Agosto 27 de 2021.

13:39 horas

Honorable
JUZGADO SEGUNDO **(2)** CIVIL DEL CIRCUITO DE TUNJA
Dr. **HERNANDO VARGAS CIPAMOCHA**

REFERENCIA:	**VERBAL No. 2020 – 00092**
DEMANDANTE:	**ANDREA DEL PILAR GUIO GOMEZ**
	ROMAN RICARDO GUIO GOMEZ
DEMANDADO:	**REMY IPS SAS**

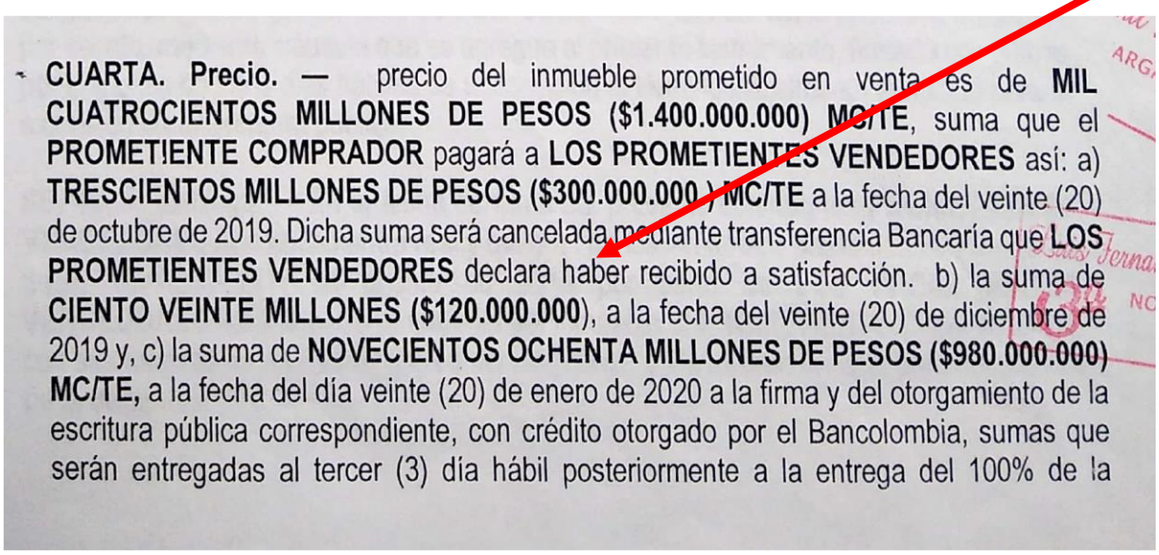
ELKIN ARLEY MUÑOZ ACUÑA identificado civil y profesionalmente como aparece al pie de mi firma, abogado inscrito de la firma **VM ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.,** quien actúa en calidad de apoderada especial de la parte demandada, concurro a su Honorable Despacho para contestar la demanda y proponer excepciones de mérito.

A LOS HECHOS

P R I M E R O: Es cierto.

S E G U N D O: Es cierto.

T E R C E R O: Es cierto únicamente en lo que respecta al no pago de 120 millones y 980 millones de pesos pues, frente al pago de los primeros 300 millones de pesos, los demandantes precisaron haber recibido a entera satisfacción dichos dineros.


CUARTA. Precio. — precio del inmueble prometido en venta es de **MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS ($1.400.000.000) MC/TE**, suma que el **PROMETIENTE COMPRADOR** pagará a **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** así: a) **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS ($300.000.000) MC/TE** a la fecha del veinte (20) de octubre de 2019. Dicha suma será cancelada mediante transferencia Bancaría que **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** declara haber recibido a satisfacción. b) la suma de **CIENTO VEINTE MILLONES ($120.000.000)**, a la fecha del veinte (20) de diciembre de 2019 y, c) la suma de **NOVECIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS ($980.000.000) MC/TE,** a la fecha del día veinte (20) de enero de 2020 a la firma y del otorgamiento de la escritura pública correspondiente, con crédito otorgado por el Bancolombia, sumas que serán entregadas al tercer (3) día hábil posteriormente a la entrega del 100% de la

No se aportó prueba que corroborara lo dicho por el actor frente al envío de los correos electrónicos a mi poderdante.

C U A R T O: No es cierto, el no pago del saldo del precio del bien prometido en venta obedeció a que, en la promesa se estipuló como fecha para la firma de la escritura de compraventa el 19 de enero de 2019, por lo tanto, era imposible para la parte que represento, comparecer ante la notaría en esa fecha pues, la misma resulta totalmente ajena a la realidad temporal toda vez que y como bien es sabido, el régimen de la exigibilidad de las obligaciones solo puede tener efectos hacia el futuro y nunca hacia el pasado.

Ante ese gran error, REMY IPS no pudo acudir a la celebración de la escritura contentiva de la tradición del derecho de dominio respecto de los bienes prometidos en venta.

Q U I N T O: No es cierto. En armonía con lo expresado en la respuesta al hecho cuarto, tenemos que, los promitentes vendedores no pudieron haber cumplido con la obligación de asistir a la notaría para la suscripción de la escritura pues, se insiste, la fecha fijada (19/01/2019) corresponde a 8 meses antes de la celebración del contrato de promesa. En ese sentido, era imposible, para ambas partes, asistir en esa calenda, a la notaría para suscribir la escritura de compraventa.

S E X T O: Es cierto de forma parcial. REMY IPS S.A.S., no ha cancelado los saldos correspondientes a 120 y 980 millones de pesos. Se insiste nuevamente que, los 300 millones fueron recibidos a satisfacción por los demandantes según lo expresamente consignado en el documento base de este juicio.

S É P T I M O: No es cierto. No se aportó prueba que corroborara lo dicho por el actor frente al envío de los correos electrónicos a mi poderdante.

Frente a las elucubraciones de orden subjetivas planteadas sobre la decisión adoptada en sede de segunda instancia, esta parte no emitirá pronunciamiento alguno pues ello poco o nada incide en este proceso de naturaleza declarativa.

O C T A V O: Es cierto solamente frente al hecho que, **REMY IPS S.A.S.**, ejercita la posesión sobre los bienes inmuebles objeto de promesa desde el mismo momento de la suscripción de dicho documento. Frente a las posibles afectaciones sobre la rama patrimonial y de los proyectos de vida de los demandantes, ningún medio de prueba se arrimó al plenario para corroborar este dicho.

N O V E N O: No es cierto. Ninguna prueba fue adjuntada por los demandantes con el fin de demostrar los perjuicios allí enunciados. Es cierto que, este contrato debe resolverse con el fin de que las cosas vuelvan a su estado inicial -restituciones recíprocas-, esto es, que REMY IPS restituya los bienes a sus propietarios y, éstos, a su vez, restituyan a mi representada la suma de **$300.000.000,oo (**TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS**)**.

D É C I M O: No es cierto. La parte demandante omitió el deber que le asistía de probar sus afirmaciones. Nada de lo acá dicho cuenta con soporte probatorio[1].

A LAS PRETENSIONES

La parte demandada se opone a todas las pretensiones principales toda vez que, **REMY IPS S.A.S,** no está obligada a pagar el saldo del precio convenido en la promesa de compraventa ya que, conforme se probará en demanda de reconvención, la promesa de compraventa debe ser declarada nula por falta de los requisitos previstos en el artículo 1611 del Código Civil y por configurarse plenamente el fenómeno conocido como la lesión enorme porque el precio convenido de los inmuebles supera el doble de lo que catastral y comercialmente cuestan.

Aunado a lo anterior, es absolutamente improcedente reclamar como perjuicios el pago de intereses moratorios sobre unas sumas que eran una mera expectativa, con el agravante que, dentro del contrato de promesa, no se pactó ninguna penalidad por incumplimiento para ninguna de las partes.

Al parecer y, desde un comienzo, se quiso inducir en error a REMY IPS S.A.S., para que pagara oportunamente los 1400 millones de pesos a sabiendas que esos bienes cuestan mucho menos de lo realmente pactado.

REMY IPS S.A.S., no se opone a la pretensión primera de las denominadas (pretensiones subsidiarias) en el entendido que también busca la resolución del contrato de promesa de compraventa con el fin de que las cosas vuelvan a su génesis, ordenándose restituciones recíprocas siempre y cuando, esas restituciones sean equitativas, es decir, que REMY IPS S.A.S., restituya los bienes y los demandantes restituyan los 300 millones de pesos debidamente indexados.

[1] Ver artículo 167 del C.G.P

Frente a las demás pretensiones subsidiarias, mi poderdante se opone contundentemente sobre la base que, es absolutamente improcedente reclamar como perjuicios el pago de intereses moratorios sobre unas sumas que eran una mera expectativa, con el agravante que, dentro del contrato de promesa, no se pactó ninguna penalidad por incumplimiento para ninguna de las partes y mucho menos el pago de intereses ***moratorios***.

E X C E P C I O N E S D E M É R I T O

1. **IMPOSIBILIDAD DE REMY IPS S.A.S., y Y DE LOS PROMITENTES VENDEDORES DE COMPARECER EL 19 DE ENERO DE 2019 A FIRMAR LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA**.

Para los fines pertinentes, se precisa que, el contrato de promesa fue suscrito el 21 de agosto de 2019 y autenticado ante notario público por sus signatarios al día siguientes.

En la ciudad de Tunja, Departamento de Boyacá, República de Colombia, el veintidós (22) de agosto de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Tres (3) del Círculo de Tunja, compareció:
ROMAN RICARDO GUIO GOMEZ, Identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0074182130 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

-------- Firma autógrafa --------

7fadvijxbisn
22/08/2019 - 09:35:07:475

63305

En la ciudad de Tunja, Departamento de Boyacá, República de Colombia, el veintidós (22) de agosto de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Tres (3) del Círculo de Tunja, compareció:
JUAN CARLOS TRUJILLO VELASQUEZ, Identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0071339106 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

-------- Firma autógrafa --------

26b3mnr77d9g
22/08/2019 - 08:55:36:642

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012

Sentado lo anterior, no existe duda alguna sobre la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa.

En la cláusula quinta de la promesa se estableció que, la firma de la escritura pública que perfeccionaría la tradición de los bienes, se efectuaría el 24 de enero de 2019.

QUINTA. Otorgamiento. —La escritura pública que deberá otorgarse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera, se otorgará en la Notaria tercera (3) del circuito de la ciudad de Tunja (Boyacá), el día 24 de enero de 2019, claro está quedando supeditado a la probación y posterior desembolso de una entidad bancaria. Por lo tanto las partes plasmaran en un documento que hará parte integradora del presente contrato la fecha correspondiente

Atendiendo la doctrina de la Corte Suprema de Justicia sobre la determinación del plazo para el perfeccionamiento de contratos de promesa de compraventa de inmuebles, es palmario que no hay incertidumbre respecto de la época en que debía suscribirse la escritura pública (24/01/2019) y, como aquella data corresponde a varios meses antes de la celebración del contrato (21/08/2019), era claro que el contrato de compraventa era imposible de celebrarse en esa fecha.

Estamos ante un gran defecto de orden material que impidió, efectivamente, la celebración del instrumento que perfeccionaría la tradición de los bienes prometidos en venta.

Siendo ello así, de ninguna manera puede atribuirse responsabilidad a REMY IPS S.A.S., por no comparecer a la notaría dado que, se insiste, era imposible para cualquiera de las partes, honrar la obligación de acudir a la notaría en calenda del 24 de enero de 2019 en la medida que esa fecha se había materializado en la realidad desde hacía varios meses.

En ese orden de ideas, ninguna de las partes podía cumplir con la obligación antes mencionada salvo que, aquellas consensuadamente hayan modificado la fecha para la suscripción de la escritura; ese aspecto fáctico, lamentablemente no se realizó.

2. NULIDAD ABSOLUTA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

Acorde con el artículo 1611 del Código Civil (subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887), "la promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1) Que la promesa conste por escrito; 2) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil; 3) Que la promesa contenga un plazo ó condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; 4) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa ó las formalidades legales".

Sin necesidad de hacer mayores elucubraciones, fácil se advierte que, la promesa objeto de juicio, no cumple material y fielmente con lo dispuesto en el numeral 3° pues, aunque en ella se estableció un plazo (24/01/2019), es palmario que esa fecha no produciría ningún efecto jurídico y mucho menos vinculante para los intervinientes dado que, por más voluntad de honrar dicha obligación, realmente era imposible cumplirla.

Y, es que, aunque suene algo bufo, para cumplir con dicha prestación, ambos contratantes tenían que desplazarse hacía el pasado para que la prestación convenida pudiera ejecutarse.

3. **LA OBLIGACIÓN DE PAGAR EL SALDO DE LA PROMESA FUE SOMETIDA A CONDICIÓN**.

La promesa de compraventa que soporta las pretensiones formuladas ante su señoría, en su cláusula cuarta se señaló el precio a pagar por los inmuebles prometidos en venta, el cual asciende a la suma de $1.400.000.000,oo.

La anterior cláusula desarrolló íntegramente la forma como debe pagarse el precio pactado y, en lo vertebral, expuso que los dineros que conforman el guarismo (precio) están sometidos a dos condiciones, esto es, la primera, que los recursos destinados a cubrir el saldo del precio provendrán de un crédito otorgado por la entidad financiera BANCOLOMBIA y, la segunda, que deberá mediar la firma y debida constitución de la escritura pública de tradición del dominio de los bienes objeto del negocio en cabeza de la sociedad demandada.

Ahora bien, importa precisar las razones por las cuales no hay lugar a acceder a las pretensiones de la demanda.

- A la fecha de presentación de este texto, la parte demandada, en el marco de sus obligaciones contractuales, ha hecho grandes esfuerzos administrativos para obtener el crédito por parte de BANCOLOMBIA sin que se hayan obtenido resultados favorables a los intereses de las partes pues, como bien es sabido; ante la contingencia económica mundial causada por el COVID-19, las instituciones financieras han endurecido sus requisitos para el otorgamiento de créditos de libre inversión.

- Dentro del régimen de obligaciones pactadas en el documento base de la demanda, claramente se estableció que, la firma de la escritura pública contentiva de la tradición del derecho de dominio (cláusula quinta), se efectuaría el 24 de enero de 2019.

  Entonces, la parte actora no acreditó la firma de la escritura debido a la imposibilidad de suscribir la misma en la fecha indicada en el contrato. Sobre este particular, esta parte ha requerido a los demandantes para que conjuntamente se fije una nueva fecha para la suscripción de la escritura de transferencia del dominio sin que a la fecha se haya obtenido alguna decisión de su parte.

  Por lo tanto, no se cumplió con la condición a la que fue sometida la obligación conforme se insertó en el parágrafo tercero de la cláusula cuarta, esto es, que solamente se pagará el saldo del precio convenido hasta tanto los inmuebles prometidos en venta estén a nombre de la sociedad compradora. Y, como los bienes aún figuran a nombre de los demandantes en el registro público de bienes inmuebles, su pretensión no puede tener prosperidad.

  Para que puedan reclamarse las obligaciones tendientes al pago del saldo del precio, no solamente basta con presentar la promesa de compraventa sino que, además, se deben cumplir los siguientes requisitos:

  A. Adjuntar constancia de otorgamiento de crédito por parte de la entidad financiera BANCOLOMBIA S.A., a la sociedad REMY IPS S.A.S.

  B. Anexar el documento establecido en la cláusula quinta, esto es, aquel mediante el cual, las partes fijen la nueva fecha para la suscripción de la escritura pública.

  C. Allegar escritura pública contentiva de la tradición del dominio efectuada a la entidad aquí ejecutada.

  D. Anexar los documentos enunciados en la cláusula primera y en el parágrafo único de la cláusula segunda, a saber: oficio civil # 171 y acta de audiencia 155004089001, radicación 2018 – 00011 proferida el 22 de agosto de 2018 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Oicatá.

En efecto, nótese que, no se verificó la condición a la que fue sometida el pago de la suma de dinero pues ninguno de los soportes documentales indicados en los literales A, B, C, y D de esta réplica fueron arrimados con la demanda.

Vale la pena precisar que, la sola afirmación del ejecutante de cara al aparente incumplimiento de nuestra parte no puede servir de soporte a sus pretensiones pues, si se miran bien las cosas, para que pueda salir avante con reconocimiento y posterior pago del saldo del precio, debe acreditar un conjunto de elementos configurativos de medios de prueba que demuestren plenamente que las condiciones a la que fue sometida la prestación, se han cumplido fielmente.

Se destaca, entonces, que el pago aquí perseguido fue sometido a una serie de condiciones:

A. Adjuntar constancia de otorgamiento de crédito por parte de la entidad financiera BANCOLOMBIA S.A., a la sociedad REMY IPS S.A.S.

B. Anexar el documento establecido en la cláusula quinta, esto es, aquel mediante el cual, las partes fijen la nueva fecha para la suscripción de la escritura pública.

C. Allegar escritura pública contentiva de la tradición del dominio efectuada a la entidad aquí ejecutada.

D. Anexar los documentos enunciados en la cláusula primera y en el parágrafo único de la cláusula segunda, a saber: oficio civil # 171 y acta de audiencia 155004089001, radicación 2018 – 00011 proferida el 22 de agosto de 2018 por el Juzgado Promiscuo Municipal de Oicatá.

Vale la pena precisar una máxima de la doctrina que señala, "la mora purga la mora" y, en ese estado de cosas, ambos contratantes han cumplido con las obligaciones previamente convenidas en el contrato de promesa de compraventa de los lotes 1 y 2.

4. EXCEPCIONES OFICIOSAS DEL JUZGADOR

Muy respetuosamente pido al Despacho que, en caso de probarse hechos que constituyan excepciones y, que las mismas, sean favorables a la parte que represento, las declare de manera oficiosa. "En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda"[2]

PRUEBAS

DECLARACIÓN DE PARTE

Sírvase señalar fecha y hora para que los demandantes absuelvan interrogatorio de parte.

DICTAMEN PERICIAL

1. Con fundamento en el artículo 227 del Código General del Proceso, solicito al Despacho se sirva conceder el término previsto por nuestra ley procesal para aportar un dictamen pericial con el fin de determinar el valor de las mejoras efectuadas a los inmuebles.

Lo anterior, se fundamenta en el hecho que, debido a la complejidad del asunto, dentro del dictamen pericial que se aporte; entre otras cosas, se tienen que analizar el tipo de mejoras realizadas, su valor de mercado, la complejidad de las obras realizadas, la valoración que recibió el bien a raíz de esas mejoras y las demás circunstancias que establezca el perito con ocasión a las mejoras realizadas por REMY IPS S.A.S.

Teniendo en cuenta lo acá expresado, el término de traslado se torna insuficiente para aportar el dictamen. Todo esto, se depreca bajo el supuesto jurisprudencial del derecho a la prueba que tiene todo sujeto procesal en el marco de un proceso judicial.

---

[2] Artículo 282 del Código General del proceso.

D O C U M E N T A L E S

1. Certificados de tradición de los lotes 1 y 2 distinguidos con folios de matricula inmobiliaria # 070-230032 y 070-230031.

2. Promesa de compraventa efectuada entre REMY IPS S.A.S., y los señores GUIO GOMEZ celebrada en agosto de 2019.

A N E X O S

1. Poder (ya obrante en el proceso, remitido desde el correo inscrito en cámara y comercio, debe darse aplicación a lo dispuesto en el artículo 77 del C.G.P.)[3]

2. Prueba de la remisión del poder a través de mensaje de datos.

3. Certificados de existencia y representación legal de la firma VM y de la sociedad REMY IPS S.A.S.

4. Certificado de vigencia de mi tarjeta profesional de abogado.

P R E T E N S I O N E S

PRIMERO: Declarar probadas las excepciones de mérito.

SEGUNDO: Declarar la nulidad absoluta de la promesa de compraventa o como pretensión subsidiaria, ordenar la resolución del contrato por mutuo incumplimiento de las partes.

TERCERO: Ordenar a los demandantes que restituyan a favor de REMY IPS S.A.S., la suma de 300 millones de pesos por concepto de precio inicial pagado en virtud de la promesa debidamente indexados.

CUARTO: Condenar a los demandantes al pago de las mejoras efectuadas a los bienes inmuebles objeto de promesa conforme a la cuantía que establezca el perito.

QUINTO: Condenar en costas y perjuicios a la parte demandante.

---

[3] Artículo 77 del C.G.P., inciso 2. "El poder también habilita al apoderado para reconvenir y representar al poderdante en todo lo relacionado con la reconvención y la intervención de otras partes o de tercero"

N O T I F I C A C I O N E S

El suscrito recibirá notificaciones en el correo: elkinarleym@gmail.com e info@vmlawyerscol.com.

La parte demandada y su apoderado general, Dr. Andrés Fernando Vélez Osorio en los correos: andresfvelez2306@gmail.com y notificacionesjudicialesremy@gmail.com, domicilio: Calle 72 # 10 – 70 Torre A, oficinas 601-602 Bogotá D.C.

Atentamente,

ELKIN ARLEY MUÑOZ ACUÑA[4]
C.C. **1.010.169.592** y TP. **292.498**
Abogado inscrito - **VM ABOGADOS CONSULTORES S.A.S.**
NIT 901.156.536-4 ------- Celular: 3229135766

[4] Decreto 806 de 2020 y artículo 244 del C.G.P.