



Bogotá D.C., Mayo 9 de 2018

Señor:

Mauricio Neira Hoyos

JUEZ TERCERO CIVIL MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO

E. S. D.

Referencia: Demanda Declarativa – Resolución de Contrato de Compraventa

Expediente No. 500014003003-2017-00083-00

Demandante: Argely Blanco Romero

Demandado: María Yaneth Esperanza Rochel Navarro

Respetado doctor Neira:

MARIO ERNESTO GARCÍA MARTÍNEZ, mayor de edad, residente en Bogotá D.C., identificado con cédula de ciudadanía No. 72'226.869 de Barranquilla y Tarjeta Profesional No. 121.544 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación de la Señora María Yaneth Esperanza Rochel Navarro, identificada con la cédula de ciudadanía No. 37'311.359 de Ocaña, Norte de Santander, de conformidad con el poder a mi conferido, el cual se adjunta, en ejercicio del traslado concedido por su Despacho procedo a contestar la demanda de la referencia, dentro del término legal, con fundamento en los documentos que allegaron los demandantes para el traslado, lo cual hago en los siguientes términos:

I.- PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS:

1. Al hecho primero, es falso. En éste punto es preciso señalar que la Abogada demandante, no tiene claro que la persona con quien se



suscribió la promesa de compraventa, fue **Diego Alfredo Ojeda Awad** y no Diego Alejandro Ojeda Awad. El nombre consignado no corresponde a la realidad.

2. Al hecho segundo, es falso. Ocurre lo mismo que el hecho anterior. El nombre consignado no corresponde a la realidad.
3. Al hecho tercero, es cierto.
4. Al hecho cuarto, no le consta a mi representada. Me atengo a lo que se pruebe en el proceso. Para entender la anterior respuesta es necesario contextualizar al Despacho respecto de la situación familiar de mi representada, toda vez que no vivía en Villavicencio, para la época de los hechos, sino en Ocaña, Norte de Santander.
5. Al hecho quinto, no es cierto. Por simple comprensión de lectura del contrato de promesa de compraventa, se puede concluir que lo que la Abogada demandante llama el fraccionamiento del predio, es lo que se conoce como desenglobar el inmueble. En este punto es necesario señalar que no es clara la forma en la que se redactó, la obligación de solicitar la autorización de "fraccionamiento". Sin embargo, si fue claro el contrato de promesa de compraventa en prever una solución, en el evento en el que fuera negada la solicitud de "fraccionamiento" del predio. En otras palabras, por la negativa de la solicitud de desenglobar el inmueble, no se dejaría de hacer el negocio de compraventa entre las partes.

6. Al hecho sexto, es cierto.

7. Al hecho séptimo, no es cierto. Quien falleció fue Don Diego Alfredo Ojeda Awad y no Don Diego Alejandro, que hasta el momento realmente no sabemos quién es.

8. Al hecho octavo, es falso. Quiero insistir al Despacho que en el aviso enviado por la Abogada demandante al domicilio de mi representada y a través del cual se le notificó del presente proceso judicial, no hay una sola referencia en los hechos de la demanda a Don Diego Alfredo Ojeda Awad y mis principios, así como mi ejercicio profesional, me impiden faltar a la verdad. Es por ello que no me consta lo afirmado y me atengo a lo que se pruebe.

9. Al hecho noveno, es falso. Reitero al Despacho que desconozco quien es Diego Alejandro. Ahora bien, si se trata de Don Diego Alfredo Ojeda Awad, mal podría haber firmado una escritura de compraventa por el 65% del derecho sobre el predio Santa Rosa de Vanguardia, ubicado en el municipio de Villavicencio, **porque la promitente compradora hoy demandante en el presente proceso, Sra. Argely Blanco Romero no cumplió con los pagos del inmueble en venta como lo demostraré con la presente contestación. En éste punto quiero manifestar respetuosamente al Despacho, que la presente demanda es completamente temeraria y de mala fe, por**



parte de quienes la promueven. Estamos frente a un contrato de promesa de compraventa, en el cual se pactó el precio de tres (3) hectáreas de un lote en Villavicencio. La señora demandante prometió comprar el inmueble por \$600'000.000.00 (SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE), a título de arras pagó \$50'000.000.00 (CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE) y cuando llegaron las fechas para el pago de los \$550'000.000.00 (QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES RESTANTES M/CTE), la Sra. Argely Blanco Romero, NO apareció. Nunca pagó y en consecuencia perdió las arras, porque así lo ordena la ley. Ver el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 y el artículo 1602 del Código Civil. Nótese que en la promesa de compraventa, primero se establece el valor del inmueble en su cláusula tercera así como su forma de pago y en la cláusula cuarta acuerdan las partes la fecha de la escrituración, pero para ello de haberse pagado la totalidad del inmueble **-lo que nunca ocurrió-**. Para así dar cumplimiento a la condición ordenada por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887 numerales 3º y 4º.

10. Al hecho décimo. Es falso. Se reitera que se desconoce quien es Diego Alejandro. Si la obligación hubiera sido de Don Diego Alfredo Ojeda Awad, mal hubiera hecho en asistir a firmar una escritura pública de venta de su predio, sin que la aquí demandante le hubiera desembolsado la totalidad del valor acordado en el contrato de promesa de compraventa, esto es, la suma de \$600'000.000.00 (SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE).

11. Al hecho décimo primero. Es falso. Se reitera al Despacho que se desconoce quien es Diego Alejandro. El acuerdo que consta en el contrato de promesa de compraventa, establece que para poder acudir a la Notaría Segunda de Villavicencio a firmar la escritura pública de compraventa, sin duda alguna **esta claramente condicionado al pago total del inmueble en venta.** Pago que **nunca** se completó por parte de la hoy demandante. Luego entonces, este proceso es reitero de mala fe y completamente **temerario.**

12. Al hecho décimo segundo. Es cierto, pero más que cierto, es lo que el Código General del Proceso, en su artículo 193, denomina **Confesión por apoderado judicial.** El hecho No. 12 de la presente demanda, su Señoría es una **CONFESIÓN DE PARTE. Si la demandante NO CUMPLIÓ CON LOS PAGOS ESTIPULADOS,** ¿qué es lo que está reclamando en el presente proceso judicial?. Reclame la devolución de las arras, si su representada cumplió con su obligación de pagar. Es por ello que insisto, en que el presente proceso está marcado por la **temeridad de la parte demandante.** En éste punto quiero dejar en claro que con la demanda, se está tratando de inducir en error a éste Despacho Judicial, toda vez que esta historia raya en lo inverosímil por su falta de argumentación sólida, pero sobre todo carente de asidero jurídico y fáctico que la respalde.



- 13. Al hecho décimo tercero. Es falso, porque no se sabe quién es Diego Alejandro. Mal hubiera hecho Don Diego Alfredo Ojeda Awad, al ir a cumplir una cita en la Notaría Segunda de Villavicencio, sin que la demandante hubiera satisfecho su obligación de pagar el valor total del inmueble en venta.

- 14. Al hecho décimo cuarto. Es falso, porque la Abogada demandante insiste en relatar los hechos en cabeza de alguien completamente desconocido. Es falso este hecho No. 14, porque es imposible que en una compraventa de un bien inmueble, se llegue a la transmisión del dominio del bien inmueble en venta, si no se ha pagado totalmente por el mismo. Miente en su relato sin pudor alguno, la Abogada demandante, como lo demostraré más adelante, al querer "fabricar" infructuosamente unos hechos que solo pueden ocurrir en la imaginación de alguien que desconoce, como se desarrolla un negocio de compraventa de un bien inmueble en Colombia.

- 15. Al hecho décimo quinto. Es falso y además **temerario**.

- 16. Al hecho décimo sexto. Es falso, porque se desconoce quien es Diego Alejandro.

- 17. Al hecho décimo séptimo, es cierto.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la presente demanda, porque no le asiste el derecho a la demandante, toda vez que fue la Sra. Argely Blanco Romero, identificada con la C.C. No. 52'053.325 de Bogotá, quien incumplió el contrato de promesa de compraventa, al no pagar la totalidad del valor del bien inmueble prometido en venta, en consecuencia de lo anterior, resultó imposible para el promitente vendedor, continuar con sus obligaciones contractuales.

Como consecuencia de lo anterior, solicito a su Despacho, se sirva **NEGAR**, todas las pretensiones de la demandante, condenar en costas a la demandante y en consecuencia, ordenar a la Oficina de Registro e Instrumentos públicos de Villavicencio, levantar la medida cautelar consistente en la inscripción de la presente demanda, en el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-25730. Para lo cual ruego a su Despacho oficiar al Señor Registrador de Instrumentos Públicos de Villavicencio, el levantamiento de la medida cautelar y la respectiva actualización de la información contenida en el folio de matrícula inmobiliaria No. 230-25730.

III. OBJECCIÓN AL JURAMENTO REALIZADO POR EL DEMANDANTE

De igual forma, me opongo completamente al **juramento estimatorio**, que la Abogada demandante denominó y cito expresamente: "la tasación

razonable" . Lo anterior, porque es la consecuencia jurídica del incumplimiento, consistente en el no pago del bien inmueble, que se comprometió a comprar. Es así como se da cumplimiento al artículo 1.602 del Código Civil, en el sentido de que lo establecido en el contrato es ley para las partes. En la promesa de compraventa se estableció bilateralmente, que si la promitente compradora, **incumplía en el pago como en efecto sucedió**, el promitente vendedor retendrá la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50'000.000.00) de las sumas recibidas como arras. Como también efecto sucedió.

IV. EXCEPCIÓN DE MÉRITO:

IV.I. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DE LA DEMANDANTE SRA. ARGELY BLANCO ROMERO, IDENTIFICADA CON LA C.C. NO. 52'053.325 DE BOGOTÁ.

A la demandante en honor a la verdad, no le asiste el derecho a demandar, porque fue ella quien incumplió el contrato de promesa de compraventa, al no pagar en las fechas acordadas la totalidad de los **\$600'000.000.00 (SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE)**.

Solicito se tenga como prueba documental en el presente proceso, el contrato celebrado por la demandante Sra. Argely Blanco Romero y Don Diego Alfredo Ojeda Awad, el **15 de Septiembre de 2013**. Con el que demuestro como **incumplió la demandante**, además de que ya obra en el presente proceso confesión de parte de su apoderada, en el hecho No. 12

de demandan. En el nuevo contrato celebrado por las mismas partes expresamente la aquí demandante manifestó y cito expresamente el contrato en el que al párrafo 7, 8 y 9 afirmó a que:

" Los dos (2) primeros pagos fueron efectuados de acuerdo con lo allí establecido; sin embargo a la fecha los dos (2) últimos no han sido hecho efectivos, ante lo cual LA PROMITENTE VENDEDORA manifiesta incumplimiento por parte de la Alcaldía de Arauca en el pago del Acta Final de un Contrato de Obra.

Así mismo manifiesta demoras de la Caja de Compensación Familiar de Arauca COMFIAR en la cancelación de los recursos correspondientes a la ejecución de los proyectos de Construcción en Sitio Propio y Mejoramiento de Vivienda de Interés Social.

Dichos contratos han sido suscritos por ORLANDO CONTRERAS BARRIENTOS esposo de la PROMITENTE COMPRADORA, los cuales han ejecutado de manera conjunta, obrando la segunda como Directora de Obra, y siendo las utilidades de dichos contratos la fuente de financiación prevista para la compra del inmueble objeto de este negocio."

El presente contrato esta suscrito de puño y letra por la aquí demandante Sra. Argely Blanco Romero y convenientemente, no presentó éste documento con la presentación de su demanda.

Aporto en tres (3) folios en buen estado el contrato firmado de puño y letra por la aquí demandante, para que obre como prueba en el presente proceso judicial. La consecuencia jurídica que de éste importante excepción se desprende, es, la terminación del proceso.

IV.II. CONFESIÓN POR APODERADO JUDICIAL – ARTÍCULO 193 DEL C.G.P.

Del hecho No. 12 de la presente demanda se concluye sin lugar a dudas, que la Abogada demandante, incurre en **una confesión por apoderado judicial, en los términos del artículo 193 del Código General del Proceso**, con las consecuencias jurídicas que de éste importante excepción se desprende, esto es, la terminación del proceso en favor de mi representada.

IV.III. CONFESIÓN POR PARTE DE LA LA DEMANDANTE SRA. ARGELY BLANCO ROMERO, IDENTIFICADA CON LA C.C. NO. 52'053.325 DE BOGOTÁ.

En la prueba aportada por la demandante, denominada: "Original de la certificación de no comparecencia del señor DIEGO **ALEJANDRO** OJEDA AWAD a la Notaría segunda de Villavicencio", estamos ante una **CONFESIÓN DE PARTE** de la demandante.

Este documento constituye una contundente **CONFESIÓN DE PARTE** de la demandante, toda vez que ella está certificando la NO comparecencia de Don Diego Alfredo Ojeda Awad, NO el 31 de Enero de 2013, sino **el 1º de Agosto de 2016**. Es decir, más de tres (3) años después de la citación



establecida en el contrato de promesa de compraventa, porque ella tampoco asistió, el 31 de Enero de 2013. La demandante está certificando al mismo tiempo y sin ella darse cuenta, que ella tampoco compareció el día 31 de Enero de 2013, a la Notaría segundo de Villavicencio, con justa razón además, porque como ya está demostrado, **NUNCA terminó de pagar el valor total del bien inmueble prometido en venta.** Con esto demuestro una vez más, el incumplimiento reiterado de la demandante en el presente proceso.

V. PRUEBAS:

Solicito respetuosamente a su Despacho se sirva citar a las siguientes personas para absuelvan el interrogatorio de parte que formularé:

- **Víctor Félix Valderrama Zuñiga**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 83'087.339 expedida en Campo Alegre (Huila), domiciliado en la Vereda Vanguardia – Finca Barbacustas Km 6 vía Restrepo – Celular:314-2780125
- **Jaime Altamar** – domiciliado en la Carrera 38 # 33 – 27, Villavicencio – Celular: 320-2867357
- **José Ignacio Vanegas Pérez**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 77'301.057 expedida en Villavicencio – domiciliado en la calle 20 # 40- 76, Villavicencio – celular: 310- 8825722

Con los anteriores testigos quiero demostrar a su Despacho, como la aquí demandante, Sra. Argely Blanco Romero, identificada con la C.C. No. 52'053.325 de Bogotá, actuó de **mala fe**.

De igual forma, presento en el acápite de pruebas, para que obre como tal, en el presente proceso, **el contrato original** rubricado de puño y letra por la aquí demandante Sra. Argely Blanco Romero, identificada con la C.C. No. 52'053.325 de Bogotá., el 15 de Septiembre de 2013, en el que demuestro la clarísima **CONFESIÓN DE PARTE** de la señora demandante. Aporto el mencionado **contrato original** en tres (3) folios en buen estado.

De igual forma, quiero poner a consideración de su Despacho y solicitarle al mismo que obre como prueba dentro del presente proceso, el Expediente No. 7786 de 2006, en el que la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, M.P. Cesar Julio Valencia Copete, en un caso de características similares sentenció: "Para aplicar la condición resolutoria propia de los contratos bilaterales, es necesario demostrar que el actor satisfizo las obligaciones anteriores o simultáneas que tenía a su cargo, precisó la Corte Suprema de Justicia. El alto tribunal recordó que si el demandante de la resolución de un contrato está en mora de cumplir sus compromisos, carece de derecho para obtenerla".

VI. ANEXOS:

1. Poder para actuar debidamente conferido.



2. Contrato original celebrado por la demandante y Don Diego Alfredo Ojeda Awad, el 15 de Septiembre de 2013.

VII. NOTIFICACIONES:

Mi poderdante recibirá notificaciones en la Carrera 14 # 11 – 62 Ocaña, Norte de Santander.

Recibo notificaciones en la Carrera 12 No. 113 – 35 de la ciudad de Bogotá D.C. - correo electrónico: mariogarcia@emlawyers.co – Celular: 3005611647

Cordialmente,


MARIO ERNESTO GARCIA MARTÍNEZ
C. C. No 72'226.869 de Barranquilla
T.P. No. 121.544 del C.S.J.
Environmental & Mining Lawyers®
Director General
Tef: 6596855 Bogotá D.C.
www.emlawyers.co
Especialista en Gestión Pública E
Instituciones Administrativas
Magíster en Derecho Público

