



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
*abogado*

Bucaramanga, enero 11 de 2023

Honorables Magistrados:

**TRIBUNAL SUPERIOR DEL DISTRITO JUDICIAL DE BUCARAMANGA SALA CIVIL Y DE FAMILIA**

**Magistrado Ponente: Dr. ANTONIO BOHORQUEZ ORDUZ**

**Bucaramanga (S.S.)**

E. S. D.

1

<b>REF:</b>	DEMANDA DE RECONVENCION DE RESOLUCION DE CONTRATO.
<b>RAD:</b>	680.013.10.30.07.2021.00157.01
<b>RAD INTERNO:</b>	698/2022
<b>DEMANDANTE:</b>	FLORENTINA LICONA BARRAGAN.
<b>DEMANDADO:</b>	WILLIAM CASTRO FLOREZ.

**LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI**, mayor de edad, vecino y residente en esta ciudad, identificado con la C. C. No 91.283.681 de Bucaramanga, abogado titulado y en ejercicio, portador de la T. P. No 104.583 del C. S. de la J., actuando como apoderado de la parte demandante en reconvención, según el proceso que anuncia la referencia, por medio del presente escrito concurro hasta su despacho dentro del término concedido por la Ley, con el fin de **SUSTENTAR EL RECURSO DE APELACIÓN PRESENTADO EN AUDIENCIA DE FALLO ANTE EL JUEZ 7 CIVIL DEL CIRCUITO DE LA CIUDAD DE BUCARAMANGA EL PASADO 20 DE OCTUBRE DE 2.022**, alzada que sustentare dentro del término legal y de la siguiente manera:

**PRIMERO:** La génesis del recurso aquí sustentado es la demanda verbal declarativa de entrega del tradente al adquirente presentada por el señor WILLIAM CASTRO FLOREZ a través de apoderado judicial y en contra de la señora FLORENTINA LICONA BARRAGAN, la cual se sustenta en que el 27 de diciembre de 2018, ante la notaria 8 del círculo de Bucaramanga, la aquí demandada suscribió la escritura pública número 2353, donde le transfiere la propiedad al demandante del inmueble descrito en libelo demandatorio, manifestando que en dicho documento público quedo pactado que ese mismo día se

*Calle 36 No 14-42, Edificio Centro Empresarial de Bucaramanga, Oficina 703, Teléfono 6524699,  
Celular 3003311794, Mail: abogalan@hotmail.com  
Bucaramanga*



LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI  
abogado

realizaba la entrega material del mencionado inmueble y que se había cancelado la totalidad del valor del precio pactado. Y al no haberse dado la entrega material solicita mediante esta acción la orden de entrega.

**SEGUNDO:** Dentro de la oportunidad legal, la aquí demandada a través del suscrito apoderado judicial presenta contestación de demanda, en donde se solicita no acceder a las pretensiones de la demanda y en donde se sostiene básicamente que:

- Efectivamente mi mandante firmo la escritura mencionada en el texto de demanda, pero que el precio pactado por la venta del inmueble no fue pagado por el aquí demandante y por ende la demandada no realizo la entrega material del mismo, allegando entre varios documentos un documento privado denominado “ACTA DE TRANSACCION”, firmado entre mi mandante y el señor WILLIAM CASTRO FLOREZ, entre otras personas, de fecha 27 de diciembre de 2018 (que es la misma fecha de la firma de la escritura de venta del predio al que estamos haciendo referencia), con nota de presentación personal ante la notaria 8 del círculo de Bucaramanga (que es la misma notaria en donde se firmó la escritura de venta, génesis de este proceso), es decir se firmó **concomitante** a la escritura en donde WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ aceptaba adeudar a mi mandante FLORENTINA LICONA BARRAGAN la suma de **MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$1.922.410.749).**, Y se deja perfectamente claro que para la fecha de la firma de la escritura existía un saldo insoluto por parte de WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ en favor de mi mandante POR VALOR DE: **MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$1.922.410.749)**, es más, se afirma en la cláusula tercera del “acta de transacción” que se **“firmaba la escritura existiendo saldos insolutos existentes en ese momento”** lo que desvirtúa lo mencionado en la escritura pública y lo manifestado por el apoderado judicial del aquí demandante en su escrito de demanda. También es importante agregar que en la cláusula cuarta de este mismo documento se deja claro que la señora FLORENTINA LICONA BARRAGAN realizara la entrega material después de la verificación del pago, **es decir como hasta la presente el señor WILLIAM CASTRO FLOREZ no ha pagado, pues no se le ha realizado la entrega, existiendo un incumplimiento exclusivo por parte de este último en el cumplimiento de sus obligaciones.**



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
*abogado*

- También en el escrito de contestación de demanda se aportan varios documentos firmados por las partes en litis con fechas posteriores a la firma de la escritura pública número 2353, del 27 de diciembre de 2018, ante la notaria 8 del círculo de Bucaramanga. Y estas son:

\*documento de fecha 2 de abril de 2019 (es decir casi cinco meses después de la firma de la escritura tantas veces mencionada en este proceso), en donde se firma otro SI al acta de transacción del 27 de diciembre de 2018 en donde se pacta una nueva forma de pago del precio adeudado por la venta del inmueble. **ES DECIR, CON ESTE DOCUMENTO QUE, AL IGUAL QUE LA TOTALIDAD DE LOS DOCUMENTOS APORTADOS POR EL SUSCRITO EN LA CONTESTACIÓN DE DEMANDA, LOS CUALES NO FUE OBJETO DE ATAQUE POR LA ACTIVA SE DEJA DESVIRTUADO POR COMPLETO EL PAGO DEL PRECIO Y LA SUPUESTA OBLIGACION DE ENTREGA DEL INMUEBLE POR PARTE DE MI MANDANTE.**

\*Con fecha 13 de julio de 2020, es decir 19 meses después de la firma de la renombrada escritura pública y posterior a la pandemia, el señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, a través de su socio CARLOS ALBERTO JAIMES CASTAÑEDA, le envía a mi mandante un documento denominado CONVENIO MARCO PLAN 180 PARA EL FOMENTO Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA PROYECTO RESERVA CABO VERDE CIUDAD DE LEBRIJA SANTANDER, suscrito por WILLIAM CASTRO FLOREZ y varias personas naturales y jurídicas en donde este promete vender el lote objeto de litis por la suma de SIETE MIL MILLONES DE PESOS (\$7.000.000.000,00), tal y como aparece en la cláusula séptima, con el fin de que mi mandante se tranquilizara, puesto que CASTRO FLOREZ le manifestaba que con esta venta iba a conseguir los recursos para pagar el saldo adeudado a mi mandante.

\*. Así mismo el señor WILLIAN CASTRO FLOREZ, le envía a mi mandante copia informal del documento de fecha 5 de agosto de 2020, denominado OTROSI AL CONVENIO MARCO PLAN 180 PARA EL FOMENTO Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA PROYECTO RESERVA CABO VERDE CIUDAD DE LEBRIJA SANTANDER, suscrito entre este y varias personas naturales y jurídicas en donde se establece el plan de pagos del precio de dicha venta y con este documento el aquí demandante se obligaba a pagar a mi mandante el dinero adeudado.



LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI  
abogado

\*. Posteriormente se firma el documento de fecha 23 de octubre de 2020, denominado OTROSI AL CONVENIO MARCO PLAN 180 PARA EL FOMENTO Y DESARROLLO DE PROYECTOS DCE VIVIENDA PROYECTO RESERVA CABO VERDE CIUDAD DE LEBRIJA SANTANDER REALIZADA EL 13 DE JULIO DE 2020 Y FIRMADA EL 14 DE JULIO DE 2020 Y DEL OTRO SI DE FECHA 5 DE AGOSTO DE 2020, suscrita entre varias personas naturales y jurídicas, entre estos el socio del señor CASTRO FLOREZ de nombre **CARLOS ALBERTO JAIMES CASTAÑEDA**, quien actúa como representante legal de la firma **PROINARQ S.A.S.**, y **WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ**. documento que el suscrito tiene un original con nota de presentación personal ante notaria por los señores **WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, CARLOS ALBERTO JAIMES CASTAÑEDA Y FLORENTINA LICONA BARRAGAN** únicamente, en donde se concilian los valores adeudados y **en donde el señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ reconoce y manifiesta adeudar a mi mandante FLORENTINA LICONA BARRAGAN la suma de DOS MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.200.000.000,00), es decir el saldo adeudado junto a los intereses reconocidos por este y se pacta una nueva forma de pago de dichos dineros** y por ende WILLIAM CASTRO autoriza a la mutual que proceda al pago de esos 2.200 millones a la señora FLORENTINA LICONA BARRAGAN, como parte del precio de esta nueva compra venta reservándose para sí el saldo restante.

**AL PARTICULAR:** Honorable magistrado, este documento firmado con nota de presentación personal ante notaria y cuyo original reposa en mi poder se firmó el pasado 23 de octubre de 2020, es decir después de casi veintidós (22) meses posteriores a la firma de la escritura pública, objeto de litis, **y donde nuevamente el aquí demandante reconoce y reafirma adeudar dineros a mi mandante por concepto de la venta del inmueble**, es decir nuevamente se desvirtúa la totalidad de los hechos de la demanda y sus pretensiones, especialmente el pago del precio y la obligación que tiene mi mandante de realizar la entrega material del predio objeto de litis.

Su señoría, es pertinente mencionar que ninguno de los documentos mencionados en el presente escrito ni los otros documentos presentados en el escrito de contestación de



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
*abogado*

demanda fueron objeto de ataque por la contraparte, generando con ello la debida autenticidad de los mismos.

Así mismo dentro del texto de contestación de demanda y se presentan las siguientes excepciones:

- \*FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA:
- \*FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA:
- \*INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEMANDANTE DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES ADQUIRIDAS CON LA AQUÍ DEMANDADA.:
- \*MALA FE:
- \*TEMERIDAD EN LA PRESENTACIÓN DE ESTA ACCIÓN:
- \*ABUSO DEL DERECHO POR PARTE DEL AQUÍ DEMANDANTE:
- \*CAUSA ILÍCITA:
- \*EXCEPCIÓN GENÉRICA:

**TERCERO:** Así mismo, dentro de la oportunidad legal, se presenta demanda de reconvención donde la señora FLORENTINA LICONA BARRAGAN, a través del suscrito solicita se decrete la nulidad del contrato de compraventa (escritura pública de venta) por la existencia de incumplimiento en el pago del precio pactado de venta por parte del señor WILLIAM CASTRO FLOREZ y en favor de mi mandante FLORENTINA LICONA BARRAGAN, fundamentando básicamente el mismo acontecer factico y probatorio mencionado en el escrito de contestación de demanda principal, y del cual me acabe de referir.

**CUARTO:** Posterior a esto aparece el escrito en donde se descubre el traslado de la contestación de demanda, en donde el apoderado judicial del demandante de la demanda principal solicita que no se tenga en cuenta la contestación, se rechacen las excepciones y se dicte sentencia por la calidad de este tipo de proceso, sin atacar de ninguna manera ni los hechos contestados ni los documentos aportados por el suscrito, así mismo el apoderado judicial del señor WILLIAM CASTRO FLOREZ contesta la demanda de reconvención siendo insistente en que carece de validez la promesa de compraventa del 23 de febrero de 2017, porque esta perdió vigencia con la escritura pública firmada el 27 de diciembre de 2018 en la notaria 8 del círculo de Bucaramanga, sin hacer referencia al abundante material probatorio aportado a esta demanda **especialmente los documentos suscritos el mismo día en que se firmó la escritura pública, esto es el 27 de diciembre de 2018 y los documentos posteriores a la firma de la escritura pública que dan cuenta**



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
*abogado*

**la existencia de la obligación insoluta por parte de CASTRO FLOREZ**, es decir del incumplimiento en el pago del precio pactado. De la misma manera propone como excepciones las siguientes:

- \*PERDIDA DE VIGENCIA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA
- \*FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR LA PERDIDA DE VIGENCIA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA
- \*FALTA DE LEGITIMACION FRENTE A LA COMPRAVENTA NEGOCIO VIGENTE
- \*INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR PARTE DE LA DEMANDANTE DE LA DEMANDA EN RECONVENCION
- \*EXCEPCION GENERICA.

**QUINTO:** Posterior a lo anteriormente narrado se realiza audiencia de que trata el artículo 372 del Código General del proceso, donde después de la imposibilidad de conciliación se procede a realizar interrogatorios de parte así:

**INTERROGATORIO DE WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ**, técnico del SENA, de profesión empresario, el cual realiza varias manifestaciones algunas de ellas contradictorias entre sí, aceptando que realizo una promesa de compraventa con la señora FLORENTINA LICONA BARRAGAN por un predio de propiedad de esta última por valor de **3.800 millones**, y aunque fueron muchas las manifestaciones realizadas por el señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, las cuales aparte de numerosas contradictorias ya que primero dice una cosa, luego se contradice y dice otra, lo cierto es que acepta claramente los siguientes aconteceres facticos:

1. Que efectivamente realizo una promesa de compraventa con la señora FLORENTINA LICONA BARRAGAN sobre el inmueble discriminado en el texto de la demanda y que el valor de dicha compra venta se pactó entre las partes por valor de 3.800 millones de pesos.
2. Que no cancelo la totalidad de los 3.800 millones, puesto que quedo debiendo un dinero que debía ser pagado por una fiducia.
3. Afirma que no parqueo el lote a la fiduciaria porque la señora FLORENTINA no ha realizado la entrega material de dicho inmueble y que se había realizado un negocio con una mutual en Bogotá, que de la misma manera no se pudo hacer



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
*abogado*

- por la falta de entrega material.
4. Posteriormente menciona que la escritura quedo por 1.200 millones y que el ya pago ese dinero, es más, manifiesta que pago de más, porque la escritura le obligaba a pagar únicamente esos 1.200 millones.
  5. Reitera que es la fiducia la que le debe el dinero a FLORENTINA y no el.
  6. Que el documento que el mismo firmo y que habla de la venta del predio por parte de este a una mutual y donde autorizaba que le descontaran del precio 2.200 millones en favor de mi mandante es otro negocio que FLORENTINA tiene con la mutual.

**Honorable magistrado, las manifestaciones realizadas por el señor CASTRO FLOREZ en audiencia constituyeron ni más ni menos que una confesión sobre el no pago total del precio de venta pactado.**

Otra de las conclusiones que se desprenden de dicho interrogatorio es que no ataca ninguno de los documentos aportados en el escrito de contestación de demanda, ni demanda de reconvención, y afirma que después de la firma de la escritura pública, esto es el 27 de diciembre de 2018 no volvió a realizar pago alguno por dicha compra, lo que nos arroja necesariamente a concluir que si el mismo el 27 de diciembre de 2018 manifestó mediante documento privado firmado con nota de presentación personal que adeudaba la suma de **MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$1.922.410.749)**, y después de la firma de la escritura no ha realizado pago alguno, pues este es el valor que adeuda.

Ahora bien, la manifestación de CASTRO FLOREZ que no parqueo el lote por falta de entrega material del mismo no puede ser de recibo, ya que parquear el lote es un acto jurídico que puede realizar simplemente con el folio de matrícula inmobiliaria y una copia de la escritura pública de venta, con eso se hace la escritura para registrar el contrato fiduciario, tal y como aparece en el contrato de FIDUCIA MERCANTIL, suscrito por el socio del señor WILSON CASTRO, de nombre CARLOS ALBERTO JAIMES CASTAÑEDA y la firma ACCION FIDUCIARIA, es decir esta excusa de no haber parqueado el lote por falta de entrega material no corresponde con la realidad.



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
*abogado*

Su señoría de la misma manera sostener que fue engañado al no saber de la existencia de un proceso de pertenencia o simplemente manifestar que por dicho proceso se ajustó el precio del lote tampoco es cierto y prueba de ello es el documento privado firmado con nota de presentación personal el 27 de diciembre de 2.018 (el mismo día y la misma notaria en donde se firmó la escritura de venta), en su cláusula sexta menciona que el señor WILLIAM sabia del proceso de pertenencia y que adquiere el lote sin importar el resultado del mencionado proceso, es más, el mismo WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ contrato los servicios profesionales de la abogada LEONOR PARRA para que representara sus intereses dentro del proceso de pertenencia aquí mencionado, lo que de la misma manera deja sin piso esa otra excusa.

Ahora bien, el señor WILLIAM habla de una NOVACION, en donde supuestamente la obligación de pagar el precio de la venta se trasladó a la Fiduciaria, esta manifestación señora Juez es otro argumento sin validez alguno ya que el documento privado del 27 de diciembre de 2.018, es muy claro, así como son claros los documentos suscritos con posterioridad a la firma de la escritura en donde deja entrever que CASTRO FLOREZ pagara la obligación y para ello realiza varias promesas, todas ellas a la postre incumplidas. Ahora bien, en verbo y gracia de discusión y en un estricto sentido legal, no se da a cabalidad los requisitos para la novación, puesto que dentro de los requisitos de la novación encontramos que es necesaria la declaración de las partes de que desean novar o que aparezca en el contenido del contrato de NOVACION que la intención es novar, pues si no se expresa declaración de las partes o no aparece en el contenido del contrato la intención de novar **se mirarán las dos obligaciones como coexistentes**. La primera en todo lo que no sea contrario a la segunda.

Así mismo y vuelvo y lo repito, en gracias de discusión, y aunque este no es el caso, el cambio de deudor no constituye novación, a menos que el acreedor exprese que el antiguo deudor ya no le debe y por ende el acreedor que ha dado por libre al acreedor primitivo, no tiene después ningún tipo de acción contra este. Entonces como aquí no existe documento que así lo indique, no existe aceptación de novación por parte de la fiducia en donde acepta subrogarse esta deuda, ni mucho menos de mi representada en aceptarla, ya que la fiducia fue un negocio realizado por el socio del señor WILLIAM y la fiducia nadie más., su señoría dentro del proceso reposa dicho contrato que corrobora lo aquí expuesto.



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
*abogado*

Así mismo en este interrogatorio manifiesta que el documento firmado con nota de presentación personal entre WILLIAM CASTRO, CARLOS JAIMES y FLORENTINA LICONA, denominado OTRO SI AL PLAN MARCO, de fecha 23 de octubre de 2.020, el cual es el último documento aportado en el escrito de contestación de demanda y de demanda de reconvención, es simplemente un negocio aparte entre la señora FLORENTINA y el señor de la mutual. Su señoría esto no es cierto, en dicho documento se menciona que la mutual le comprara el lote por 7.000 millones al señor WILLIAM y como pago de dicho precio este mismo señor WILLIAM acepta que esta mutual le pague a la señora FLORENTINA la suma de 2.200 millones y al él el saldo restante, documento que al igual que los anteriores demuestra fehacientemente el reconocimiento que realiza CASTRO FLOREZ, que le adeuda más de dos millones de pesos a mi mandante, por una obligación de (\$1.922.410.749), a fecha 27 de diciembre de 2018.

Señor Magistrado, no hay más negocios entre las partes, tal y como lo confeso el mismo WILLIAM, solo existe la venta del negocio del inmueble objeto de demanda, ya que mi mandante no tiene más bienes, es lo único que tiene y no tiene ningún negocio con la mutual, simplemente WILLIAM CASTRO reconoce adeudar un dinero a FLORENTINA LICONA, que no es otro que el saldo pendiente de pagar del lote descrito en la demanda y ordena a la mutual que le pague a esta.

**INTERROGATORIO DE FLORENTINA LICONA BARRAGAN**, Profesora, quien es la propietaria del inmueble objeto de litis, sostiene que firmo la escritura de venta, a pesar que no se lo habían pagado, porque la representante de la fiducia fue a la finca y le dijo que si ella le traspasaba la finca a WILLIAM CASTRO y este la parqueaba a la fiducia entonces ellos le pagaban el saldo adeudado a esta.

Sostiene que cuando se llegó la fecha de pago y al no haber pagado el precio se presentaron cuentas de cobro a la fiducia, quien manifiesta que no puede pagar porque WILLIAM CASTRO no ha parqueado el lote y que incluso este no le había cancelado unas cuotas que debía pagar mensualmente (es decir las cuotas de administración).

Sostiene que fue convencida a firmar porque pensaba que WILLIAM CASTRO parquearía



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
*abogado*

el lote a la fiducia, sostiene que para ella siempre ha tenido claro que WILLIAM CASTRO es quien le adeuda el saldo, sostiene que la más interesada en que se realice el negocio es ella y nunca se ha negado a entregar, solo pide que le paguen lo adeudado, sostiene que en la notaria, el mismo día y en la misma hora de la firma de la escritura se firma un documento donde aparece que le adeuda los **MIL NOVECIENTOS VEINTIDOS MILLONES CUATROCIENTOS DIEZ MIL SETECIENTOS CUARENTA Y NUEVE PESOS MCTE (\$1.922.410.749)**, respaldados por la fiducia, manifiesta que la escritura quedo por 1.200 millones porque así lo cuadro el mismo WILLIAM CASTRO con su socio CARLOS JAIMES.

Sostiene que WILLIAM CASTRO sabia de la demanda de pertenencia que existía sobre el lote que queda al frente y tan así es que dentro del acuerdo se mencionó la existencia de ese proceso y este mismo señor CASTRO FLOREZ contrato a la abogada LEONOR PARRA, para que le representara los intereses ante la mencionada demanda de pertenencia.

Sostiene que nunca se obligó a salir (es decir entregar el lote) a la firma de la escritura, puesto que el documento privado del día 27 de diciembre era claro en afirmar que ella entregaba el inmueble solo después que se le pagara.

Manifiesta que no fue el DR GALAN quien hizo la fiducia, ya que esta la hizo WILLIAM y CARLOS JAIMES y fueron ellos quienes le llevaron el documento al suscrito y que nosotros no conocíamos la fiducia, siempre ellos llevaron los títulos y se ratifica en que nunca hizo negocios ni compromisos con la fiducia.

**AL PARTICULAR:** Su señoría mi mandante lo que hace en su intervención dentro del interrogatorio de parte es simplemente ratificar lo que aparece estampado en todos y cada uno de los documentos aportados en el escrito de contestación de demanda y en la demanda de reconvención

**SEXTO:** Posteriormente el día 20 de octubre de 2022 en audiencia se receptionan los testimonios de:

**LUIS FRANCISCO GAMEZ:** Quien sostiene que conoce a las partes, manifestando que



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
*abogado*

es acreedor de la señora FLORENTINA LICONA en una suma de 850 millones. Sostiene que el señor WILLIAM CASTRO se obligó a pagarle este dinero mediante un documento privado de fecha 27 de diciembre de 2018.

Manifiesta que le consta que el negocio de la venta del lote se pacto en la suma de **3.800 millones de pesos y que WILLIAM CASTRO le debía a la señora FLORENTINA LICONA casi 2.000 millones de pesos**

11

Manifiesta que los dineros prometidos no fueron cancelados por el señor WILLIAM, quien es la persona que debe pagar ese dinero a la señora FLORENTINA, sostiene que la Fiducia no paga porque el señor WILLIAM CASTRO no ha parqueado el bien.

**JAVIER NIÑO GOMEZ:** Comisionista del negocio, sostiene que sabe que el negocio fue por **3.800 millones** y que el Dr. Galán, William, Carlos Jaimes, Florentina y los hijos, son los que firmaron el contrato de Fiducia.

Sostiene que la fiducia debía pagarle a Florentina y que esta entidad únicamente exigía que William Castro parquera el lote para realizar dicho pago.

**SNEID CRUZ HERNANDEZ:** secretaria de JHONATAN ALEXANDER CASTRO SIERRA (hijo del señor WILLIAM CASTRO FLOREZ), quien manifiesta que tiene conocimiento que el negocio que realizo el progenitor de su jefe fue por 3.800 millones y que ella transporto una fuerte suma de dinero para pagarle a la señora FLORENTINA, sin realizar mayores aportes probatorios a este proceso.

**JHONATAN ALEXANDER CASTRO SIERRA:** Manifiesta ser hijo de WILLIAM CASTRO FLOREZ, afirma que su señor padre compro el lote génesis de litis por la suma de 3.800 millones, manifestando que para el pago de dicha suma de dinero su padre entrego una finca por 1.500 millones, que entrego 300 millones en efectivo sosteniendo que el se encontraba presente en dicho negocio.

**Así mismo sostiene que el saldo de lo adeudado por su papa lo debía pagar la fiducia,**



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
*abogado*

**pero sostiene que la fiducia no ha pagado porque FLORENTINA LICONA no ha entregado el bien.**

Dice que FLORENTINA ha incumplido con lo que se obligó ante la fiducia ya que se había hecho un cambio de obligación por otra y por eso es que la fiducia no ha pagado.

**AL PARTICULAR:** Su señoría aunque es claro que los testigos arrimados por la contraparte realizan declaraciones tendientes a confundir al fallador (ya que realizan manifestaciones que son contrarias a la realidad como por ejemplo que la señora FLORENTINA suscribió la fiducia, la cual es suscrita únicamente por el señor CARLOS JAIMES CASTAÑEDA, quien es socio del señor WILLIAM CASTRO en el proyecto inmobiliario que se pretende desarrollar en el lote objeto de litis y MARIA NELLY PLATA ORTIZ, representante legal de la firma ACCION FIDUCIARIA), es claro que al unisonó que todos coinciden en afirmar que el negocio de compraventa del inmueble objeto de demanda por la suma de TRES MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$3.800.000.000,00), los cuales no han sido pagados en su totalidad por parte del PROMETIENTE COMPRADOR WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, ya que según estos mismos testigos existe un saldo por pagar (unos testigos dicen que dicho saldo debe ser pagado por la fiduciaria y otros testigos dicen que deben ser pagados por el mismo COMPRADOR WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ).

Es decir que no solamente por la misma confesión del señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ en su interrogatorio de parte, sino por el decir de FLORENTINA LICONA BARRAGAN y de la totalidad de los testigos, así como todo el abundante material aportado por el suscrito a lo largo del presente proceso, dan cuenta de la existencia de saldos insolutos por pagar, lo que nos arroja como conclusión lógica que **WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ no ha realizado el pago del precio pactado por la venta del inmueble objeto de litis y en favor de FLORENTINA LICONA DE BARRAGAN.**

**SEPTIMO:** Una vez se agotó la práctica de la totalidad de las pruebas solicitadas y decretadas por el despacho de conocimiento la señora juez dicta la sentencia de fondo sobre



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
*abogado*

los dos procesos que se adelantaban concomitante, es decir la demanda verbal declarativa de entrega del tradente al adquirente presentada por el señor WILLIAM CASTRO FLOREZ a través de apoderado judicial y en contra de la señora FLORENTINA LICONA BARRAGAN y la demanda de reconvenición donde FLORENTINA LICONA BARRAGAN, a través del suscrito solicita se decrete la nulidad del contrato de compraventa (escritura pública de venta) por la existencia de incumplimiento en el pago del precio pactado de venta por parte del señor WILLIAM CASTRO FLOREZ y en favor de mi mandante FLORENTINA LICONA BARRAGAN, para lo cual en la parte motiva cuando se refiere a la demanda principal con gran atino y apegándose al abundante material probatorio aportado por las partes y la práctica de las pruebas la falladora sostiene que:

“Esta plenamente probado el hecho de la promesa de compraventa”.

“Está plenamente probado la tradición por medio de la escritura publica y su debido registro”

“Está plenamente probado que no se ha cumplido con la entrega”

“Esta plenamente probado que las partes faltaron a la verdad ya que el valor del inmueble fue pactado en la suma de 3.800 millones de pesos y no de 1.200 millones como quedo establecido en la escritura pública”

“También faltaron a la verdad con la entrega y el pago total, faltando a la lealtad”

“A pesar que se involucra a un tercero en el pago no es cierto que el demandante haya cumplido fielmente con el pago total de la obligación, así la principal obligación del vendedor es entregar el bien y cumplir con la tradición y la principal obligación del comprador es pagar el inmueble o pagar el precio de la cosa que compro”

“Quedo plenamente demostrado que el precio real fueron 3.800 millones de pesos”

“Quedo demostrado que la cláusula tercera y quinta de la escritura pública número 2353 del 27 de diciembre de 2018, ante la notaria 8 del círculo de Bucaramanga fue apariencia ya que no correspondía a la realidad ni el precio ni la entrega ni el pago”.

“La carga de la prueba de probar el pago del precio del negocio jurídico era del demandante a pesar que este era un hecho jurídicamente relevante pero no lo logro probar”.

Por lo anterior no se observa la prosperidad de las pretensiones por lo tanto se negarán las pretensiones y se condenarán en costas.

Estas manifestaciones y la decisión de la señora Juez 7 civil del circuito están acordes con



LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI  
abogado

el sentir del suscrito y no merecen más que elogios por lo preciso y atinado de su criterio.

Pero a pesar de lo mencionado anteriormente la señora juez cuando se propone a decidir sobre la demanda de reconvención (la cual se basa en las mismas pruebas de la demanda principal) decide no declarar la prosperidad de las pretensiones basándose en unas manifestaciones que no se compadecen con el acontecer factico ni probatorio.

14

**SEPTIMO:** Ante lo mencionado en el numeral inmediatamente anterior el suscrito presenta reparos a la sentencia en el término de Ley, reparos que me permito desarrollar en el mismo orden en que fueron presentados así:

1. **PRIMER REPARO:** La falladora cometido un error al sostener que la pretensión segunda de la demanda de reconvención era que ....”como consecuencia de la declaración anterior (sic) se declare al deudor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ **que debe pagar a a favor de FLORENTINA LICONA BARRAGAN** la suma de DOS MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$2.200.000.000,00), por concepto del saldo adeudado”... (Los puntos suspensivos y comillas son mías).

**AL PARTICULAR:** Señor Magistrado, lo mencionado por la señora juez no es cierto y obedece a una equivocación, ya que efectivamente en la demanda de reconvención presentada por el suscrito se solicitaron estas pretensiones tal y como las menciona la señora Juez, pero esta demanda de reconvención fue inadmitida por el despacho de conocimiento mediante auto de fecha 10 de agosto de 2021, solicitando entre otras cosas que debo de aclarar la pretensión segunda conforme a la clase de acción pretendida, tal y como se desprende del “pantallazo” del auto mencionado que me permito aportar a este escrito y que se encuentra al interior del presente proceso:



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
*abogado*

FREDDY OSPINA  
Sustanciador.

**JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO**  
Bucaramanga, Diez (10) de agosto de dos mil veintiuno (2021).

Procede el Despacho a resolver sobre la admisión de la presente demanda de reconvencción verbal de RESOLUCION DE CONTRATO incoada por medio de apoderado por FLORENTINA LICONA BARRAGAN Contra WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ.

Son requisitos para admitir la demanda los art. 82, 83, 84, 85 del C.G.P. en concordancia con el Art. 368 del C.G.P. y Decreto 806 de 2020.

Revisada la demanda encuentra este Despacho que el demandante incumple con los siguientes requisitos del art. 82 del C.G.P.

Numeral 4. Lo que se pretenda expresado con precisión y claridad. Debe aclarar la pretensión segunda conforme a la clase de acción pretendida.

Numera 7. Juramento estimatorio. Debe realizar el juramento estimatorio conforme lo establece el art. 206 del C.G.P.

De conformidad con el Núm. 12 del Art. 78 del C.G.P. debe la parte actora manifestar quien custodia los elementos materiales probatorios a los que se hace referencia en el acápite de pruebas documentales.

Debe allegar poder en debida forma de acuerdo a la clase de acción pretendida, en razón a que en el poder allegado con la demanda se indica que se otorga poder para iniciar demanda de reconvencción, pero no se indica que clase de acción (Art. 84 C.G.P.)

Por lo anterior y de conformidad con el Núm. 2 del art. 90 ibídem, se inadmite la demanda para que el actor en **el término de cinco días**, so pena de rechazo, corrija los defectos de que adolece la demanda:

Se reconoce personería al Dr. LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI Con T.P. 104.583 del C.S de la Judicatura, para actuar como apoderado de la parte demandante en reconvencción.

[Ingrese aquí al micrositio que este juzgado tiene en la pagina de la rama judicial](#)

Por esta inadmisión el suscrito allego dentro del término otorgado por la ley escrito subsanando dicho yerro y aclarando las pretensiones, las cuales quedaron definitivamente así:

**SEGUNDO:** Que como consecuencia de la antes mencionada declaración se ordene la resolución del contrato entre el señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, identificado con la cedula de ciudadanía No 88.170.002 expedida en Cachira (N.S.) y la señora FLORENTINA LICONA BARRAGAN, identificada con la cedula de ciudadanía No 37.838.244, expedida en la ciudad de Bucaramanga, por el no pago de parte de parte del primero de los mencionados del valor de **DOS MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.200.000.000,00)**, por concepto adeudado de la compra del inmueble identificado con folio de Matricula Inmobiliaria número 300-89375 de la Oficina de Registro de instrumentos Públicos

*Calle 36 No 14-42, Edificio Centro Empresarial de Bucaramanga, Oficina 703, Teléfono 6524699,  
Celular 3003311794, Mail: abogalan@hotmail.com  
Bucaramanga*



LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI  
abogado

de la ciudad de Bucaramanga, el cual se distingue en el catastro como predio número 010001600001000.

De la misma manera y como consecuencia de la declaratoria solicitada en el numeral primero del presente acápite de pretensiones se condene a WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, identificado con la cedula de ciudadanía No 88.170.002 expedida en Cachira (N.S.) a pagar en favor de FLORENTINA LICONA BARRAGAN, identificada con la cedula de ciudadanía No 37.838.244, expedida en la ciudad de Bucaramanga, la suma de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$500.000.000,00)**, correspondientes a la cláusula penal pactada entre las partes en el documento de transacción fechado el 27 de Diciembre de 2.018.

Como prueba delo antes manifestado aporto “pantallazo” de las dos primeras páginas de dicho memorial, que de la misma manera se encuentra dentro del presente proceso:



LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI  
abogado

Bucaramanga, agosto 18 de 2021.

Señores  
JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO  
Bucaramanga  
E. S. D.

REF:	DEMANDA DE RECONVENCIÓN VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO.
RAD:	680.013.10.30.07.2021.00.157.00
DEMANDANTE:	FLORENTINA LICONA BARRAGAN.
DEMANDADO:	WILLIAM CASTRO FLOREZ.

LUIS ALBERTO GALÁN ARISMENDI, Mayor de edad, vecino y residente en la ciudad de Bucaramanga, identificado con cedula de ciudadanía No 91.283.681, expedida en la ciudad de Bucaramanga, abogado en ejercicio de la profesión, portador de la T.P. No 104.583 del C. S. de la J., en mi calidad de apoderado de la parte demandante dentro del proceso que anuncia la referencia, por medio del presente escrito y encontrándome dentro del término legal, concuro hasta este despacho judicial de la manera más comedida con el fin de subsanar el vicio que origino la inadmisión de la demanda, la cual realizare de la siguiente manera:

**PRIMERO:** Me permito aclarar la pretensión segunda conforme a la clase de acción pretendida expresada de una manera precisa y clara tal y como lo ordeno este despacho y en concordancia con el artículo 82 CGP, numeral 4, de tal manera que la pretensión segunda de la presente demanda de Reconvencción verbal de resolución de contrato quedara así:

PETICIONES:

**SEGUNDO:** Que como consecuencia de la antes mencionada declaración se ordene la resolución del contrato entre el señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, identificado con la cedula de ciudadanía No 88.170.002 expedida en Cachira (N.S.) y la señora

Calle 36 No 14-42, Edificio Centro Empresarial de Bucaramanga, Oficina 703, Teléfono 6524699,  
Celular 3003311794, Mail: abogalan@hotmail.com  
Bucaramanga

Calle 36 No 14-42, Edificio Centro Empresarial de Bucaramanga, Oficina 703, Teléfono 6524699,  
Celular 3003311794, Mail: abogalan@hotmail.com  
Bucaramanga



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
abogado



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
abogado

FLORENTINA LICONA BARRAGAN, identificada con la cédula de ciudadanía No 37.838.244, expedida en la ciudad de Bucaramanga, por el no pago de parte de parte del primero de los mencionados del valor de **DOS MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.200.000.000,00)**, por concepto adeudado de la compra del inmueble identificado con folio de Matricula Inmobiliaria número 300-89375 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Bucaramanga, el cual se distingue en el catastro como predio número 010001600001000.

De la misma manera y como consecuencia de la declaratoria solicitada en el numeral primero del presente acpite de pretensiones se condene a WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, identificado con la cédula de ciudadanía No 88.170.002 expedida en Cachira (N.S.) a pagar en favor de FLORENTINA LICONA BARRAGAN, identificada con la cédula de ciudadanía No 37.838.244, expedida en la ciudad de Bucaramanga, la suma de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$500.000.000,00)**, correspondientes a la cláusula penal pactada entre las partes en el documento de transacción fechado el 27 de Diciembre de 2.018.

**SEGUNDO:** Me permito realizar el juramento estimatorio ordenado por este despacho judicial y en concordancia con lo estipulado en el artículo 206 del C.G.P, el cual realizare de la siguiente manera:

Me permito manifestar bajo la gravedad del juramento que la estimación razonada de la indemnización solicitada en la presente demanda de reconvencción verbal de resolución de contrato es la suma de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$500.000.000,00)**, y esta soportada en el querer de las partes al pactar esta suma como cláusula penal por incumplimiento tal y como lo pactaron estas en el documento de transacción fechado el 27 de Diciembre de 2.018.

**TERCERO:** De la misma manera me permito manifestar que la persona que custodia los elementos materiales probatorios mencionados en el acpite de pruebas documentales es el suscrito apoderado judicial, LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI. Esta manifestación la llevo con el fin de cumplir con lo ordenado por este despacho judicial en concordancia con lo estipulado en el artículo 78, numeral 12 el C.G del P.

**CUARTO:** Me permito allegar el poder conforme lo solicita este juzgado y tal como lo ordena el artículo 84 del C.G del P.

Esperando de esta manera haber cumplido con lo ordenado por este despacho y haber subsanado debidamente los yerros cometidos en escrito demandatorio y por ende solicito

**Calle 36 No 14-42, Edificio Centro Empresarial de Bucaramanga, Oficina 703, Teléfono 6524699,  
Celular 3003311794, Mail: abogalan@hotmail.com  
Bucaramanga**

2. **SEGUNDO REPARO:** La falladora realiza un excelente análisis de la prueba al momento de motivar la decisión sobre la demanda principal, pero el análisis de la motivación que realiza al momento de fallar la demanda de reconvencción es contradictorio al primero, a pesar que en ambas acciones se presentaron, decretaron y practicaron las mismas pruebas, existiendo en ello una contradicción que no se compadece con la realidad probatoria y fáctica que se puede apreciar en todo el proceso.

**AL PARTICULAR:** La falladora en la motivación de la demanda principal sostiene con atino y precisión que: ...”A pesar que se involucró a un tercero en el pago, no es cierto que el demandante haya cumplido fielmente con el pago total de la obligación...” (manifestación realizada en audiencia pública), situación que fue relevante para que la señora Juez negara acertadamente las

*Calle 36 No 14-42, Edificio Centro Empresarial de Bucaramanga, Oficina 703, Teléfono 6524699,  
Celular 3003311794, Mail: abogalan@hotmail.com  
Bucaramanga*



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
*abogado*

pretensiones de la demanda principal.

A pesar de ello de manera contradictoria e inexplicable niega declarar la existencia de incumplimiento por no pago de WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, en favor de mi mandante FLORENTINA LICONA BARRAGAN, incumplimiento que es palmario y que fue advertido de manera insistente en la motivación de la sentencia de la demanda principal lo que configura en una verdadera contradicción y no se entiende el sentido del mismo.

3. **TERCER REPARO:** La falladora manifiesta que el contrato de promesa de compraventa genera una única prestación, en este caso es la de generar un contrato prometido y una vez acaecido el plazo y la condición para efecto de ese precontrato subyace a la vida jurídica, puesto que al suscribirse la escritura pública número 2353 del 27 de diciembre de 2.018 de la notaria octava del círculo de Bucaramanga, desaparecieron las obligaciones de la promesa suscrita el 27 de febrero de 2017.

**AL PARTICULAR:** Nuevamente la señora juez cometió un error puesto que de la promesa de compraventa y los documentos firmados por las partes con posterioridad y que modificaron esta, no solamente existía la obligación de realizar escritura sino de pagar el precio, el cual se realizaría con posterioridad a la firma de la escritura y solo después de este pago se realizaría la entrega, entonces la circunstancia de haberse materializado el contrato prometido mediante la escritura pública No. 2353 del 27 de diciembre de 2018, ante la notaria 8 del círculo de Bucaramanga, no se puede predicar que se haya dejado sin efecto las estipulaciones del contrato de promesa de compraventa puesto que no fueron satisfechas las obligaciones derivadas de dicho documento ni de los demás documentos que modificaron esta (principalmente el documento denominado “ACTA DE TRANSACCION”, firmado entre mi mandante y el señor WILLIAM CASTRO FLOREZ, entre otras personas, de fecha 27 de diciembre de 2018 (que es la misma fecha de la firma de la escritura de venta del predio al que estamos haciendo referencia), con nota de presentación personal ante la notaria 8 del círculo de Bucaramanga (que es la misma notaria en donde se firmó la escritura de venta, génesis de este proceso), pues, de una parte, aunque se trata de contratos enlazados por la finalidad de los mismos, lo cierto es que cada uno tiene su entidad propia y en ese sentido, los contratantes adquieren en cada uno de ellos obligaciones y deberes propios de cada modalidad contractual. Es así, que unas son las obligaciones adquiridas en la promesa de compraventa, siendo la principal de ellas la de celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición prefijados; sin embargo, ello no obsta, para que las partes pueden acordar otras prestaciones compatibles con el negocio jurídico prometido, mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste; así, por esa vía, se llega a dar alcance a obligaciones diferentes, las cuales desde luego, generan efecto vinculante y deben cumplirse conforme a lo estipulado; pues conforme a lo dispuesto por los arts.1602 y 1603 del Código Civil, los contratos son ley para quienes en ellos han intervenido, y “...por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que



LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI  
abogado

19

emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella”. Otras son las obligaciones y deberes que para los contratantes surgen de la celebración del contrato de compraventa, que, para efectos de su cumplimiento, se rigen por lo que los contratantes hubieren convenido, extinguiendo por supuesto la obligación principal de los contratantes de materializar el contrato prometido, quedando sin embargo comprometidos, en todas aquellos convenios adicionales que no se hubieren satisfecho, y que constituyen ley para los contratantes, de acuerdo con los arts.1602 y 1603 citados. **En este caso, los contratantes, en lugar de celebrar el contrato de compraventa prometido que recogiera exactamente las mismas condiciones que se señalaron en la promesa, lo que hicieron fue estipular concomitante a la escritura pública unas obligaciones que se resumen en que el señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ se obligaba a pagar el saldo adeudado a la fecha de la firma de la escritura con posterioridad, situación que no se dio a pesar que el mismo CASTRO FLOREZ suscribió documentos posteriores a la firma de la escritura donde se obligaba a pagar estas sumas de dinero cambiando de fecha y de condiciones pero de todos modos aceptando la obligación existente y por el otro lado FLORENTINA LICONA BARRAGAN se obligaba a entregar el inmueble una vez se pagara en su totalidad el dinero adeudado, es decir, el llamado contrato definitivo no perfeccionó la venta de la demandante en reconvención, puesto que tal y como quedo perfectamente probado a lo largo del presente proceso por incluso confesión de CASTRO FLOREZ, **existe un saldo pendiente por pagar, es decir no se cumplió con uno de los requisitos más importantes para perfeccionar una promesa la cual es pagar el precio**, de manera que de todas las obligaciones pactadas, quedo pendiente un saldo insoluto a cargo de WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, quien no puede soslayar la obligación, con el argumento de que el contrato de compraventa extingue la totalidad de las obligaciones adquiridas en el contrato de promesa de compraventa, porque ello no concuerda con la realidad de la voluntad plasmada en no solamente la promesa de compraventa sino en los demás documentos que modificaron este mismo y que se dieron no solamente el día de la firma de la escritura sino incluso dos años después de esta.**

4. **CUARTO REPARO:** La falladora en un evidente error de apreciación sostiene que la VENDEDORA no cumplió con la entrega del inmueble, sin tener en cuenta que en ninguna parte (a excepción de la escritura, la cual como la misma juez lo manifestó se realizó incumpliendo lo



*LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI*  
*abogado*

mencionado en cuanto al precio y entrega del bien) se obligó mi mandante a realizar entrega, puesto que siempre fue claro que la entrega estaba supeditada al pago efectivo del precio pactado en la venta y al no pagarse el precio no ha nacido la obligación de entrega de mi mandante de la cosa vendida.

**AL PARTICULAR:** Es claro que dentro del documento privado que se firmó concomitante a la escritura pública se estableció que la entrega del bien procedía una vez se cancelara el precio de la compra venta y al no darse esta situación no ha nacido la obligación de mi mandante en entregar el inmueble génesis de esta demanda, aquí nuevamente entra en contradicción la ilustre falladora, ya que en la caso de marras no se puede exigir la entrega de la cosa si no se ha dado el pago, ya que quedo perfectamente probado que WILLIAN JOSE CASTRO FLOREZ no cumplió con la obligación del pago del precio acordado

5. **QUINTO REPARO:** La falladora manifiesta que el suscrito **debió atacar la escritura pública**, desconociendo que desde el momento de la presentación de la demanda de reconvencción se solicitó que se declara la existencia de incumplimiento por no pago por parte del señor WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, identificado con la cedula de ciudadanía No 88.170.002 expedida en Cachira (N.S.), en su calidad de prometiende comprador del contrato de promesa de compraventa suscrito entre este y la señora FLORENTINA LICONA BARRAGAN, identificada con la cedula de ciudadanía No 37.838.244, expedida en la ciudad de Bucaramanga, de fecha 23 de febrero de 2.017, el cual fue modificado por Acta de transacción realizada el 27 de diciembre de 2.018, así como por el Otro si al Acta de transacción realizada el 27 de diciembre de 2.018 de fecha de 2 de abril de 2.019., el cual nuevamente se modificó en parte por el Documento de fecha 23 de octubre de 2020, denominado OTROSI AL CONVENIO MARCO PLAN 180 PARA EL FOMENTO Y DESARROLLO DE PROYECTOS DE VIVIENDA PROYECTO RESERVA CABO VERDE CIUDAD DE LEBRIJA SANTANDER REALIZADA EL 13 DE JULIO DE 2020 Y FIRMADA EL 14 DE JULIO DE 2020 Y DEL OTRO SI DE FECHA 5 DE AGOSTO DE 2020.

Y como consecuencia de esta declaración:

**se ordenara la resolución del contrato entre el señor** WILLIAM JOSE CASTRO FLOREZ, identificado con la cedula de ciudadanía No 88.170.002 expedida en Cachira (N.S.) y la señora FLORENTINA LICONA BARRAGAN, identificada con la cedula de ciudadanía No 37.838.244, expedida en la ciudad de Bucaramanga, por el no pago de parte de parte del primero de los mencionados del valor de **DOS MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$2.200.000.000,oo)**, por concepto adeudado de la compra del inmueble identificado con folio de Matricula Inmobiliaria número 300-89375 de la Oficina de Registro de instrumentos.



LUIS ALBERTO GALAN ARISMENDI  
abogado

**AL PARTICULAR:** Es claro que si se buscó que existiera declaración de incumplimiento de los documentos privados, buscando resolver el contrato suscrito entre las partes (como se solicitó en la pretensión primera), fíjese que la pretensión segunda busca dejar **resuelto el contrato de venta que no es otro que la escritura Publica número 2353 del 27 de diciembre de 2.018 de la notaria octava del círculo de Bucaramanga**, es decir se cumplió con lo que sugería la falladora en su sentencia, muy seguramente este error se dio por que la señora juez no tuvo en cuenta el memorial de subsanación donde se modificó las pretensiones atacando el contrato de venta que no es otro que la escritura ya renombrada

21

Esperando que de esta manera hubiésemos podido convencer de la realidad del acontecer factico, para que una vez realicen su juicio de valores se revoque la sentencia proferida en torno a la demanda de reconvención dictado por la señora juez séptima civil del circuito de la ciudad de Bucaramanga en audiencia del pasado 20 de octubre de 2.022, y con ello se despachen favorablemente las pretensiones de la demanda de reconvención propuestas en el libelo demandatorio y se condene en costas al aquí demandado en reconvención.

Atentamente,

  
LUIS ALBERTO GALÁN ARISMENDI  
C.C. No 91.283.681 de Bucaramanga  
T.P. No 104.583 del C.S. de la J.



LA VIRTUD DE LAS ALMAS EXCELSAS ES LA JUSTICIA "A VOM PLATEM"

Calle 36 No 14-42, Edificio Centro Empresarial de Bucaramanga, Oficina 703, Teléfono 6524699,  
Celular 3003311794, Mail: abogalan@hotmail.com  
Bucaramanga