

contestación demanda rad 76400408900120220005300

Daniel Arce <leinadecraz@outlook.com>

Jue 19/05/2022 16:32

Para: Juzgado 01 Promiscuo Municipal - Valle Del Cauca - La Union
<jrpmalaunionca@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 6 archivos adjuntos (1 MB)

contestación demanda cumplimiento de contrato de promesa de compraventa Aura María Jojoa Pedro Nel Gallon.doc; poder y documentos.pdf; primera hoja nuevo contrato promesa de compraventa.jpeg; segunda hoja nuevo contrato.jpeg; hoja de cuentas con intereses y capital por nuevo contrato.jpeg; IMG-20220211-WA0088.jpg;

Señores

Juzgado promiscuo municipal La Unión

Cordial saludo.

Comedidamente allego memorial de contestación y excepciones de la demanda en el proceso de la referencia radicado 764004089001-2022-00053-00 propuesto por la señora YOLANDA GUTIÉRREZ DE JARAMILLO en contra de los señores PEDRO NEL GALLÓN ECHEVERRI y AURA MARÍA JOJA MÚNERA.

Adjunto los anexos correspondientes.

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ
CC. 14.886.793 de Buga
TP No. 266.480 del C. S. de La J.
email: leinadecraz@outlook.com
Cel. 3122130142
Manz. A Casa 11, La Primavera, La Unión

Doctor

JUAN CARLOS GARCÍA FRANCO
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
La Unión, V.

Ref: Contestación demanda

EXCEPCIONES: novación, cobro de lo no debido, y otros

Demandante: Yolanda Gutiérrez

Demandados: Pedro Nel Gallón Echeverri y Aura M Jojoa M

Radicado: 764004089001-2022-00053-00

Respetado(a) Doctor(a):

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en calidad de apoderado de los señores AURA MARÍA JOJOA MÚNERA (mayor de edad, domiciliada en La Unión, Valle del Cauca, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.006.238.713 de Roldanillo (V)) y PEDRO NEL GALLON ECHEVERRI (mayor de edad, domiciliado en La Unión, Valle del Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía 9.871.906 expedida en Pereira (Risaralda)), atentamente, dentro del término legal, procedo a contestar la demanda propuesta por la señora Yolanda Gutiérrez, radicada en su Despacho al No. 764004089001-2022-00053-00, de la manera siguiente:

1. Respecto de LOS HECHOS:

Hecho 1. ES CIERTO, conforme al contrato de "Promesa de compraventa de bien inmueble" fechado 20 de septiembre de 2021.

Hecho 2. PARCIALMENTE CIERTO, por cuanto, efectivamente en el literal "a)" de la cláusula "cuarta" ("PRECIO") se convino una suma de dinero en monto de ciento veinte millones de pesos (\$120.0000.000,00) y en el literal "b)" de la misma cláusula "cuarta" ("PRECIO") se estipuló como parte de pago un vehículo allí descrito e individualizado, avaluado en treinta millones de pesos

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ
CC. 14.886.793 de Buga
TP No. 266.480 del C. S. de La J.
email: leinadecraz@outlook.com
Cel. 3122130142
Manz. A Casa 11, La Primavera, La Unión

(\$30.000.000,00), pero **TAMBIÉN**, en el literal "c" de esa misma cláusula "cuarta" ("PRECIO") se convino en que el saldo de quince millones de pesos (\$15.000.000,00) se pagaría en 36 cuotas mensuales contadas desde la fecha en que se suscribiera la escritura pública correspondiente.

La cláusula cuarta contiene, entonces, tres literales (a, b y c) y el literal c reza: "c) la suma de QUINCE MILLONES DE PESOS (\$15.000.000) el saldo, es decir, a partir de la realización de la escritura pública... se contarán 36 meses de plazo para el pago correspondiente, es decir un tiempo de crédito de 3 años, por el valor restante correspondiente de \$15.000.000 QUINCE MILLONES DE PESOS..." Respecto de este hecho 2 me opongo en cuanto a lo omitido por la parte ejecutante, por cuanto, aquí la parte demandante está omitiendo voluntariamente, al parecer para su propia conveniencia, una parte importante de la cláusula cuarta del contrato, debido a que las partes convinieron en otorgar un plazo de 36 meses para satisfacer la suma restante y la parte demandante no puede pretender ignorar algo que en su momento aprobó y quedó por escrito en el contrato de promesa de compraventa.

Hecho 3. No es cierto. La cláusula "Sexta: CLÁUSULA PENAL" reza: "Los prometientes establecemos, para el caso de incumplimiento, una multa de valor igual a la entregada como arras si el incumplimiento es de parte del PROMETIENTE COMPRADOR quien entonces perderá el valor dado; y si el incumplimiento es por parte del PROMETIENTE VENDEDOR éste devolverá al PROMETIENTE COMPRADOR el doble del valor indicado". Así que la cláusula estipula diez millones respecto del comprador y veinte millones respecto del vendedor y no simplemente diez millones. Me opongo a lo afirmado por la parte demandante.

Hecho 4. Es cierto parcialmente, puesto que se amplió el plazo hasta el 11 de enero de 2022 y que se hizo vía telefónica. Así mismo, con antelación y en mutuo acuerdo se modificó el contrato de promesa de compraventa en los siguientes términos: Tiene una redacción similar al anterior contrato, y del mismo transcribo la cláusula cuarta así:

"Cuarta: PRECIO: El precio del inmueble prometido en venta es de CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$165.000.000) moneda corriente,

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ

CC. 14.886.793 de Buga

TP No. 266.480 del C. S. de La J.

email: leinadecraz@outlook.com

Cel. 3122130142

Manz. A Casa 11, La Primavera, La Unión

suma que el PROMETIENTE COMPRADOR pagará al PROMETIENTE VENDEDOR así: **a) La fecha** octubre 15 de 2021, de la firma del presente contrato, dicha suma será cancelada en efectivo: CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000). **b) en especie**, vehículo por un valor de \$30.000.000 TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE, referencias del vehículo recibido en especie: PLACA: MUW473, MARCA: NISSAN, CILINDRADA: 1598, COLOR: PLATA, CLASE DE VEHÍCULO: AUTOMOVIL, TIPO DE CARROCERÍA: SEDAN, COMBUSTIBLE: GASOLINA, NÚMERO DE MOTOR: HR16-772849G, REG. N: 3N1CN7ADOZK140633, NÚMERO DE SERIE: 3N1CN7ADOZK140633, NÚMERO DE CHASIS: 3N1CN7ADOZK140633, A NOMBRE DE CLAUDIA LORENA GALLÓN ECHEVERRY. c) El saldo, es decir la suma de \$85.000.000 OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE, serán respaldados con una hipoteca constituida a favor de la prometiente vendedora. Cuyos gastos generados estarán a cargo del COMPRADOR... **el saldo**, es decir, la suma de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.000) a partir de la protocolización de la escritura pública en el mes de diciembre de 2021 se contarán 72 meses de plazo para el pago correspondiente, con un valor mensual de \$1.350.000 UN MILLÓN TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE cada 9 de cada mes, por el valor restante de \$85.000.000 OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS serán respaldados con una hipoteca constituida a favor de la prometiente vendedora. Cuyos gastos generados estarán a cargo del COMPRADOR y además se le aumentará 1.2% de intereses por concepto de ..., dinero que será depositado en la cuenta de ahorros DAVIVIENDA 128600129349 a nombre de MARÍA EUGENIA JARAMILLO identificada con cédula de ciudadanía N. 29.614.402 Exp La Unión Valle. **Quinta. ARRAS.**- La cantidad de DIEZ Y SEIS MILLONES DE PESOS MCTE (\$16.000.000) que el PROMETIENTE VENDEDOR declara recibido del PROMETIENTE COMPRADOR a satisfacción ...”

Aquí se presentó una novación, por lo que la demandante no puede ampararse en el contrato de promesa de compraventa de septiembre de 2021.

EXCEPCIÓN: EXCEPCIONO por haberse presentado una NOVACIÓN, es decir que un nuevo contrato anuló el anterior y con base en el nuevo contrato la suma que debía entregar ese 11 de enero de 2022 era ochenta millones de pesos (\$80.000.000), monto que no quiso recibir la vendedora MARIA EUGENIA

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ
CC. 14.886.793 de Buga
TP No. 266.480 del C. S. de La J.
email: leinadecraz@outlook.com
Cel. 3122130142
Manz. A Casa 11, La Primavera, La Unión

JARAMILLO GUTIÉRREZ, con lo que incumplió el contrato de promesa de venta novado.

Por lo mismo, también EXCEPCIONO por **COBRO DE NO DEBIDO, por cuanto no le es dado a la parte incumplida cobrarle a la parte cumplida la cláusula penal o sanción por incumplimiento. No le corresponde a la parte demandante, por haber incumplido el contrato novado, cobrar la sanción penal estipulada en el contrato ni siquiera en el viejo contrato.**

También EXCEPCIONO por ENRIQUECIMIENTO ILÍCITO al generase a favor de la parte demandante un incremento patrimonial injustificado al pretender imputarle a cuentas de un supuesto incumplimiento un cargo patrimonial a la parte demandada, es decir al COMPRADOR.

Hecho 5. ME OPONGO, POR CUANTO, El día 11 de enero de 2022, fecha acordada para finalizar el negocio, mi prohijado se presentó con el dinero conforme al nuevo contrato de promesa de compraventa y allí en la Notaría la vendedora, luego de dialogar con el señor Notario, se retractó del negocio y, por lo mismo, no se pudo finalizar el mismo. La demandante es la incumplida porque si el comprador se presentó con el dinero acordado en el nuevo contrato y se rehusó a recibírselo, ella incumplió el contrato de promesa de compraventa novado. Solicito al señor JUEZ que declare en la sentencia INCUMPLIDA a la parte demandante y la condene al pago de la sanción por incumplimiento y a devolverle a la parte demandada el dinero que le recibió.

Hecho 6. Es una afirmación de la parte demandante. **Que se pruebe.**

Mis poderdantes han tenido la clara intención de compra del bien inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa, por lo que suscribieron el contrato, consignaron a la cuenta que les indicó la vendedora, ahora demandante, la suma de quince millones de pesos y un monto de más de dos millones de pesos para pasajes de la dama María Eugenia a fin de que pudiera acudir a la cita del 11 de enero de 2022 a la Notaría; así mismo, suscribieron un contrato de arrendamiento con opción de compra del inmueble.

También, recibieron un nuevo contrato que modificaba el anterior de promesa de compraventa que estipulaba el pago del precio en una suma inicial de ochenta

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ
CC. 14.886.793 de Buga
TP No. 266.480 del C. S. de La J.
email: leinadecraz@outlook.com
Cel. 3122130142
Manz. A Casa 11, La Primavera, La Unión

millones de pesos compuesta de dos rubros: cincuenta millones de pesos (\$50.000.000,00) en efectivo y un automóvil por valor de treinta millones de pesos (\$30.000.000,00) y el saldo restante de ochenta y cinco millones de pesos (\$85.000.000,00) se pagarían en el término de setenta y dos (72) meses con cuotas fijas mensuales interesadas de un millón trescientos cincuenta mil seiscientos pesos (\$1.350.600,00), lo que se garantizaría mediante una hipoteca. Todo esto se haría el 11 de enero de 2022 en la Notaría Única del círculo notarial de La Unión, Valle del Cauca. Documentos que se anexan para probar esta respuesta.

De igual modo, también procedieron a la venta de un lote de terreno y de un vehículo, así como acudieron a crédito en un banco, con la finalidad de cumplir con lo pactado, pues el contrato tenía una condición necesaria e indispensable para poder procederse a la escrituración correspondiente, misma que si la entidad crediticia no otorgaba el crédito no podría cumplirse la condición. Lograron el crédito del banco y por lo mismo ese 11 de enero de 2022 se presentaron con el dinero los compradores, es decir PEDRO NEL GALLÓN ECHEVERRI y AURA MARÍA JOJOA MUNERA, para la escrituración hipotecada de la compraventa del bien inmueble matriculado al No. 380-00195 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Roldanillo, conforme al contrato novado de promesa de compraventa y de esta manera honrar el compromiso.

No Se pudo cumplir porque la vendedora, es decir la señora MARÍA EUGENIA JARAMILLO GUTIÉRREZ no quiso, se rehusó a cumplir con lo pactado en el novado contrato, es decir, proceder a la escrituración del bien raíz. Así que la persona incumplida culpa a la cumplida del incumplimiento en el contrato, lo que es un absurdo porque la parte compradora cumplió con lo acordado y por eso mismo acudió a la cita ese 11 de enero de 2022. Se reitera, la vendedora se ocupó en hablar con el señor Notario y luego de ello, procedió a irse sin escriturar la propiedad a favor de la parte compradora. La vendedora abandonó lo pactado, deshonoró el compromiso que había adquirido.

Hecho 7. Me opongo. Es el parecer de la parte demandante, es una afirmación. Que se pruebe.

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ
CC. 14.886.793 de Buga
TP No. 266.480 del C. S. de La J.
email: leinadecraz@outlook.com
Cel. 3122130142
Manz. A Casa 11, La Primavera, La Unión

2. Respecto de LAS PRETENSIONES:

ME OPONGO A TODAS Y CADA una de las PRETENSIONES de la parte demandante, en los siguientes términos:

2.1. MODIFICACIÓN EN TORNO AL VEHÍCULO. En primer lugar, la vendedora modificó las condiciones del contrato, porque se había estipulado como parte de pago, TANTO EN EL PRIMER CONTRATO COMO EN EL NOVADO, el vehículo sedan Nissan de placas MUW473, motor HR167722849G, Reg: N3N1CN7ADOZK140633, serie N3N1CN7ADOZK140633, chasis N3N1CN7ADOZK140633, a nombre de Claudia Lorena Gallón Echeverry, avaluado en treinta millones de pesos (\$30.000.000,00) y al momento de efectuarse la entrega del vehículo la **parte vendedora** manifestó **que no le servía el automóvil porque ya tenía uno por lo que exigió el dinero**, es decir los treinta millones de pesos; por esa razón, la parte compradora tuvo que venderlo de manera apurada, lo cual resultó desfavorable a sus intereses económicos porque proceder a enajenarlo a la carrera generó un detrimento patrimonial por cuanto en esas condiciones hubo que darlo a un menor precio. Así que, se presentó un **incumplimiento por parte de la parte vendedora al exigir dinero y no el vehículo como** inicialmente **se había acordado**.

El literal "b)", en el contrato anterior y en el nuevo, de la cláusula "Cuarta: PRECIO" estipuló: **"b) en especie, vehículo** por un valor de \$30.000.000 TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE referencias del vehículo recibido en especie: PLACA: **MUW473**, MARCA: **NISSAN** ... Los gastos como impuestos, multas, paz y salvos y demás que recaigan sobre el vehículo antes de la inscripción del traspaso ante la Oficina de Tránsito corren por cuenta de CLAUDIA LORENA GALLÓN ECHEVERRY. Los gastos de registro se pagarán en partes iguales, excepto la Retención en la Fuente a título de impuesto de renta que corre por cuenta de CLAUDIA LORENA GALLÓN ECHEVERRY."

2.2. ORIGEN DEL CONTRATO. En segundo orden, la génesis del contrato de promesa de compraventa lo constituyó el ofrecimiento que la arrendadora le hizo a los arrendatarios del bien inmueble con matrícula inmobiliaria 380-00195, localizado en la carrera 15 20-29, Barrio San Pedro, de La Unión, por lo que, si bien el contrato de arrendamiento lo fue con opción de compra, se realizó un

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ
CC. 14.886.793 de Buga
TP No. 266.480 del C. S. de La J.
email: leinadecraz@outlook.com
Cel. 3122130142
Manz. A Casa 11, La Primavera, La Unión

contrato de promesa de compraventa del referido inmueble. Lo que de por sí dice mucho de la intención de los esposos Gallón Jojoa, quienes desde un comienzo se hicieron a la tarea de la adquisición del bien raíz por compra, para lo cual tuvieron que comprometer un lote que con anterioridad habían adquirido para construir la casa que sirviera de vivienda y de sede del negocio que hace algunos años han venido construyendo, también incluyeron en ese compromiso el vehículo que usaban no solo para transportarse sino que también lo tenían al servicio de la pequeña empresa y adquirieron una deuda al solicitar un crédito para efectos de poder satisfacer la obligación con la parte vendedora.

En tercer lugar, los esposos Gallón Jojoa llevan varios años incursionando en el mercado de los productos naturales para lo cual han establecido dos establecimientos de comercio, uno denominado SANUVID localizado en La Unión y el otro llamado SALUD NUTRICIÓN Y VIDA ROLDANILLO ubicado en Roldanillo, ambos matriculados en la Cámara de Comercio de Cartago. Precisamente este hecho es conocido por la demandante porque ella misma, es decir la demandante, aportó los certificados de Cámara de Comercio de Cartago en que constan estos dos negocios, uno con matrícula 69189 (Nit 9871906-7) y el otro con el No. 99741 (Nit 1006238713-9). Esto es prueba irrefutable de la buena fe y costumbre tanto comercial como mercantil y de sus buenas virtudes, que dan a entender que son personas de compromiso y de palabra, lo que les ha permitido permanecer por varios años con los establecimientos de comercio y en procura de una vivienda y local para su negocio surgió la promesa de compraventa que hoy tiene ocupado al Despacho.

Por si lo anteriormente referido, fuera poco, la propia demandante le dio copia a los esposos Gallón Jojoa del estado de descuentos y saldo respecto de los \$18.620.000,00 dados por éstos a las damas Yolanda Gutiérrez de Jaramillo y María Eugenia Jaramillo Gutiérrez, según el cual con los descuentos por arriendo de los meses enero2022 y febrero2022 por valor de \$1.150.000,00 mensuales, un depósito en diciembre2021 y un depósito en enero2022, totalizan \$7.400.000,00, quedando un saldo de \$11.220.000,00; esta cuenta es a marzo de 2022. Lo que indica que el contrato de arrendamiento con opción de compra ha seguido surtiendo sus efectos, con lo que sigue vigente el contrato de promesa de compraventa que surgió a raíz y a consecuencia del de

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ
CC. 14.886.793 de Buga
TP No. 266.480 del C. S. de La J.
email: leinadecraz@outlook.com
Cel. 3122130142
Manz. A Casa 11, La Primavera, La Unión

arrendamiento y que fue novado dejando el compromiso por etapas: un primer pago de ochenta millones de pesos (\$80.000.000,00) compuesto por cincuenta millones de pesos (\$50.000.000,00) en efectivo y un vehículo avaluado en treinta millones de pesos (\$30.000.000,00) pagaderos ese 11 de enero de 2022 en la Notaría Única de La Unión y los ochenta y cinco millones de pesos (\$85.000.000,00) restantes pagaderos en cuotas durante setenta y dos (72) meses con cuotas (con los interés incluidos) por valor cada una de un millón trescientos cincuenta mil seiscientos pesos (\$1.350.600,00).

Con lo anterior, quiero significar que no tiene razón la demandante al elevar las pretensiones de la demanda, por cuanto el negocio contenido en el contrato de promesa de compraventa sigue vigente, aún más con la novación debido al nuevo contrato que lo modificó dejando el primer pago en ochenta millones de pesos (\$80.000.000,00), dinero con que se presentaron los compradores el día 11 de enero de 2022 a la Notaría de la unión a fin de honrar el compromiso cumpliendo con lo acordado (pactado) y los restantes ochenta y cinco millones de pesos (\$85.000.000,00) sería pagados en 72 cuotas avaluadas cada una en un millón trescientos cincuenta mil seiscientos pesos (\$1.350.600,00), pero, ese 11 de enero de 2022 la parte vendedora se rehusó a recibir el dinero en La Notaría, porque según dijo quería recibirlo el día 7 de enero de 2022 en la casa, es decir mucho antes de la fecha acordada y en sitio no acordado, por lo que es la misma quien no ha permitido su cumplimiento, lo que no permite materializar la escrituración del inmueble que es el objeto o fin del contrato, ya que fue la prometiente vendedora quien no quiso continuar con el negocio.

A estas alturas, mis poderdantes siguen interesados en continuar con el negocio, en los términos de la novación, es decir, como primer pago la suma de ochenta millones de pesos (\$80.000.000,00), y, un segundo y último pago por los restantes ochenta y cinco millones de pesos (\$85.000.000,00) en 72 cuotas de un millón trescientos cincuenta mil seiscientos pesos (\$1.350.600,00).

Como parte del pago debe tomarse los dieciocho millones seiscientos veinte mil pesos (\$18.620.000,00) que le han sido entregados por la parte compradora a la parte vendedora.

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ
CC. 14.886.793 de Buga
TP No. 266.480 del C. S. de La J.
email: leinadecraz@outlook.com
Cel. 3122130142
Manz. A Casa 11, La Primavera, La Unión

Así mismo, en concordancia con lo anterior, también que le devuelva a mis poderdantes el dinero pagado como arrendamiento correspondiente a los meses de noviembre de 2021, diciembre de 2021, enero de 2022, febrero de 2022, marzo de 2022, abril de 2022, cada uno por un valor de un millón ciento cincuenta mil pesos (\$1.150.000,00), lo que arroja un monto de seis millones novecientos mil pesos (\$6.900.000,00), por lo que le solicito al señor juez que en la sentencia o decisión que se adopte se le condene a la devolución de este monto a la parte vendedora y se le otorgue un plazo perentorio de un mes para cumplir con esta obligación. O en su defecto, que se le ordene la abone al pago total de la obligación, lo que sumado a los \$18.620.000,00 da un total de \$25.520.000,00. Suma que de darse así las cosas, mis prohijados están dispuestos a cancelar el total restante de los \$165.000.000,00, es decir, los \$139.480.000,00 con un crédito en banco Davivienda con hipoteca a favor de Davivienda, en el término en que ese banco desembolse el dinero, por lo que la firma de la escritura pública de la venta quedaría supeditada al crédito hipotecario que otorgue el banco Davivienda. Eso sería un gran respaldo tanto para mí como para la parte vendedora, pues un banco interviniendo sería garantía para ambas partes.

Finalmente, en aras de justicia y equidad, solicito al honorable señor Juez que conoce del presente proceso, se sirva despachar negativamente las pretensiones de la parte demandante.

Así mismo, que se le condene a la parte demandante a cumplir con el contrato novado y finiquitar el negocio con la escrituración del bien raíz en los términos ya planteados en esta contestación de la demanda.

Finalmente, téngase en cuenta que los esposos Gallón Jojoa, finalmente pudieron obtener un préstamo que les permitiría satisfacer toda la obligación pero que ante la negativa de ese 11 de enero de 2022 de la ciudadana MARÍA EUGENIA JARAMILLO GUTIÉRREZ, mis poderdantes tuvieron que devolver el dinero, pagar unos intereses, quedaron sin el carro y sin el lote que antes de este contrato de promesa de compraventa tenían, con lo que han sufrido un detrimento patrimonial, a más de los costos de este proceso judicial.

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ
CC. 14.886.793 de Buga
TP No. 266.480 del C. S. de La J.
email: leinadecraz@outlook.com
Cel. 3122130142
Manz. A Casa 11, La Primavera, La Unión

MEDIOS DE PRUEBA

Como medios de prueba ofrezco los siguientes

Documentos a que he hecho referencia:

Contrato de arrendamiento con opción de compra

Contrato de promesa de compraventa, en copia que es igual al presentado por la demandante, que dejó sin vigencia el contrato de arrendamiento.

Nuevo contrato de promesa de compraventa que modificó el anterior.

Cuadro de obligaciones para cumplir con el nuevo contrato

Estado de descuentos y saldo

Solicitud de prueba testimonial:

Comedidamente solicito se decrete y lleve a cabo en audiencia el interrogatorio a las señoras YOLANDA GUTIERREZ y MARÍA EUGENIA JARAMILLO GUTIERREZ a efectos de aclarar los dichos a que se contrae la demanda y para que respondan al cuestionario que en audiencia les formularé y respecto del origen del contrato de promesa de compraventa y del novado contrato que también les formularé en audiencia.

Así mismo, solicito sean interrogados en audiencia mis prohijados, quienes declararán sobre los dichos de la contestación de la demanda.

Fundo las solicitudes probatorias antecedentes en el ejercicio del derecho de contradicción y defensa, lo que le permitirá al señor Juez conocer de primera mano el acontecer fáctico y fundamentar la decisión que ponga fin a este proceso.

NOTIFICACIONES:

Este apoderado judicial y mis poderdantes recibiremos notificaciones en Su Despacho y/o mi oficina de abogado, manzana A casa 11 Urbanización La Primavera, La Unión, V. Celular 3122130142, email: leinadecraz@outlook.com.

La parte demandante en la dirección que ellos han aportado al proceso.

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ
CC. 14.886.793 de Buga
TP No. 266.480 del C. S. de La J.
email: leinadecraz@outlook.com
Cel. 3122130142
Manz. A Casa 11, La Primavera, La Unión

De Usted atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ', written in a cursive style.

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ
C. C. No. 14.886.793 de Buga (V).
T. P. No. 266.480 del C. S. de La J.

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ
C.C. 14.886.793 de Buga
TP No. 266.480 del C. S. de la J.
email: leinaferraz@outlook.com
Cel. 3122130142
Manz. A Casa 11 La Primavera, La Unión

NOTARIA
UNICA

Señor(a)
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL
La Unión, V.

Respetado(a) Doctor(a):

AURA MARÍA JOJOA MÚNERA, mayor de edad, domiciliada en La Unión, Valle del Cauca, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.006.238.713 de Roldanillo (V), y **PEDRO NEL GALLON ECHEVERRI**, mayor de edad, domiciliado en La Unión, Valle del Cauca, identificado con la cédula de ciudadanía 9.871.906 expedida en Pereira (Risaralda), atentamente nos dirigimos a Usted con el fin de manifestarle que por medio del presente escrito otorgamos **poder especial, amplio y suficiente** al Doctor DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ, igualmente mayor de edad, domiciliado en Cartago (V), identificado con la cédula de ciudadanía 14.886.793 de Buga (V), Abogado portador de la Tarjeta Profesional No. 266.480 del Consejo Superior de La Judicatura, para que en nuestro y representación acuda al proceso radicado al No. 764004089001-2022-00053-00 en el Juzgado Promiscuo Municipal de La Unión propuesto por Yolanda Gutiérrez y lleve a cabo todas las gestiones como nuestro apoderado en el proceso de la referencia.

Nuestro apoderado queda especialmente facultado para recibir, desistir, conciliar, renunciar, reasumir, postular, en el presente asunto y en general llevar a cabo todas aquellas gestiones tendientes al cabal cumplimiento de sus funciones conforme al artículo 77 del Código General del Proceso.

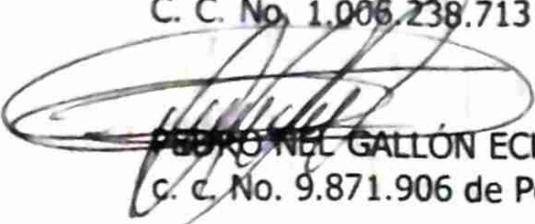
Sírvase, Señor Juez reconocer personería adjetiva al apoderado especial.

De Usted atentamente,

NO TARIA
NICA

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ
C.C. 14.886.793 de Buga
TP No. 266.480 del C. S. de La J.
email: leinadecraz@outlook.com
Cel. 3122130142
Manz. A Casa 11 La Primavera, La Unión

AURA MARIA JOJOA M.
AURA MARÍA JOJOA MÚNERA
C. C. No. 1.006.238.713 de Roldanillo (V).



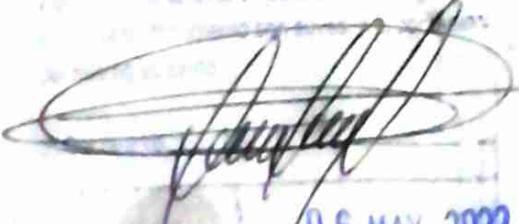
PEDRO NEL GALLÓN ECHEVERRI
c. c. No. 9.871.906 de Pereira (Rda.)

Acepto,

DANIEL ARCE DOMÍNGUEZ
C. C. No. 14.886.793 de Buga (V).
T. P. No. 266.480 del C. S. de La J.

AGENCIA DE REGISTRO
C. S. de La J. No. 2116 de 1984

Pedro Nel
Gallón Echeverri
9871906
perceira



06 MAY 2022



AGENCIA DE REGISTRO
C. S. de La J. No. 2116 de 1984
AURA MARIA
JOJOA MÚNERA
1006238713
Roldanillo

AURA MARIA JOJOA M.

06 MAY 2022



AGENCIA DE REGISTRO
C. S. de La J. No. 2116 de 1984

AGENCIA DE REGISTRO
C. S. de La J. No. 2116 de 1984

REPUBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL
CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
TARJETA PROFESIONAL DE ABOGADO



NOMBRES
DANIEL

APELLIDOS
ARCE DOMINGUEZ

PRESENCIA EN EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA
EDGAR CARLOS GARCÍA BELD



UNIVERSIDAD
COOP. DE COL. STA

FECHA DE GRADO
07 de octubre de 2010

CONSEJO SECCIONAL
RISARALDA

CEDULA
14866793

FECHA DE EMISION
23 de diciembre de 2010

TARJETA N°
266480

REPUBLICA DE COLOMBIA
IDENTIFICACION PERSONAL
CEDULA DE CIUDADANIA
14.886.793

NOMBRE
ARCE DOMINGUEZ

APELLIDOS
DANIEL



ESTA TARJETA ES DOCUMENTO PUBLICO
Y SE EXPIDE DE CONFORMIDAD CON LA
LEY 270 DE 1996, EL DECRETO 198 DE 1971
Y EL ACUERDO 180 DE 1996.

SI ESTA TARJETA ES ENCONTRADA, POR
FAVOR, ENVIARLA AL CONSEJO SUPERIOR
DE LA JUDICATURA, UNIDAD DE REGISTRO
NACIONAL DE ABOGADOS.


INDICE DERECHO

FECHA DE NACIMIENTO 24-JUL-1964
BUGA (VALLE)
LUGAR DE NACIMIENTO
1.72
ESTATURA O+
G.S. RH M
SEXO
28-SEP-1983 BUGA
FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION



A-3107890-00107151-M-0014880-00-20070417 02976 071574 00 27400002

PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE

Entre los suscritos, a saber: **YOLANDA GUTIERREZ DE JARAMILLO** mayor de edad, domiciliado y residente en ciudad de La Union Valle, identificado con cédula de ciudadanía número **29.381.648 de Cartago** actuando a nombre propio, y con domicilio quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, de una parte; y de la otra, **PEDRO NEL GALLO ECHEVERRY** mayor de edad, con cédula de ciudadanía N 9.871.906 de Pereira y **AURA MARIA JOJOA MUNERA** identificada con cédula de ciudadanía N 9.006.238.713 de Roldanillo, Valle con domicilio a efectos se denominará **LOS PROMETIENTE COMPRADOR**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se rige con las siguientes cláusulas: **Primera.**

OBJETO. —EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a vender al PROMETIENTE COMPRADOR, quien a su vez se obliga a comprar el bien inmueble que se describe a continuación: Bien inmueble ubicado **LOTE DE TERRENO CON CASA DE HABITACION** construida en paredes de ladrillo techos teja de barro y varias piezas de habitación, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **380-195** y cédula catastral número **640001000000010000080000000000**, 128 metros cuadrados y alindado de manera general así: por el norte, con Predio de Benjamín Becerra Ramírez ; por el sur, con Predio de José Borja ; por el oriente, con la carretera La Union; por el occidente, con el predio de José Borja.

Segunda: TRADICION. —El inmueble que por este contrato se promete vender por una parte, y comprar por la otra lo adquirió el prometiente vendedor por compra hecha a **YOLANDA GUTIERREZ DE JARAMILLO** , según consta en la escritura pública número 794 de fecha 23 de agosto de 2019, expedida por la Notaría Única del círculo de La Union Valle la cual fue registrada en fecha 23 de agosto de 2021, en el folio de matrícula inmobiliaria No 380-195 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos Roldanillo

Tercera: OTRAS OBLIGACIONES. —El PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley. También se obliga el PROMETIENTE VENDEDOR al pago de paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa.

Cuarta: PRECIO. —El precio del inmueble prometido en venta es de **CIENTO SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$165.000.000)** moneda corriente, suma que el PROMETIENTE COMPRADOR pagará al PROMETIENTE VENDEDOR así: a) la fecha octubre 15 de 2021, de la firma del presente contrato; dicha suma será cancelada en efectivo, **CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000)**.

b) en especie, vehículo por un valor de **\$30.000.000 TREINTA MILLONES DE PESOS MCTE** referencias del vehículo recibido en especie:

PLACA: MUW473
MARCA: NISSAN
CILINDRADA: 1598
COLOR: PLATA
CLASE DE VEHICULO: AUTOMOVIL
TIPO DE CARROCERIA SEDAN
COMBUSTIBLE: GASOLINA
NUMERO DE MOTOR: HR16-772849G
REG: N 3N1CN7AD0ZK140633
NUMERO DE SERIE: 3N1CN7AD0ZK140633
NUMERO DE CHASIS: 3N1CN7AD0ZK140633
A NOMBRE DE CLAUDIA LORENA GALLON ECHEVERRY

El saldo es decir la suma **\$ 85.000.000 OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE**, serán respaldados con una hipoteca constituida a favor de la prominente vendedora. Cuyos gastos generados estarán a cargo del **COMPRADOR**.

Los gastos como impuestos, multas, paz y salvos y demás que recaigan sobre el vehículo antes de la inscripción al traspaso ante la Oficina de Tránsito corren por cuenta de **CLAUDIA LORENA GALLON ECHEVERRY** . Los gastos de registro se pagarán en partes iguales, excepto la Retención en la Fuente a título de impuesto de renta que corre por cuenta de **CLAUDIA LORENA GALLON ECHEVERRY**.

El saldo, es decir, la suma de **OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.000)** a partir de la inscripción de escritura pública en el mes de diciembre de 2021 se contarán 72 meses de plazo para el pago correspondiente, con un valor mensual **\$ 1350.600= UN MILLON TRESCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS MCTE** cada 9 de cada mes, por el valor restante correspondiente de **\$ 85.000.000 QUINCE MILLONES DE PESOS** serán respaldados con una hipoteca constituida a favor de la prominente vendedora. Cuyos gastos generados estarán a cargo del **COMPRADOR** y además se le aumentará 1,2 % de intereses por concepto de interés, dinero que será depositado en la cuenta de ahorros **DAVIVIENDA 128600129349** a nombre de **MARIA YOLANDA GUTIERREZ DE JARAMILLO** identificada con cédula de ciudadanía N 29.614.402 Exp La Union Valle.

ARRAS. —La cantidad de **DIEZ Y SEIS MILLONES DE PESOS MCTE (\$16.000.000=)** que el PROMETIENTE VENDEDOR declara recibido del PROMETIENTE COMPRADOR a satisfacción, se entrega a cuenta de las prestaciones del acuerdo prometido y serán abonadas al precio total al momento de perfeccionarse

CLAUSULA PENAL. —Los prometientes establecemos, para el caso de incumplimiento, una multa de valor la entregada como arras si el incumplimiento es de parte del PROMETIENTE COMPRADOR quien perderá el valor dado; y si el incumplimiento es por parte del PROMETIENTE VENDEDOR éste pagará al PROMETIENTE COMPRADOR el doble del valor indicado.

OTORGAMIENTO. —La escritura pública que deberá hacerse con el fin de perfeccionar la venta del inmueble aludido en la cláusula primera se otorgará en la Notaría el día 6 de diciembre de 2021 entrega de la cláusula 4 y a su vez se firmen letras de cambio por el valor correspondiente a \$ 85.000.000 CATORCE Y CINCO MILLONES DE PESOS DE MCTE. del círculo de La Union Valle.

PRORROGA. —Solo se podrá prorrogar el término para el cumplimiento de las obligaciones que por este contrato contraen, cuando así lo acuerden las partes por escrito, mediante cláusula que se agregue al presente contrato, firmada por ambas partes por lo menos con dos (2) días hábiles de anticipación al término inicial para el otorgamiento de la escritura pública.

ENTREGA. —En la fecha 12 de octubre de 2021, PROMETIENTE VENDEDOR hará la entrega material de la propiedad al PROMETIENTE COMPRADOR, con sus mejoras, anexidades, usos y servidumbres y elaborarán una constancia de la diligencia.

GASTOS. —Los Gastos que ocasione la firma de este contrato, los que demande el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, así como la autorización y registro de la escritura pública de compraventa, serán de cargo del COMPRADOR.

Los suscritos, leído el presente documento, dan su asentimiento expresamente a lo estipulado y firman como testigos que los suscriben, en la ciudad de La Union Valle a los 09 días del mes de diciembre de 2021, en dos ejemplares, uno para cada prometiente.

EL VENDEDOR,

ERREZ DE JARAMILLO
S DE CARTAGO VALLE

COMPRADORES,

LO ECHEVERRY
de Pereira

A MUNERA
de Roldanillo, Valle

Interes Mensual

$$85.000.000 = \times 1,2\% = 170.000 =$$

Capital

$$85000.000 = \div 72 \text{ Meses} = 1.180.600 =$$

Capital + Intereses

$$1.180.600 + 170.000 = 1350.600 =$$

Cuota Mensual

$$1350.600 =$$

Depositos del señor PEDRO GALLON

18.620.000

Quedan 11'220.000

DESCUENTOS

PENTA-ENERO	1.150.000
" " FEBRERO	1.150.000
Deposito-31-01-22	100.000
Deposito .8-2. 22	5000.000

7'400.000