



**LYSA TATIANA RAMIREZ DAZA**  
**ABOGADA**

Edificio Comité de Ganaderos  
Calle 40 No. 32 – 50 Oficina 301  
Villavicencio

Celular: 317-4720487



Señores  
**JUZGADO PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Villavicencio-Meta  
E.S.D.

**PROCESO: VERBAL**  
**DEMANDANTE: JOSE ERNESTO URIBE BECERRA Y OTRA**  
**DEMANDADO: CONSTRUCTORA HF DEL LLANO SAS**  
**RAD N°: 50001-3153-001-2019-00276-00**

25 FEB 2020 0 0 0 3 58  
H.O. AM  
f3

**Asunto: Contestación de demanda.**

**LYSA TATIANA RAMIREZ DAZA**, mayor de edad, vecina de Villavicencio, identificado con la C. C. 1.121.922.864 de Villavicencio, abogada en ejercicio con T. P. 323.891 del C. S. de la J., actuando mediante poder legalmente conferido por **FRANCISCO JAVIER ALVAREZ MARTINEZ**, igualmente mayor de edad, vecino de Villavicencio, identificado con la C. C. 86.085.251 de Villavicencio, obrando en su calidad de representante legal de la **CONSTRUCTORA HF DEL LLANO S.A.S.**, identificada con Nit. 900811924-5, según Certificado de la Cámara de Comercio, mediante el presente escrito **doy contestación a la demanda** de la referencia, lo anterior por estar dentro de los términos para ello:

**A LOS HECHOS**

**PRIMERO:** Cierto.

**SEGUNDO:** Debe ser cierto.

**TERCERO:** Debe ser cierto.

**CUARTO:** Cierto.

**QUINTO:** Cierto.

**SEXTO:** No es cierto, en cuanto a los valores del 30% y 70% que se pactaron en promesa de compraventa, es cierto. Pero, no es cierta la afirmación "dependiendo de la autorización de la gerencia de la entidad demanda" de ahí que, basta con que el operador jurídico revise el documento a que hace referencia el demandante para desvirtuar esta afirmación.



Edificio Comité de Ganaderos  
Calle 40 No. 32 – 50 Oficina 301  
Villavicencio

## LYSA TATIANA RAMIREZ DAZA ABOGADA

Celular. 317-4720487



**SEPTIMO:** Cierto.

**OCTAVO:** Cierto, y este contenía obligaciones reciprocas, no solo de la **CONSTRUCTORA HF DEL LLANO S.A.S.**

**NOVENO:** Cierto, pero para la realización del perfeccionamiento, la demandante debió cumplir con la totalidad de su obligación.

**DÉCIMO:** No es cierto, de los documentos aportados al procesos no aparece tal circunstancia, es una apreciación del actor sin fundamento alguno.

**ONCE:** Cierto.

**DOCE:** No es cierto, no existe ninguna constancia de que hubiere acudido a las instalaciones de la CONSTRUCTORA, las conclusiones narradas en el hecho son personales y subjetivas.

**TRECE:** No es cierto, el director de la obra no atiende a los clientes del Proyecto Urbanístico MULTIFAMILIARES MANANTIAL, además, no se encuentran los respectivos registros de que esa reunión se hubiese llevado a cabo.

**CATORCE:** No es cierto, la CONTRCUTORA HF DEL LLANO S.A.S. informó de manera permanente el estado de los actos administrativos requeridos para la escrituración y/o perfeccionamiento de los **CONTRATOS PROMESA DE COMPRAVENTA** suscritos, así es que, de este hecho el operador jurídico podrá dar cuenta con el oficio del 16 de agosto de 2018 enviado vía correo electrónico a los clientes, la notificación de aviso de no firma de escritura para la fecha asignada, en el mismo, se manifestó que los hechos por los cuales no se pudo cumplir con la realización del contrato, se basan en percances imprevisibles para la compañía, por lo que, en efecto, sabían que ese día no podía efectuarse tal actuación. Aun así, a la fecha de perfeccionamiento los clientes tampoco aportaron el medio probatorio que permitiera concluir que se encontraba en trámite un préstamo bancario, requisito sine qua non para el perfeccionamiento del contrato.

Sin embargo, obrando siempre con la intención de no ocasionar perjuicios para sus clientes, la CONSTRUCTORA ofreció una compensación de un pago mensual por concepto de un "canon de arrendamiento" en proporción al valor abonado hasta la entrega real del inmueble, que la actora al día de hoy no rechazó ni aceptó.

Respecto a la segunda parte de este hecho, es una apreciación subjetiva del demandante.



Edificio Comité de Ganaderos  
Calle 40 No. 32 – 50 Oficina 301  
Villavicencio

## LYSA TATIANA RAMIREZ DAZA ABOGADA

Celular: 317-4720487



**QUINCE:** Cierto. Aun cuando la constructora ofreció la compensación como reconocimiento de perjuicios, anteriormente mencionada, evidenciando que, la intención de mi representada ha sido siempre la de cumplir con lo pactado, inclusive ante las diferentes adversidades.

**DIECISEIS:** Cierto.

**DIECISIETE:** No me consta en lo que tiene que ver con las indagaciones unilaterales que hubieren sido realizadas por los demandantes.

**DIECIOCHO:** Falso, en primera medida para esa fecha los clientes no habían pagado la totalidad de los dineros para la compra de la unidad, en consecuencia no habría lugar a ninguna entrega. Por otro lado, a la fecha el Proyecto Urbanístico MULTIFAMILIARES MANANTIAL cuenta con la licencia urbanística y de construcción para la realización de la obra, de igual modo, Los señores ERNESTO y GLORIA desistieron de adquirir el apartamento desde el 24 de septiembre de 2018, por lo que a la fecha no asisten las obligaciones contractuales objeto de materia, pues el contrato se encuentra terminado por falta de continuidad en la voluntad contractual de la Cliente.

**DIECINUEVE:** Cierto.

**VEINTE:** No me consta, que se pruebe.

**VIENTIUNO:** No me consta en lo que tiene que ver con las indagaciones unilaterales que hubieren sido realizadas por los demandantes.

**VIENTIDOS:** No me consta, que se pruebe.

**VEINTITRES:** Cierto.

**LOS HECHOS DEL VEINTICUATRO AL VEINTIOCHO** por tener una relación idéntica doy contestación en los siguientes términos: En lo que tiene que ver con el contrato de cuentas en participación, en la CLAUSULA TERCERA versa: *“las operaciones correspondientes al negocio de construcción y venta de las viviendas, se ejecutaran y se darán a conocer ante terceros como propias del asociado INVERSIONES H Y F S.A.S., quien será responsable de las obligaciones que contraiga en la ejecución del presente contrato”*. Por otro lado en la CLAUSULA QUINTA se plasmó que el aporte de la asociada no gestora es el lote de terreno denominado ALCARAVÁN en el cual se desarrolla el proyecto.



Edificio Comité de Ganaderos  
Calle 40 No. 32 – 50 Oficina 301  
Villavicencio

## LYSA TATIANA RAMIREZ DAZA ABOGADA

Celular. 317-4720487



Por lo expuesto, es importante tener de presente que, las obligaciones del partícipe no gestor "inactivo", están enmarcadas a realizar la aportación que deberá ser entregada al partícipe gestor "activo", en cantidad, forma y términos que se hayan acordado en el respectivo contrato, sin posibilidad alguna de inmiscuirse en la gestión del negocio objeto del contrato. Por otra parte, el asociado gestor "partícipe activo", es el único que en principio tiene legitimidad para actuar en el marco de las actividades económicas y/u operaciones mercantiles dentro del contrato, frente a los terceros. El dirige, administra y se comporta como el único propietario del negocio objeto de la participación, sin razón social, domicilio y carencia por supuesto de personería jurídica distinta de la que el mismo ostenta para realizar las operaciones del contrato en que han tomado interés los partícipes.

**VEINTINUEVE:** Ciertamente. Es dable aclarar que, la unidad no pudo ser entregada por las vicisitudes de las cuales los demandantes fueron notificados por la **CONSTRUCTORA HF DEL LLANO S.A.S.**, sin embargo, actualmente se adelanta el proceso de construcción de "MULTIFAMILIARES MANANTIAL", debido a que, por medio de la Resolución N° 50001-1-19-0378 de Julio 03 de 2019, se otorgó licencia Urbanística y de Construcción. Este hecho demuestra la gestión realizada por mi mandatario con el fin de dar cumplimiento a lo pactado. En consecuencia, ofrecemos que el contrato se resuelva mediante conciliación, dentro de la conciliación ofrecemos la entrega de apartamento en la torre 1, ya construida, que actualmente vale CIENTO DIECINUEVE MILLONES NOVECIENTOS MIL PESOS (\$119.900.000) M/CTE, asimismo, le sostenemos el precio de la promesa de compraventa inicial, solamente deberá cancelar el excedente que le hace falta.

**TREINTA:** Ciertamente, así consta en el dossier.

### A LAS PRETENSIONES

ME OPONGO A LAS PRETENSIONES CONFUNDAMENTO EN LA EXPOSICIÓN FÁCTICA QUE ANTECEDE, TENIENDO EN CUENTA QUE NO TIENE ASIDERO JURÍDICO Y NO SE FUNDAMENTAN DEBIDAMENTE EN DERECHO. Para los efectos, le solicito tener en cuenta las siguientes EXCEPCIONES:



Edificio Comité de Ganaderos  
Calle 40 No. 32 – 50 Oficina 301  
Villavicencio

## LYSA TATIANA RAMIREZ DAZA ABOGADA

Celular: 317-4720487



### EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO

Sea lo primero decir cómo de conformidad con la Ley y la jurisprudencia vigente, en los contratos bilaterales, las partes deben cumplir las obligaciones recíprocas allí planteadas. En ese sentido versa el artículo 1609 del Código Civil colombiano:

*«En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está 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.»*

En virtud de lo expuesto, si bien es cierto nosotros hemos incumplido, también lo es que la obligación de pago dentro del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE objeto de materia, ubicado en el Proyecto Urbanístico MULTIFAMILIARES MANANTIAL, contenida en la CLAUSULA TERCERA CONTRACTUAL es requisito sine qua non para el perfeccionamiento del contrato prometido, con sujeción a la CLAUSULA QUINTA-PERFECCIONAMIENTO, cuando expresa *“siempre y cuando EL PROMITENTE COMPRADOR haya cumplido con todas las obligaciones a su cargo”*.

Por otro lado, el PROMITENTE COMPRADOR debe acreditar que se allanó al cumplimiento de sus obligaciones demostrando que se presentó en el día y la hora contenidas en el documento, ello es, allegando a la demanda la constancia de comparecencia en la notaria ateniante.

En ese sentido, el demandante no está en posición de reclamar el incumplimiento de la CONSTRUCTORA HF DEL LLANO S.A.S., si no cumplió con las obligaciones a las que se hizo deudor con la firma del negocio jurídico objeto del presente litigio. Por tal motivo no hay lugar a prosperar las pretensiones de la demanda.

### DESISTIMIENTO AL CONTRATO PROMETIDO

Por otro lado, el operador jurídico debe tener en cuenta que para el día 24 de septiembre de 2018, la demandante desistió a la continuidad del negocio jurídico suscrito, esto es, la realización de la compraventa del bien inmueble prometido, por lo que las obligaciones propias de ese contrato, actualmente no subsisten.





Edificio Comité de Ganaderos  
Calle 40 No. 32 – 50 Oficina 301  
Villavicencio

## LYSA TATIANA RAMIREZ DAZA ABOGADA

Celular: 317-4720487



### INEXISTENCIA DE DAÑO INDEMNIZABLE

La demandante solicita a través de su apoderado el reconocimiento de perjuicios de carácter económico y moral derivados del presunto incumplimiento de la hoy demandada sobre el contrato de promesa de compraventa suscrito entre estos el día 17 de marzo de 2017.

Al respecto es pertinente puntualizar dos aspectos. El primero de ellos es pertinente anunciar que, aunque allí se encuentren expresados, no se encuentran probados en cuanto a sus requisitos, es decir, carácter cierto, directo y personal.

Ahora bien, en lo que tiene que ver con el incumplimiento referido respecto de las obligaciones contraídas por la CONSTRUCTORA HF DEL LLANO S.A.S.

El contrato de promesa tiene como obligación principal la de realizar el negocio futuro del que es causante, así, a lo que realmente se comprometen las partes es a suscribir éste en un tiempo determinado. Las obligaciones accesorias, que son propias del contrato prometido, como el caso de la entrega material del bien, en el contrato de promesa de compraventa, también se pueden pactar en virtud de esta etapa.

Así, la CONSTRUCTORA con el fin de establecer un nuevo convenio que favoreciera a ambas partes y buscara evitar la producción de perjuicios recíprocos, con ese objetivo, se le propuso a los señores Ernesto Uribe y Gloria Pinzón reconocer de forma anticipada a favor de los clientes una compensación hasta la entrega real del inmueble, una suma convencional, equivalente al valor de arrendamiento que en forma proporcional al tiempo transcurrido hubiera producido el inmueble y modificar la entrega de la unidad del contrato.

Finalmente, nótese como ante la carencia de un elemento fundamental para la consolidación de perjuicios que le sean imputables a mi representado, y consiguientemente indemnizables, como lo es el incumplimiento si quiera tardío de las obligaciones del promitente vendedor, no hay lugar al pago de perjuicios.

### GENÉRICA

Las demás excepciones que sean susceptibles de ser probadas en el transcurso del proceso.



Edificio Comité de Ganaderos  
Calle 40 No. 32 – 50 Oficina 301  
Villavicencio

## LYSA TATIANA RAMIREZ DAZA ABOGADA

Celular: 317-4720487



### PRUEBAS

#### INTERROGATORIO DE PARTE

Le solicito amablemente al Despacho decretar el interrogatorio de parte **JOSE ERNESTO URIBE BECERRA**, quien deberá dar cuenta de las tratativas contractuales, las condiciones en las que se suscribió el contrato objeto de litigio, el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y demás hechos que corresponden a la narración fáctica propuesta en la contestación de la demanda.

Le solicito amablemente al Despacho decretar el interrogatorio de parte **GLORIA LIGIA PINZON**, quien deberá dar cuenta de las tratativas contractuales, las condiciones en las que se suscribió el contrato objeto de litigio, el cumplimiento de sus obligaciones contractuales y demás hechos que corresponden a la narración fáctica propuesta en la contestación de la demanda.

#### DOCUMENTALES:

- Oficio emanado de la CONSTRUCTORA HF DEL LLANO SAS el 17 de septiembre de 2018.
- Licencia de construcción Resolución No. 50001-1-19-0378 de JULIO 03 de 2019.
- Carta de desistimiento.

#### ANEXOS

- Los expresados en el acápite de pruebas.

#### NOTIFICACIONES

Al demandante y demandado, en las que ya fueron indicadas en la demanda.

A la suscrita apoderada en la Calle 40 No. 32-50 OF. 301 Edificio Comité de Ganaderos Villavicencio-Meta, o al e-mail: [tatianaramirezdaza@gmail.com](mailto:tatianaramirezdaza@gmail.com)

Cordialmente,

*Tatiana R.*

**LYSA TATIANA RAMIREZ DAZA**

C.C. 1.121.922.864 de Villavicencio

T.P. 323.891 del C.S. de la J.