

GESTIÓN & SOLUCIONES

ASESORES - CONSULTORES

Señor
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO
Villavicencio.

Ref. Proceso:	VERBAL (Resolución de Compraventa)
Demandante:	SANDYNELLY GAVIRIA FAJARDO
Demandado:	SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S
Radicado No.	50001-31-53-002-2021-00056-00

JEYSON RAUL BERMUDEZ ECHEVERRI, atendiendo el mandato conferido por SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. Nit.- 900182968-9, representada por Fernando Augusto Angulo o quien haga sus veces, parte demandada en el proceso de la referencia, haciendo uso del reconocimiento de personería que previamente fue reconocida por su despacho y encontrándome en el término procesal oportuno, procedo a contestar la demanda de la siguiente manera:

LOS HECHOS

1° al 9°, SON CIERTOS.

10°, NO ES CIERTO. La demandante no procedió como lo determina el *parágrafo segundo* de la *CLÁUSULA SEXTA* del contrato, es decir, no comunicó a SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS SAS, mi representada, de la comunicación de aprobación del crédito, por lo menos, con 30 días hábiles de anticipación a la firma¹ de la escritura. Tampoco acreditó el pago del saldo de precio del inmueble prometido en venta, antes de la fecha de la firma del precitado instrumento público.

11°, ES CIERTO.

12°, NO ES CIERTO. Nunca se ha incumplido lo pactado en el contrato; las partes de común acuerdo y previamente, atendiendo el catálogo contractual, decidieron, libre de cualquier vicio de la voluntad, modificar la fecha de la firma de la escritura.

¹ 09 de octubre de 2020.

GESTIÓN & SOLUCIONES

ASESORES - CONSULTORES

13° al 17°, SON CIERTOS.

18° NO ES CIERTO. La ausencia del pago del precio de la venta por parte de la señora SANDYNELLY GAVIRIA FAJARDO, desobliga a SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS SAS para firmar la escritura pública, pues la demandante no procedió como lo determina el clausulado del contrato que fundamenta la demanda.

19°, ES CIERTO.

20° al 49. NO ME CONSTA. Son apreciaciones de la libelista, pues los hechos son ajenos a las obligaciones del contrato que fundamenta la acción incohada y la naturaleza del asunto que persigue la demanda.

LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las solicitadas en la demanda, por cuanto es un elemento *sine quanon* en los requisitos axiológicos de una pretensión resolutive, que la parte demandante acredite el cumplimiento de sus obligaciones o que, con relación a los hechos del contrato, siempre haya estado presto para hacerlo. En el caso en comento ello no sucedió.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. CLAUSULA PENAL

La cláusula penal tiene como finalidad sancionar o penalizar a la parte contractual que no cumpla con el contrato o negocio, por lo que sirve para desincentivar los posibles incumplimientos; esta debe pactarse de forma expresa en el contrato, y puede tener condicionamientos, exenciones o eximentes según las características del contrato, las necesidades y voluntad de las partes.

El contrato que motiva la presente acción indica en su CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA que, ante el incumplimiento de alguna de las partes, la otra podrá exigir un pago a título de pena, equivalente al 20% del precio del inmueble prometido en venta. Sin embargo, también se precisó que su exigibilidad no era óbice para que la parte afectada optara por la resolución del acuerdo.

CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER
CEL. 3133488613

VILLAVICENCIO – META
jeysonbermudez@hotmail.com

GESTIÓN & SOLUCIONES

ASESORES - CONSULTORES

Ante una eventual declaratoria de incumplimiento por parte de SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S, solo procede la condena del pago de la cláusula penal.

2. INCOMPATIBILIDAD DE LOS INTERSES DE MORA Y LA INDEXACIÓN.

El derecho a la indexación o ajuste de valor obedece al hecho notorio de la constante y permanente devaluación de la moneda de nuestro país, que disminuye en forma continua el poder adquisitivo del ingreso, por lo que esta es una decisión ajustada a la ley y constituye un acto de equidad.

En ese orden, cuando se ordena el restablecimiento de dicho derecho se busca la obtención del valor real al momento de la condena, que es el equivalente al perjuicio recibido.

Sin embargo, en razón a que tanto la indexación como el reconocimiento de intereses moratorios obedecen a la misma causa (devaluación) se puede concluir que estas son incompatibles.

Por lo tanto, si se ordenan ambos rubros se estaría condenando a la parte demandada a un doble pago por la misma causa.

3. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR LA PARTE DEMANDANTE

La señora SANDYNELLY GAVIRIA FAJARDO se obligó a comprar² un inmueble y como consecuencia hizo uno abonos o pagos parciales que SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S reconoce haber recibido. También se obligó a realizar una serie de actos tendientes a cancelar saldo del precio total del negocio jurídico.

De las obligaciones del PROMITENTE COMPRADOR contenidas tanto en la minuta del contrato como en los documentos que lo modificaron, sobresalen las siguientes:

² CLÁUSULA PRIMERA. Objeto del Contrato

CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER
CEL. 3133488613

VILLAVICENCIO – META
jeysonbermudez@hotmail.com

GESTIÓN & SOLUCIONES

ASESORES - CONSULTORES

- a) Se obligó³ a comunicar a SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS SAS, en un término de 30 días hábiles anteriores a la fecha de la firma de la escritura de venta, la comunicación del banco sobre la solicitud de crédito (aprueba – rechaza – exigencia de nuevos requisitos) junto con la minuta de la hipoteca. ESA OBLIGACIÓN NO FUE CUMPLIDA..
- b) La ausencia de la comunicación de la decisión el BANCO, obligó⁴ a la demandante a cancelar el valor total del precio de la venta, el cual, conforme lo indican los parágrafos primero y segundo de la CLÁUSULA QUINTA - PRECIO Y FORMA DE PAGO, este debía realizarse a través de (i) consignación a la cuenta corriente No. 84179479341 a nombre del FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, cuya copia de la consignación debía remitirse a SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S., so pena de configurarse el incumplimiento, o (ii) acreditar un cheque de gerencia a nombre de FIDEICOMISO P.A. TORRE 33, cuya copia de la consignación debía remitirse a SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. ESA OBLIGACIÓN NO FUE CUMPLIDA.

Para que prosperen las pretensiones, el demandante debe acreditar la satisfacción de todas las obligaciones a su cargo o que siempre estuvo presto a cumplir con estas, situaciones que, ante la ausencia probatoria, acreditan el incumplimiento del contrato, generando las consecuencias que con antelación fueron contractualmente pactadas. Así lo dispone el artículo 1609 del Código Civil, al indicar sobre la “MORA EN LOS CONTRATOS BILATERALES. *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*”.

La redacción del contrato impone que es el PROMETIENTE COMPRADOR quien debe cumplir primero en el tiempo con sus obligaciones, pues de estas deviene la exigencia de la firma de la escritura y posterior entrega del inmueble a cargo de SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S.

4. HECHOS IRRELEVANTES O SIN JUSTA CAUSA AL NEGOCIO JURIDICO SUSCRITO EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA.

³ CLÁUSULA SEXTA. Crédito.

⁴ *Ibid.*

GESTIÓN & SOLUCIONES

ASESORES - CONSULTORES

El demandante trae a colación unos hechos que no hacen parte del negocio jurídico que causan las obligaciones presuntamente incumplidas, es decir, son ajenos a la naturaleza del proceso, no existe una relación jurídico procesal.

5. DERECHO DE RETENCIÓN POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

La CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA del contrato dispone que, ante la falta de acreditación del pago por parte del PROMITENTE COMPRADOR, este autoriza expresamente a SANTA LUCÍA INVERSIONES Y PROYECTOS S.A.S. a retener de las sumas recibidas el monto de la cláusula penal.

El derecho de retención es la facultad que tiene el acreedor de detentar un bien del deudor para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contraídas. Se trata, por lo tanto, de un derecho accesorio y excepcional, de modo que es necesaria la existencia de un incumplimiento para su ejercicio⁵.

6. EXTINCIÓN DEL CONTRATO

Conforme lo dispone la CLÁUSULA VIGÉSIMA, ante el incumplimiento, mora o retardo en el pago de cualquiera de las sumas señalas en el contrato, el PROMITENTE VENDEDOR pude terminar el contrato, sin requerimiento o comunicación previa.

7. EXCEPCIÓN GENÉRICA

Sin que implique reconocimiento de las pretensiones, solicito al despacho declarar toda aquella excepción que resulte probada en el debate probatorio del presente asunto.

⁵ **ARTICULO 2421. <DERECHO DE RETENCION DEL ACREEDOR Y RESTITUCION DE LA PRENDA>**. El deudor no podrá reclamar la restitución de la prenda, en todo o parte, mientras no haya pagado la totalidad de la deuda en capital e intereses, los gastos necesarios en que haya incurrido el acreedor para la conservación de la prenda, y los perjuicios que le hubiere ocasionado la tenencia

GESTIÓN & SOLUCIONES

ASESORES - CONSULTORES

FUNDAMENTO JURÍDICO

La sala de casación civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 03 de junio de 2014, Magistrado Ponente LUIS ARMANDO TOLOSA VILLABONA, frente al incumplimiento contractual dispuso:

“Entre el mutuo disenso, tácito o expreso, y el incumplimiento contractual, antecedente o concomitante, existen sustanciales diferencias, al margen de sus consecuencias. De ahí, en vía general, la simple desatención contractual, así sea simultánea, no es suficiente para declarar aquello.

El primero se encuentra regulado por los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, en cuanto autorizan invalidar un contrato legalmente celebrado por el "consentimiento mutuo y expreso, extinguiendo sus obligaciones mediante una "convención"; o cuando fuere tácito, por decisión judicial si las partes no se avienen a la convención del distracto contractual. El incumplimiento y la excepción de contrato no cumplido, se rigen por los artículos 1546 y 1609 del Código Civil, respectivamente. En el mutuo disenso, subyace la voluntad de las partes, y en la resolución, una condición.

En esas hipótesis, al decir de la Corte, "(...) se hace necesario detallar que de configurarse a cabalidad el supuesto de hecho en que ninguno de los contratantes cumple sin tener al propio tiempo la debida justificación, en principio debe descartarse el derecho legal de resolución que cualquiera de ellos pretende invocar con fundamento en el artículo 1546 del Código Civil (...).

"A la disolución de dicho nexo es posible llegar por el camino del mutuo disenso o distracto contractual" que deriva de lo dispuesto en los artículos 1602 y 1625 del Código Civil, el cual se traduce en la prerrogativa de que son titulares las partes en un contrato para convenir en prescindir del mismo y dejarlo sin efecto, resultado éste que puede tener origen en una declaración de voluntad directa y concordante en tal sentido -caso en el cual se dice que el mutuo disenso es expreso-, o en la conducta desplegada por los contratantes en orden a desistir del negocio celebrado y además concluyente en demostrar ese inequívoco designio común de anotar su fuerza obligatoria, evento en el que el mutuo disenso es tácito.

CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER
CEL. 3133488613
VILLAVICENCIO – META
jeysonbermudez@hotmail.com

GESTIÓN & SOLUCIONES

ASESORES - CONSULTORES

"Se trata, pues, de una figura singular cuyos perfiles institucionales, muy precisos por cierto dentro de la variada gama de circunstancias que pueden dar lugar a la extinción sobreviniente de relaciones jurídicas de fuente contractual dotadas de plena validez, no permiten mezclarla en ninguna forma con la resolución del artículo 1546 del Código Civil, toda vez que en tanto ésta última se produce por razón del cumplimiento de una condición a la cual el ordenamiento positivo le atribuye ese alcance, vale decir por una causa legal, en la hipótesis del mutuo disenso, por definición, esa causa radica exclusivamente en la voluntad coincidente de las partes interesadas (...)" En otras palabras, que haya inocultable deseo de las partes por disentir del contrato.

En ese orden de ideas, surge claro, la desatención recíproca de las partes, inclusive en el caso de ser concomitante, no autoriza la resolución de un contrato, cuando se invoca, sin más, como fundamento del mutuo disenso, porque como ha quedado explicado, se requiere de algo adicional, como es que el abandono recíproco de las prestaciones correlativas, sea el fruto de un acuerdo expreso o tácito, obviamente, dirigido de manera inequívoca a consentir la disolución del vínculo.

Frente a lo expuesto, en el caso, refulge manifiesta la tergiversación del escrito genitor, por cuanto las pretensiones subsidiarias de disolución contractual se fincaron en el simple y llano incumplimiento recíproco de las partes, al margen, inclusive, que sea simultáneo, pues aunado a ello, lo importante es que, siguiendo la línea jurisprudencial antes citada, reiterativa de precedentes anteriores⁶, la conducta desplegada por los convencionistas constituya signo inequívoco de la voluntad de anular la fuerza obligatoria de lo estipulado. Como allí se dijo:

"(...) [n]o basta pues el recíproco incumplimiento, sino que es menester que los actos u omisiones en que consiste la inejecución sean expresivos, tácita o expresamente, de voluntad conjunta o separada que apune a desistir del contrato (...)"

PRUEBAS

⁶ Sentencia 023 de marzo de 2000, expediente 5319

GESTIÓN & SOLUCIONES

ASESORES - CONSULTORES

Solicito muy respetuosamente al señor Juez tener en cuenta como pruebas las siguientes:

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito al señor Juez citar a la señora SANDYNELLY GAVIRIA FAJARDO, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 40.444.099 de Villavicencio (Meta) y domiciliado allí mismo, para que absuelva el interrogatorio que le formularé en fecha y hora que el despacho tenga bien en señalar, sobre los hechos de la presente demanda.

DOCUMENTALES

APORTADOS

Anexo los siguientes documentos para que sean tenidos como prueba de las excepciones propuestas:

- Solicitud elevada ante la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A., en la que se peticiona información sobre el señor MARTÍN GIOVANNY AVENDAÑO ROA, ha realizado el pago total del inmueble prometido en venta.

A SOLICITAR

Decrétense las siguientes pruebas:

- Oficiése a DATA CREDITO y a la Central de Información Financiera (CIFIN) para que se sirvan expedir, con destino a este proceso, certificación que indique si para el día 09 de octubre de 2020 la señora SANDYNELLY GAVIRIA FAJARDO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 86.058.831:
 - Existía alguna cuenta bancaria registrada a su nombre. En caso afirmativo, por favor precisar, número, entidad bancaria y valor.

CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER
CEL. 3133488613
VILLAVICENCIO – META
jeysonbermudez@hotmail.com

GESTIÓN & SOLUCIONES

ASESORES - CONSULTORES

- Existía aprobación, rechazo trámite de solicitud de crédito ante entidad financiera. En caso afirmativo, por favor informar el nombre de la entidad y el valor solicitado o reconocido.

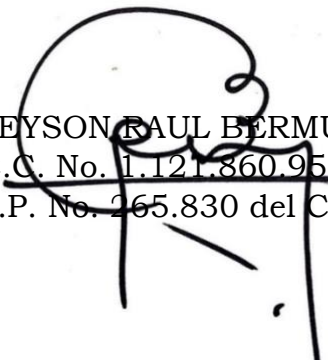
ANEXOS

- Poder conferido para actuar
- Documentos relacionados en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES:

El suscrito apoderado las recibiré en la calle 38 No. 32-41, oficina 302, Edificio Parque Santander de la ciudad de Villavicencio. Correo electrónico. jeysonbermudez@hotmail.com

Del señor Juez, atentamente.



JEYSON PAUL BERMUDEZ ECHEVERRI
C.C. No. 1.121.860.953 de Villavicencio
T.P. No. 265.830 del C.S. de la J.

CALLE 38 N°. 32 - 41 OFC. 302 EDIFICIO PARQUE SANTANDER
CEL. 3133488613
VILLAVICENCIO – META
jeysonbermudez@hotmail.com



Laura Angulo <juridicasantalucia@gmail.com>

10110-PA TORRE 331 mensaje

Laura Angulo <juridicasantalucia@gmail.com>

19 de septiembre de 2022, 16:13

Para: Luz Mery Rueda Guiza <LUZRUEDA@bancolombia.com.co>, Andrea Milena Blanco Segura <ANBLANCO@bancolombia.com.co>, Jose Luis Monroy Morales <josmonro@bancolombia.com.co>

Buenas tardes, espero se encuentren muy bien, solicito me informen si la señora SANDINELLY GAVIRIA FAJARDO identificada con la cedula de ciudadanía 40.444.099 promitente compradora de la oficina 2603 ha realizado el pago de la totalidad del inmueble, si la respuesta es afirmativa mediante que mecanismo lo hizo, en efectivo? cheque?

Agradezco su colaboración

Cordialmente,

LAURA ANGULO V
SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS SAS
Calle 23 No. 37L-53 - (8) 682 8193
Villavicencio

2021-00056-00 CONTESTACIÓN DEMANDA

jeyson bermudez <jeysonbermudez@hotmail.com>

Lun 19/09/2022 18:11

Para: Juzgado 02 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto02vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: lin-a-19@hotmail.com <lin-a-19@hotmail.com>

BUENA TARDE!

Adjunto al presente correo me permito enviar copia de la contestación de la demanda del proceso relacionado en el asunto de este correo.

Por favor acusar el recibo de este mensaje.

Atentamente,

JEYSON BERMUDEZ

Abogado Demandada SANTA LUCIA INVERSIONES Y PROYECTOS SAS

Obtener [Outlook para iOS](#)