino <anamariariospino@gmail.com>

REFERENCIA: DEMANDA DE RECONVENCIÓN – RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA promovido por ABRAHAN GONZALEZ PORRAS contra NICOLASA CACERES CASTRO.

1 mensaje

Nicolasa Cáceres castro <nicolasa.29@hotmail.com> 4 de febrero de 2021 a las 08:57
Para: "anamariariospino@gmail.com" <anamariariospino@gmail.com>

Señor Juez
PRIMERO PROMISCUO MUNICIPAL
Galán

REFERENCIA: DEMANDA DE RECONVENCIÓN – RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA promovido por **ABRAHAN GONZALEZ PORRAS** contra **NICOLASA CACERES CASTRO.**

RADICADO:2020-00021

ASUNTO: PODER ESPECIAL

NICOLASA CACERES CASTRO, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía número 28.134.095 expedida en Galán-Santander, residente y domiciliada en el municipio de Galán, actuando en nombre propio. Por medio del presente escrito y conforme al artículo 5 del decreto 806 de 2020, me permito manifestarle muy respetuosamente que confiero poder especial, amplio y suficiente a la Abogada **ANA MARÍA RÍOS PINO** mayor de edad, vecina del municipio de Bucaramanga, identificada con cédula de ciudadanía número 1.095.945.574 expedida en Girón, portadora de la Tarjeta Profesional número 347.793 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación, se notifique personalmente, conteste, y realice los demás trámites pertinentes para llevar a terminó el proceso en cuestión **PROCESO DEMANDA DE RECONVENCIÓN – RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA** promovido por el señor **ABRAHAN GONZALEZ PORRAS,** mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 5.638.649 de Galán- Santander, que se adelanta en su despacho bajo el radicado 2020-00021.

MI apoderada tendrá las más amplias facultades en su actuación de conformidad con lo previsto en el artículo 77 del Código General del Proceso y en especial las de conciliar, sustituir, renunciar, reasumir, transigir y todas aquellas necesarias para el cabal cumplimiento del mandato conferido.

Sírvase señor Juez reconocer personería a mi apoderada judicial para los efectos y dentro de los términos del presente mandato.

Atentamente,

NICOLASA CACERES CASTRO
C.C N° 28.134.095 de Galán.
Dirección de correo electrónico: nicolasa.29@hotmail.com

Acepto,

ANA MARÍA RÍOS PINO
C.C. N°. 1.095.945.574 de Girón
T.P. N° 347.793 del C.S de la J
Dirección de correo electrónico: anamariariospino@gmail.com