

Rad.: 2020 - 346. Ref.: Contestación de demanda.

IURA ABOGADOS <iura.abogadosconsultores@gmail.com>

Mié 3/03/2021 4:11 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: dreyll@abogadosbaluarte.com <dreyll@abogadosbaluarte.com>; jorgeteranpi@hotmail.com <jorgeteranpi@hotmail.com>; jaspuerta@hotmail.com <jaspuerta@hotmail.com>

1 archivos adjuntos (22 MB)

Contestación Demanda Rad. (2020 - 346) con ANEXOS.pdf;

Señor(a):

**JUEZ TERCERO (3º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E.S.D.**

REF: CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

RADICADO: 11001310300320200034600.

**DEMANDANTES: JORGE AUGUSTO TERAN PINEDA Y JASMIN
PUERTA RESTREPO.**

DEMANDADO: ISABEL CRISTINA TABARES.

ALEX CEBALLOS GUERRERO, mayor de edad, residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.013.649.771 de Bogotá D.C., portador de la tarjeta profesional No. 308.728 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación del señor de la señora **ISABEL CRISTINA TABARES**, residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.986.262 de Medellín, departamento de Antioquia, encontrándome dentro de los términos establecidos en el parágrafo único del artículo 9º del decreto 806 del año 2021, y en el artículo 369 de la ley 1564 del año 2012, comedidamente presento contestación de la demanda interpuesta por los señores JORGE AUGUSTO TERAN PINEDA identificado con cédula de ciudadanía número 92.517.681 de Sincelejo persona mayor y de esta ciudad y JASMIN PUERTA RESTREPO identificada con cédula de ciudadanía número 35.891.188 de Quibdó, PROCESO VERBAL identificado con el número de radicación 11001310300320200034600, y respecto de la cual expongo las siguientes EXCEPCIONES DE MÉRITO y OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES en el memorial adjunto para su radicación y conocimiento.

Agradezco la atención.

ALEX SEBASTIÁN CEBALLOS GUERRERO.
C. C. Nro. 1.013.649.771 de Bogotá D.C.
T. P. Nro. 308.728 del C.S. de la J.

Señor(a):
JUEZ TERCERO (3º) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E.S.D.

REF: CONTESTACIÓN DE DEMANDA.
RADICADO: 11001310300320200034600.
DEMANDANTES: JORGE AUGUSTO TERAN PINEDA
Y JASMIN PUERTA RESTREPO.
DEMANDADO: ISABEL CRISTINA TABARES.

ALEX CEBALLOS GUERRERO, mayor de edad, residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.013.649.771 de Bogotá D.C., portador de la tarjeta profesional No. 308.728 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación del señor de la señora ISABEL CRISTINA TABARES, residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 43.986.262 de Medellín, departamento de Antioquia, encontrándome dentro de los términos establecidos en el parágrafo único del artículo 9º del decreto 806 del año 2021, y en el artículo 369 de la ley 1564 del año 2012, comedidamente presento contestación de la demanda interpuesta por los señores JORGE AUGUSTO TERAN PINEDA identificado con cédula de ciudadanía número 92.517.681 de Sincelejo persona mayor y de esta ciudad y JASMIN PUERTA RESTREPO identificada con cédula de ciudadanía número 35.891.188 de Quibdó, PROCESO VERBAL identificado con el número de radicación 11001310300320200034600, y respecto de la cual expongo las siguientes EXCEPCIONES DE MÉRITO y OPOSICIÓN A LAS PRETENSIONES en los siguientes términos:

I. EXCEPCIONES DE MÉRITO.

Principales:

PRIMERA. IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA EN CABEZA DE LOS DEMANDANTES POR INCUMPLIR SUS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE. El artículo 1546 de la ley 84 de 1873 "El código Civil", establece para los contratos bilaterales, la condición resolutoria tácita, en el evento en que uno de los contratantes no hubiese cumplido lo pactado, en ese sentido, y en armonía con lo reglado con el artículo 1604 ibídem que establece la responsabilidad del deudor, en los contratos que se hacen para beneficio recíproco de las partes, la acción resolutoria únicamente procede para el contratante (y demandante) que ha cumplido sus obligaciones contractuales, en ese sentido, de vieja data ha señalado la Corte Suprema de Justicia¹:

"En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia

¹ CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA. Magistrado Ponente: SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO. Santafé de Bogotá D.C. Siete (7) de Marzo de dos mil (2.000).- Referencia: Expediente No. 5319.

de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que "...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor"

Posición por demás, que también es compartida y sustentada por la apoderada de la parte demandante, como lo resalta en negrilla citando las sentencias (CSJ SC, 4 sep. 2000, rad. 5420; reiterada CSJ SC9680-2015), lo que también resalta en la demanda, pero por su ausencia, es la prueba del cumplimiento de las obligaciones en cabeza del demandante, esto debido a que los demandantes a la fecha actual han incumplido las obligaciones que asumieron en el contrato de promesa de compraventa que recaía sobre el bien inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20456796 de la Oficina de Registro e Instrumentos Públicos de Bogotá Norte, ubicado en la dirección; av. calle 117 no. 89-35 casa 70 etapa uno (1) CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE I P.H. también distinguido con la dirección transversal 86 no. 99-35 etapa uno (1), celebrado entre las partes del presente litigio el día 20 de febrero de 2016.

A saber, el PARÁGRAFO PRIMERO de la CLÁUSULA TERCERA del contrato de promesa de compraventa cuyo objeto recaía sobre la escritura pública de compraventa del citado inmueble estableció:

"PARAGRAFO PRIMERO: Los PROMETIENTES VENDEDORES, se comprometen a hacer el respectivo Levantamiento de la Afectación a Vivienda Familiar que recae sobre el inmueble prometido en venta, de conformidad con el Artículo 4° de ley 258 de 1996 que dispone "Levantamiento de la afectación. Ambos cónyuges podrán levantar en cualquier momento, de común acuerdo y mediante escritura pública sometida a registro, la afectación a vivienda familiar". Lo anterior de conformidad con la anotación No.09 del Certificado de Tradición y libertad del inmueble prometido en venta distinguido bajo la matrícula inmobiliaria 50N-20456796 de la Oficina de Registros Públicos de Bogotá Norte; afectación protocolizada mediante escritura No. 444 del 28 de Febrero de 2009 otorgada por la Notaria 52 del Circulo de Bogotá D.C."

Es decir, los aquí demandantes, el señor JORGE AUGUSTO TERAN PINEDA y la señora JASMIN PUERTA RESTREPO, asumieron la obligación pura y simple (pues no estaba sometida a ningún plazo o condición) de levantar la afectación a vivienda familiar, inscripción que impide la enajenación del inmueble, obligación de la cual se encuentran aún en mora, tal y como lo demuestra el certificado de tradición y libertad del bien inmueble entregado por la propia parte demandante donde aún se observa vigente la anotación No. 9 con la anotación de la afectación a vivienda familiar, obligación que nunca se prestaron a cumplir y que era exigible desde el momento de la celebración del contrato.

Así, ante el incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de promesa que vinculo a las partes por los aquí demandantes, el señor JORGE AUGUSTO TERAN PINEDA y la señora JASMIN PUERTA RESTREPO, se torna diáfano que no les asiste el derecho a los demandantes de solicitar la resolución del contrato, y en consecuencia se debe dar por terminado el proceso.

SEGUNDA. "EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS" O EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO. La aquí demandada, la señora ISABEL CRISTINA TABARES, de conformidad con la cláusula CUARTA del contrato de promesa compraventa del bien inmueble anteriormente identificado, asumió la obligación de pagar la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS

115

(\$200.000.000) como precio por el bien inmueble, en cuatro plazos establecidos de la siguiente forma:

El 1° pago, que debía efectuarse el día 20 de febrero del año 2016, es decir, a la fecha de la celebración del contrato, fue pagado, mediante el cheque de gerencia No. 4896257-1 del Banco Colpatria, en el cual figuraba como girado como primer beneficiario el señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA

El 2° pago, que debía efectuarse el día 30 de diciembre del año 2016, fue pagado de forma anticipada por la demandada el día 27 de diciembre del año 2016, donde se le hizo entrega de CINCUENTA MILLONES PESOS M/CT (\$50.000.000) al señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA en efectivo, del pago se dejó constancia con firma e imposición de huella del señor Terán, en la ciudad de Melgar.

El 3° pago, que debía efectuarse el día 30 de junio del año 2017, fue pagado parcialmente de la siguiente forma, el día 22 de enero de 2017, el señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA, le solicitó al señor JAVIER FRANCISCO SANTANA CORTES, esposo de la señora ISABEL CRISTINA TABARES el adelanto de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000 m/cte.) de la cuota que debía pagarse en junio, a lo que el señor JAVIER SANTANA y la señora ISABEL CRISTINA TABARES accedieron a realizar dicho adelanto y retiraron el día 22 de enero dicho dinero de la cuenta del señor Santana, luego, le hicieron entrega del dinero en efectivo en la casa objeto del contrato prometido; posteriormente, en el mes de marzo de 2016, la aquí demandada le solicitó al señor JORGE AUGUSTO TERÁN, el cumplimiento del PARÁGRAFO PRIMERO de la CLÁUSULA TERCERA del contrato, que versa sobre el levantamiento de la afectación de vivienda familiar del inmueble, antes de hacerle entrega de los cuarenta millones de pesos faltantes para cumplir con la cuota correspondiente a junio de esa anualidad.

Es decir, hasta ese momento la aquí demanda había cumplido a cabalidad todas sus obligaciones plasmadas en el contrato de promesa de compraventa del bien inmueble, a tal punto que había anticipado incluso pagos antes de que se cumplieran los plazos, pero ante la mora del deudor, lo constituyó en mora y le solicitó que cumpliera su obligación de levantar la afectación a vivienda familiar, que estaba ya en mora para ese momento, antes de continuar con el cumplimiento de sus obligaciones restantes.

Por lo tanto, resulta aplicable lo establecido en el artículo 1609 ibídem del Código Civil, esto es, que a la demandada no se le puede endilgar los efectos de la mora por no pagar las cuotas restantes, toda vez que los demandantes nunca cumplieron con sus obligaciones contractuales y por ello se abstuvo de pagar el saldo restante.

TERCERA. CUMPLIMIENTO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO POR PARTE DE LA DEMANDADA. La cláusula CUARTA del contrato de promesa compraventa del bien inmueble anteriormente identificado, establecía la obligación de pagar la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000) como precio por el bien inmueble, en cuatro plazos, de dicha obligación la aquí demandada, la señora ISABEL CRISTINA TABARES, pagó la suma total de CIENTO DIEZ MILLONES DE PESOS (\$110.000.000), quedando únicamente un saldo pendiente por pagar de NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000), que se abstuvo de pagar ante el incumplimiento de los demandantes de sus obligaciones.

CUARTA. INEXISTENCIA DE LOS PARÁGRAFO SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO DENTRO DE LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA. No existe dentro del contrato de promesa de compraventa PARÁGRAFO SEGUNDO dentro de la cláusula SEGUNDA del contrato de promesa de compraventa, tal y como consta en el contrato de promesa compraventa entregado por el demandante, y, por lo tanto, ninguna de las obligaciones que endilga

el demandante en dichas cláusulas resultan exigibles, y por lo tanto deben ser rechazadas en su totalidad, se transcribe el contenido total de la cláusula segunda en aras de dar plena claridad a lo allí dispuesto:

"SEGUNDA. TRADICIÓN: El inmueble prometido, fue adquirido por los PROMETIENTES VENDEDORES de la siguiente forma: Mediante escritura No. 444 del 28 de Febrero de 2009 otorgada por la Notaria 52 del Círculo de Bogotá D.C., en compraventa realizada por los señores JESSICA ANDREA PORRAS RODRIGUEZ y LUIS CARLOS ROLDAN JIMENEZ. De conformidad como se señala en la anotación No. 08 del Certificado de Tradición y libertad del inmueble prometido en venta, Distinguido bajo la matrícula inmobiliaria No. 50N-20456796 de la Oficina de Registros Públicos de Bogotá Norte."

QUINTA. PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN CONTENIDA EN EL PARÁGRAFO SEGUNDO DE LA CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE PROMESA COMPRAVENTA. La aquí demandada, la señora ISABEL CRISTINA TABARES, asumió en el PARÁGRAFO SEGUNDO de la cláusula TERCERA del contrato de promesa compraventa del citado bien inmueble, únicamente, la obligación de pagar el saldo restante por pagar del acuerdo para la suspensión del proceso ejecutivo identificado con el número de Radicación 2014 – 958, donde era demandante el CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE I, y los demandados los señores JORGE AUGUSTO TERAN PINEDA y JASMIN PUERTA RESTREPO, obligación que fue pagada en su totalidad tal y como lo demuestran los comprobantes de pago y el acuerdo de suspensión del proceso aquí presentados y anexados como pruebas, en consecuencia se debe declarar el pago y el cumplimiento de la obligación en los términos de los artículos 1626 y 1627 ibídem del Código Civil.

SEXTA. HECHO DE UN TERCERO Y/O CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA ANTE EL EMBARGO CON EL NÚMERO DE CUENTA DE CUENTA DEPÓSITO JUDICIAL 110012041064. El acuerdo de transacción que suspendió el proceso ejecutivo de radicación 2014 – 00958, fue suscrito solamente por las partes de dicho proceso, esto es, por el apoderado del demandante CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE I y el apoderado de los demandados JORGE AUGUSTO TERAN PINEDA y JASMIN PUERTA RESTREPO, e incluyo entre otras, las siguientes cláusulas:

"SEGUNDA – LAS PARTES de mutuo acuerdo solicitan Ordenar la SUSPENSIÓN DEL TRAMITE JUDICIAL durante el tiempo pactado en el presente documento, mientras se dé cumplimiento al mismo.

[...]

CUARTA – En caso de Cumplimiento, desde ya Las partes facultan al Apoderado del conjunto para expedir el paz y salvo, con base en el numeral tercero del artículo 537 del Código de Procedimiento Civil, Teniendo en cuenta el presente ACUERDO DE PAGO." Artículo 1604 del código civil."

Como se observa de dicho contrato, la obligación de expedir el paz y salvo, y en consecuencia solicitar la terminación del proceso recaía primeramente sobre el apoderado del allí demandante, y si este no lo hubiese emitido, la carga de solicitar dicho paz y salvo, elevar la solicitud de levantamiento de las medidas cautelares, que vale señalar, habían sido practicadas el 18 de septiembre del año 2014, y la consecuente terminación del proceso recaía únicamente sobre los demandados, es decir el señor JORGE AUGUSTO TERAN PINEDA y/o la señora JASMIN PUERTA RESTREPO, en consecuencia, habiéndose cumplido el pago del saldo restante por la señora ISABEL CRISTINA

116

TABARES, si no se dio por terminado el proceso y se retuvieron dineros producto de una medida cautelar previa, dicho perjuicio es imputable, en primera, mediada al apoderado del demandante CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE I, lo que configura el hecho de un tercero, y en segunda medida, a los demandados que no solicitaron en justo término al apoderado del Conjunto Bariloche la entrega del paz y salvo y el oficio de terminación del proceso por pago total, lo que configura la culpa exclusiva de la víctima, en ambos casos, siendo un eximente de responsabilidad (si es que el despacho a bien tuviese de encontrarla con obligación) para la señora ISABEL CRISTINA TABARES ante los perjuicios causados por la retención de los dineros con el número de cuenta depósito judicial 110012041064, por lo tanto no debe resarcir dinero alguno a los demandantes.

SÉPTIMA. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LOS IMPUESTOS PREDIALES POR PARTE DE LA DEMANDADA MÁS ALLÁ DE LO ESTIPULADO EN EL CONTRATO Y PAGO TOTAL DE LO PACTADO. La aquí demandada, la señora ISABEL CRISTINA TABARES, asumió en el PARÁGRAFO TERCERO de la cláusula TERCERA del contrato de promesa compraventa del citado bien inmueble, únicamente, la obligación de pagar las sumas adeudadas por concepto de Impuesto Predial Unificado del bien inmueble objeto de la compraventa, de los años 2012 y 2013, obligación que fue pagada en su totalidad tal y como lo demuestran los comprobantes de pago aquí presentados y anexados como pruebas, en consecuencia se debe declarar el pago y el cumplimiento de la obligación en los términos de los artículos 1626 y 1627 ibídem del Código Civil. Se señala, además, que la demandada, como acto de posesión material del inmueble, actuando por fuera de lo estipulado en el contrato, ha pagado la totalidad de los impuestos prediales del inmueble desde el año 2011, incluso aquellos que en el contrato se dieron por pagados de los años 2014 y 2015.

OCTAVA. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN POR PARTE DE LA DEMANDADA Y PAGO TOTAL DE LO PACTADO. De conformidad con lo pactado en el contrato, la aquí demandada, la señora ISABEL CRISTINA TABARES, no asumió la obligación de pagar la cuota de administración del bien inmueble objeto del contrato de promesa compraventa, más allá de lo reglado en el PARÁGRAFO SEGUNDO de la cláusula TERCERA que obedecía a una deuda anterior, en ese sentido y para dejar plena claridad, en el PARÁGRAFO CUARTO de la cláusula TERCERA, la señora Tabares asumió la obligación de pagar las deudas vigentes, para la fecha de suscripción del contrato de promesa de compraventa, de servicios públicos domiciliarios, en los siguientes términos:

"PARAGRAFO CUARTO: El PROMETIENTE COMPRADOR, asume las deudas vigentes por concepto de SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS, de los años que se encuentren pendiente por pagar a la fecha. Dicho valor no afecta, aumenta o disminuye el precio de venta que más adelante será detallado. Los PROMETIENTES VENDEDORES autorizan al PROMETIENTE COMPRADOR, para negociar, condonar, acordar, transar, conciliar con la administración distrital, o autoridad competente, o empresa de servicios públicos domiciliarios, el pago de dichos impuestos."

Además, vale señalar, que a la fecha actual todos los servicios públicos domiciliarios se encuentran al día sin ningún recargo por mora, tal y como lo demuestran los comprobantes de pago aquí presentados y anexados como pruebas, en consecuencia, se debe declarar el pago y el cumplimiento de la obligación en los términos de los artículos 1626 y 1627 ibídem del Código Civil. Se señala, además, que la demandada, como acto de posesión material del inmueble, actuando por fuera de lo estipulado en el contrato, ha pagado la totalidad de las cuotas de administración de la Propiedad Horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE I identificada con el N.I.T. No.: 900.070.675 - 5, estando actualmente a paz y salvo, se remite paz y salvo expedido por la propiedad horizontal hasta el 31 de diciembre del año 2020.

NOVENA. TEMERIDAD O MALA FE. A lo largo de la demanda se observa, de una lectura simple y atenta, que lo solicitado por la apoderada de la parte demandante contrasta diametralmente con las propias pruebas aportadas por la misma demandante, donde hace solicitudes, pretensiones y calificaciones que son contrarias a la documentación que ella misma entrega, hechos contrarios a la realidad, por ello se solicita se tenga como indicio de mala fe tanto de los demandantes como de la propia apoderada, y se tenga en cuenta al tenor de lo reglado en los artículos 79 y 80 de la ley 1564 del año 2012.

Subsidiarias:

PRIMERA. PETICIÓN DE INDEMNIZACIÓN SOLICITADA INCONGRUENTE CON LA SOLICITUD DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO. Aun cuando se considerará que a los aquí demandantes les asiste el derecho a solicitar la resolución del contrato, que no les asiste, de acuerdo a lo reglado con el artículo 1544 ibidem, la resolución del contrato implica las restituciones mutuas:

“Asunto bien conocido es, en efecto, que la resolución del contrato, a la vez que aparece como principal consecuencia la extinción del conjunto de obligaciones surgidas del mismo –efectos ex nunc–, tiene además eficacia retroactiva –ex tunc– en aquellos eventos en que, no siendo negocios de tracto sucesivo, verifican actos de cumplimiento entre las partes; se trata, pues, de colocar a los contratantes, en cuanto sea posible, en la posición en que se hallaban antes de celebrar el contrato. Es así como el artículo 1.544 establece como principio general el de que ‘cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición.’”²

Por ello, yerra en lo fundamental la apoderada de la parte demandante cuando, en sus pretensiones y en el juramento estimatorio, solicita como indemnización de perjuicios por la resolución del contrato los intereses moratorios derivados del incumplimiento en el pago del precio de la promesa, pues dicha petición es incongruente con la acción de resolución, pues esta busca dejar a los contratantes en el estado anterior del contrato y en este caso el interés moratorio tiene como fuente una obligación distinta. La solicitud de intereses moratorios derivados del incumplimiento del pago podría ser solicitada, más no procedente por los incumplimientos de los demandantes, en el evento en que se solicitara el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, empero esto no fue lo solicitado, y decretar dichos intereses deprecaría en un enriquecimiento sin justa causa a favor de los aquí demandantes.

SEGUNDA. INDEBIDA TASACIÓN DE INTERESES MORATORIOS. En el evento en que se considerara que a los demandantes les asiste el derecho a resolver el contrato, y que como indemnización son procedentes los intereses moratorios sobre las sumas adeudadas, ninguna situación procedente por lo expuesto, pero con todo, debe tenerse en cuenta que el contrato de promesa de compraventa del bien inmueble objeto del litigio, fue celebrado por civiles que no revestían la condición de comerciantes, y que en ningún apartado del contrato se estableció la suma o tasa que se impondría sobre la mora por el incumplimiento de las sumas de dinero adeudadas, en consecuencia, y ante el vacío de estipulación de las partes, se debe dar aplicación a lo establecido en el artículo 1617 ibidem del Código Civil, esto es, se deben tasar sobre los intereses legales del seis por ciento (6%) anual.

² CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACION CIVIL Y AGRARIA. Magistrado ponente: AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO. SC2307-2018. Radicación n° 11001-31-03-024-2003-00690-01. Bogotá, D.C., veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018). Reiterando los fallos (CSJ, SC de 4 jun. 2004. rad. 7748, reiterada en SC11287 de 17 ago. 2016, rad. 2007-00606-01).

117

TERCERA. RESTITUCIÓN DEL PRECIO PAGADO, LAS EXPENSAS Y MEJORAS ASUMIDAS POR EL DEMANDADO. En el evento en que se declarase y decretase la resolución del contrato, derecho que se insiste no les asiste a los demandantes, procedería entonces la restitución de las siguientes sumas de dinero a favor de la demandada, la señora ISABEL CRISTINA TABARES, indexadas a la fecha efectiva de pago, o las que se encuentren probadas en el proceso:

1. **CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES TRECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$195'369.452 m/cte.)** correspondiente a los pagos realizados, a la parte demandada, al pago de las demás obligaciones adquiridas en el contrato y al pago de las mejoras realizadas en el inmueble; discriminados así:
 - a) La suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$50'000.000 m/cte.)**, correspondientes al pago realizado el día 20 del mes de febrero de 2016 en cheque de gerencia No. 4896257-1 cuyo beneficiario era el señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA.
 - b) La suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$50'000.000 m/cte.)**, correspondientes al pago realizado el día 27 del mes de diciembre de 2016 al señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA.
 - c) La suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10'000.000 m/cte.)**, correspondientes al pago realizado el día 22 del mes de enero de 2017 al señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA.
 - d) La suma de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7'830.652 m/cte.)** correspondiente al pago por deuda de administración que se pagó de forma periódica desde el mes de febrero de 2016 hasta el mes de agosto de 2017, conforme al acuerdo al que se había llegado entre la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE 1 y el señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA.
 - e) La suma de **SETENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$70'466.500 m/cte.)** correspondientes a las mejoras realizadas en el inmueble acorde a las especificaciones del conjunto y que fueron pagados entre octubre y diciembre de 2017 al contratista Juan Sebastián Ramírez Castrillón.
 - f) La suma de **SIETE MILLONES SETENTA Y DOS MIL TRECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7'072.300 m/cte.)** correspondientes al pago de impuesto predial del inmueble y que habían sido generados desde el año 2011 hasta el año 2015 y que fueron pagados por la aquí demandante.

II. A LOS HECHOS.

PRIMERO. Es cierto.

SEGUNDO. Es parcialmente cierto y aclaro, pues si bien en las cláusulas QUINTA y SÉPTIMA se pactó que la entrega material se realizaría el día 30 de diciembre del año 2017 a la suscripción de la escritura pública de compraventa, la entrega material del inmueble se había efectuado desde el mes de mayo del año 2015, cuando la señora TABARES ingreso al inmueble en calidad de arrendataria, para posteriormente, y desde la celebración del contrato de promesa ejercer la posesión del inmueble.

TERCERO. Por contener varias partes se contesta de forma separada, así:

- a. Es cierto que en la cláusula cuarta del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes se estableció que el precio objeto de la venta del bien inmueble sería la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$200.000.000), los cuales se pagarían en cuatro plazos, en cuotas de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50.000.000) cada una.
- b. Es cierto y aclaro, que el primer pago, pactado para el día de la celebración del contrato, esto es, el 20 de febrero fue pagado mediante el cheque de gerencia No. 4896257-1 del Banco Colpatría, girado como primer beneficiario el señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA.
- c. Es falso, el segundo pago fue anticipado y pagado el día 27 de diciembre del año 2016, donde se le hizo entrega de CINCUENTA MILLONES PESOS M/CT (\$50.000.000) al señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA en efectivo, del pago se dejó constancia con firma e imposición de huella del señor Terán, en la ciudad de Melgar.
- d. No es cierto como está planteado y aclaro, respecto al tercer pago que debía efectuarse el 30 de junio del año 2017, meses antes, el día 22 de enero de 2017, el señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA, le solicitó al señor JAVIER FRANCISCO SANTANA CORTES, esposo de la señora ISABEL CRISTINA TABARES el adelanto de DIEZ MILLONES DE PESOS M/CTE (\$10.000.000 m/cte.) de la siguiente cuota de la promesa de compraventa, toda vez que afirmaba necesitar dinero, el señor JAVIER SANTANA y la señora ISABEL CRISTINA TABARES, accedieron a realizar dicho adelanto y retiraron el día 22 de enero dicho dinero de la cuenta del señor Santana, luego, le hicieron entrega del dinero en efectivo en la casa objeto del contrato prometido. En el mes de marzo de 2016, la señora ISABEL CRISTINA TABARES le solicitó al señor JORGE AUGUSTO TERÁN, el cumplimiento del párrafo primero de la cláusula tercera del contrato, que versa sobre el levantamiento de la afectación de vivienda familiar del inmueble, antes de hacerle entrega de los cuarenta millones de pesos faltantes para cumplir con la cuota correspondiente a junio de esa anualidad. En el mes de junio y dado que los PROMITENTES VENDEDORES, no habían cumplido con lo solicitado, la señora ISABEL CRISTINA TABARES optó por retener el pago del saldo restante hasta tanto los PROMITENTES VENDEDORES no cumplieran con lo solicitado y previamente pactado.
- e. Es cierto y se aclara, para el día 30 de diciembre del año 2017, fecha en la cual se debía efectuar el último pago pactado, era también el día en que, de conformidad con la cláusula QUINTA del contrato, se debía suscribir la escritura pública de compraventa, empero ante el incumplimiento de los PROMITENTES VENDEDORES en el levantamiento del gravamen de afectación a vivienda familiar, se abstuvieron de realizar el último pago.

CUARTO. Es falso, tal y como lo señala el propio contrato de promesa de compraventa entregado por los propios demandantes, no existe PARÁGRAFO SEGUNDO en la cláusula SEGUNDA del contrato de promesa compraventa suscrito entre las partes, sin embargo, aclaro que, tratándose del PARÁGRAFO SEGUNDO de la cláusula TERCERA, la demandada asumió, únicamente, la obligación de pagar el saldo pendiente del acuerdo y se precisa:

- a. El proceso ejecutivo de radicación 2014 - 00958, interpuesto por el demandante CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE I, en contra de los señores JORGE AUGUSTO TERAN PINEDA y JASMIN PUERTA RESTREPO fue radicado el 2 de julio del año 2014, por los dineros adeudados a la administración hasta aquel entonces.
- b. Las medidas cautelares en contra de los demandados, fueron concedidas al demandante CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE I el 18 de septiembre del año 2014 y se hicieron efectivas.

- c. El acuerdo de transacción que suspendió el proceso fue suscrito por el apoderado del demandante CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE I y el apoderado de los demandados JORGE AUGUSTO TERAN PINEDA y JASMIN PUERTA RESTREPO, e incluyo entre otras, las siguientes cláusulas:

"SEGUNDA – LAS PARTES de mutuo acuerdo solicitan Ordenar la SUSPENSIÓN DEL TRAMITE JUDICIAL durante el tiempo pactado en el presente documento, mientras se dé cumplimiento al mismo.

[...]

CUARTA – En caso de Cumplimiento, desde ya Las partes facultan al Apoderado del conjunto para expedir el paz y salvo, con base en el numeral tercero del artículo 537 del Código de Procedimiento Civil, Teniendo en cuenta el presente ACUERDO DE PAGO."

- d. La aquí demandada la señora ISABEL CRISTINA TABARES pagó las cuotas adeudadas a la administración y lo establecido en el acuerdo tal y como lo demuestran los comprobantes de pago aquí entregados como pruebas.

QUINTO. Es falso, tal y como lo señala el propio contrato de promesa de compraventa entregado por los propios demandantes, no existe PARÁGRAFO CUARTO en la cláusula SEGUNDA del contrato de promesa compraventa suscrito entre las partes, además, vale transcribir el citado PARÁGRAFO CUARTO de la cláusula TERCERA:

"PARAGRAFO CUARTO: El PROMETIENTE COMPRADOR, asume las deudas vigentes por concepto de SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS, de los años que se encuentren pendiente por pagar a la fecha. Dicho valor no afecta, aumenta o disminuye el precio de venta que más adelante será detallado. Los PROMETIENTES VENDEDORES autorizan al PROMETIENTE COMPRADOR, para negociar, condonar, acordar, transar, conciliar con la administración distrital, o autoridad competente, o empresa de servicios públicos domiciliarios, el pago de dichos impuestos."

Como se observa de una lectura simple y atenta de la cláusula, es falso que la prometiente compradora, la aquí demandada, asumiera la obligación de pagar las cuotas de administración del bien inmueble que no correspondieran al acuerdo suscrito por los prometientes vendedores en el PARÁGRAFO SEGUNDO de la cláusula TERCERA. Con todo, se señala que la señora ISABEL CRISTINA TABARES y su esposo el señor JAVIER FRANCISCO SANTANA CORTES, como acto de posesión material sobre el bien inmueble han pagado la totalidad de las cuotas de administración del bien inmueble, encontrándose el bien inmueble actualmente a paz y salvo por concepto de cuotas de administración ante la propiedad horizontal CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE I, tal y como lo demuestra la certificación de paz y salvo emitido por la administración y los comprobantes de pago aquí anexados como pruebas.

SEXTO. Es falso, tal y como lo señala el propio contrato de promesa de compraventa entregado por los propios demandantes, no existe PARÁGRAFO TERCERO en la cláusula SEGUNDA del contrato de promesa compraventa suscrito entre las partes, sin embargo, aclaro que, tratándose del PARÁGRAFO TERCERO de la cláusula TERCERA, la prometiente compradora, la señora ISABEL CRISTINA TABARES asumió, únicamente, la obligación de pagar las deudas vigentes por concepto de impuesto predial unificado de los años 2012 y 2013, obligación que fue pagada a conformidad tal y como lo demuestra los comprobantes de pago aquí anexados como pruebas; Con todo, se señala que la señora ISABEL CRISTINA TABARES y su esposo el señor JAVIER FRANCISCO SANTANA

CORTES, como acto de posesión material sobre el bien inmueble han pagado la totalidad de los impuestos prediales del inmueble desde la celebración del contrato hasta la actualidad.

SÉPTIMO. No es un hecho que deba ser contestado sino una apreciación jurídica de la apoderada de la parte demandante y nos atenemos a lo probado en el proceso.

OCTAVO. Si bien alberga diversos hechos y calificaciones, en su mayoría resulta repetitivas y que ya han sido contestadas en los anteriores hechos de la demanda, conviene precisar que la señora ISABEL CRISTINA TABARES el 15 de octubre de 2017 celebró contrato con el señor JUAN SEBASTIÁN RAMÍREZ con el fin de realizar obras varias en el inmueble que eran necesarias para una adecuación óptima de una vivienda digna, el contrato tenía por valor la suma de SETENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE, (\$70'466.500 m/cte.) que incluían tanto los materiales necesarios para la obra como la mano de obra misma, posterior al incumplimiento de los demandantes de celebrar la escritura pública de venta del inmueble; en el mes de junio del año 2018 el señor JORGE AUGUSTO TERÁN se comunicó vía telefónica con la señora ISABEL CRISTINA TABARES para informarle que pretendía desistir del negocio, toda vez que la señora JASMÍN PUERTA RESTREPO no tenía intención de cumplir con lo pactado y quería la casa de vuelta, la señora ISABEL CRISTINA TABARES le dijo al señor JORGE AUGUSTO TERÁN que ella estaba dispuesta a deshacer el negocio, siempre y cuando le pagaran el dinero que ella les había entregado y el que había invertido en la casa.

III. A LAS PRETENSIONES.

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones del demandante toda vez que en el proceso de la referencia son aplicables las EXCEPCIONES DE MÉRITO, las que solicito al Despacho se sirva declarar probadas.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Resultan aplicables las disposiciones contenidas en la carta política; así como ley 84 de 1873 "El código Civil", especialmente a las disposiciones del LIBRO CUARTO. "De las obligaciones en general y de los contratos".

V. PETICIONES

Principales:

Primera: Declarar probada la excepción de mérito de IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN RESOLUTORIA EN CABEZA DE LOS DEMANDANTES POR INCUMPLIR SUS OBLIGACIONES DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE.

Segunda: Declarar probada la excepción de mérito de "EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS" O EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.

Tercera: Declarar probada la excepción de mérito de CUMPLIMIENTO PARCIAL DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO POR PARTE DE LA DEMANDADA.

Cuarta: Declarar probada la excepción de mérito de INEXISTENCIA DE LOS PARÁGRAFO SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO DENTRO DE LA CLÁUSULA SEGUNDA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

119

Quinta: Declarar probada la excepción de mérito de PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN CONTENIDA EN EL PARÁGRAFO SEGUNDO DE LA CLÁUSULA TERCERA DEL CONTRATO DE PROMESA COMPRAVENTA.

Sexta: Declarar probada la excepción de mérito de HECHO DE UN TERCERO Y/O CULPA EXCLUSIVA DE LA VÍCTIMA ANTE EL EMBARGO CON EL NÚMERO DE CUENTA DE CUENTA DEPÓSITO JUDICIAL 110012041064.

Séptima: Declarar probada la excepción de mérito de INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LOS IMPUESTOS PREDIALES POR PARTE DE LA DEMANDADA MÁS ALLÁ DE LO ESTIPULADO EN EL CONTRATO Y PAGO TOTAL DE LO PACTADO.

Octava: Declarar probada la excepción de mérito de INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN DE PAGO DE LA CUOTA DE ADMINISTRACIÓN POR PARTE DE LA DEMANDADA Y PAGO TOTAL DE LO PACTADO.

Novena: Declarar probada la excepción de mérito de TEMERIDAD O MALA FE.

Décima: Como consecuencia, dar por terminado el proceso.

Décima primera: Ordenar el levantamiento de las medidas cautelares que pesen sobre el bien inmueble objeto de la demanda, efectuando las comunicaciones que sean necesarias.

Décima segunda: Condenar en costas a la contraparte.

En el evento que las citadas pretensiones sean rechazadas subsidiariamente se solicita lo siguiente:

Primera subsidiaria: Declarar probada la excepción de mérito de PETICIÓN DE INDEMNIZACIÓN SOLICITADA INCONGRUENTE CON LA SOLICITUD DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO.

Segunda subsidiaria: Declarar probada la excepción de mérito de INDEBIDA TASACIÓN DE INTERESES MORATORIOS.

Tercera subsidiaria: Declarar probada la excepción de mérito de RESTITUCIÓN DEL PRECIO PAGADO, LAS EXPENSAS Y MEJORAS ASUMIDAS POR EL DEMANDADO.

VI. JURAMENTO ESTIMATORIO.

Conforme a lo establecido en el artículo 206 del Código General del Proceso, y bajo la gravedad de juramento, respetuosamente manifiesto que estimo los perjuicios causados a mi representada, con corte al día 30 de octubre de 2019, fecha de presentación de la demanda y sin perjuicio de los que se generen con posterioridad, de la siguiente manera:

1. Por concepto de las transacciones realizadas por mi mandante que ascienden a la suma de CIENTO NOVENTA Y CINCO MILLONES TRECIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$195'369.452 m/cte.) correspondiente a los pagos realizados, a la parte demandada, al pago de las demás obligaciones adquiridas en el contrato y al pago de las mejoras realizadas en el inmueble; discriminados así:
 - g) La suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$50'000.000 m/cte.)**, correspondientes al pago realizado el día 20 del mes de febrero de 2016 en

cheque de gerencia No. 4896257-1 cuyo beneficiario era el señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA.

- h) La suma de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$50'000.000 m/cte.)**, correspondientes al pago realizado el día 27 del mes de diciembre de 2016 al señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA.
 - i) La suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$10'000.000 m/cte.)**, correspondientes al pago realizado el día 22 del mes de enero de 2017 al señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA.
 - j) La suma de **SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7'830.652 m/cte.)** correspondiente al pago por deuda de administración que se pagó de forma periódica desde el mes de febrero de 2016 hasta el mes de agosto de 2017, conforme al acuerdo al que se había llegado entre la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE 1 y el señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA.
 - k) La suma de **SETENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$70'466.500 m/cte.)** correspondientes a las mejoras realizadas en el inmueble acorde a las especificaciones del conjunto y que fueron pagados entre octubre y diciembre de 2017 al contratista Juan Sebastián Ramírez Castrillón.
 - l) La suma de **SIETE MILLONES SETENTA Y DOS MIL TRECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7'072.300 m/cte.)** correspondientes al pago de impuesto predial del inmueble y que habían sido generados desde el año 2011 hasta el año 2015 y que fueron pagados por la aquí demandante.
2. Por concepto de indexación de los dineros anteriormente mencionados, la suma de **DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL SETECIENTOS ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$17.500.711 m/cte.)** desde que se realizó cada una de esas transacciones hasta la fecha de la presentación de la demanda; discriminados así:
- a) La suma de **SEIS MILLONES CUATROCIENTOS OCHENTA Y SIETE MIL CIENTO TREINTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$6'487.133 m/cte.)** correspondientes a la indexación liquidada sobre el capital correspondiente al pago realizado a en cheque por valor de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (50'.000.000 m/cte) desde el día 20 de febrero de 2016 al día 30 de octubre de 2019 correspondiente a la fecha de presentación de la demanda.
 - b) La suma de **CUATRO MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL SEISCIENTOS Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4'797.601 m/cte.)** correspondientes a la indexación liquidada sobre el capital correspondiente al pago realizado a en efectivo por valor de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (50'.000.000 m/cte) desde el día 27 de diciembre de 2016 al día 30 de octubre de 2019 correspondiente a la fecha de presentación de la demanda.
 - c) La suma de **OCHOCIENTOS CUARENTA Y OCHO MIL CIENTO ONCE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$848.111 m/cte.)** correspondientes a la indexación liquidada sobre el capital correspondiente al pago realizado a en efectivo por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (10'.000.000 m/cte) desde el día 22 de enero de 2017 al día 30 de octubre de 2019 correspondiente a la fecha de presentación de la demanda.
 - d) La suma de **CUATROCIENTOS SESENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$465.900 m/cte.)** correspondientes a la indexación liquidada sobre el capital correspondiente al pago por deuda de administración que se pagó de forma periódica desde el mes de febrero de 2016 hasta el mes de agosto de 2017, conforme al acuerdo al que se había llegado entre la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE 1 y el señor JORGE AUGUSTO TERÁN

PINEDA por valor de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7'830.652 m/cte.) desde el día 22 de enero de 2017 al día 30 de octubre de 2019 correspondiente a la fecha de presentación de la demanda

- e) La suma de **CUATRO MILLONES DOSCIENTOS VEINTITRÉS MIL TRECIENTOS CINCUENTA Y NUEVE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$4.223.359 m/cte.)** correspondientes a la indexación liquidada sobre el capital correspondiente al pago por las mejoras realizadas en el inmueble acorde a las especificaciones del conjunto y que fueron pagados entre octubre y diciembre de 2017 al contratista Juan Sebastián Ramírez Castrillón por valor de SETENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$70'466.500 m/cte.). desde el día 15 de diciembre de 2017 al día 30 de octubre de 2019 correspondiente a la fecha de presentación de la demanda.
- f) La suma de **SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS Y UN PESOS MONEDA CORRIENTE (\$678.601 m/cte.)** correspondientes a la indexación liquidada sobre el capital correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble y que habían sido generados desde el año 2011 hasta el año 2015 por valor de SIETE MILLONES SETENTA Y DOS MIL TRECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7'072.300 m/cte.) desde el mes de diciembre de 2016 al día 30 de octubre de 2019 correspondiente a la fecha de presentación de la demanda.

Para una suma total de **DOSCIENTOS DOCE MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA MIL CIENTO SESENTA Y TRES PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 212'870.163).**

Concepto	Valor
Pago realizado el día 20 del mes de febrero de 2016 en cheque de gerencia No. 4896257-1	(\$50'000.000 m/cte.),
Pago realizado el día 27 del mes de diciembre de 2016 al señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA.	(\$50'000.000 m/cte.),
Pago realizado el día 22 del mes de enero de 2017 al señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA.	(\$10'000.000 m/cte.),
Pago por deuda de administración que se pagó de forma periódica desde el mes de febrero de 2016 hasta el mes de agosto de 2017, conforme al acuerdo al que se había llegado entre la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE 1 y el señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA.	(\$7'830.652 m/cte.)
Correspondientes a las mejoras realizadas en el inmueble acorde a las especificaciones del conjunto y que fueron pagados entre octubre y diciembre de 2017 al contratista Juan Sebastián Ramírez Castrillón.	(\$70'466.500 m/cte.)
Correspondientes a la indexación liquidada sobre el capital correspondiente al pago realizado a en cheque por valor de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (50'.000.000 m/cte) desde el día 20 de febrero de 2016 al día 30 de octubre de 2019 correspondiente a la fecha de	(\$6'487.133 m/cte.)

presentación de la demanda.	
Correspondientes a la indexación liquidada sobre el capital correspondiente al pago realizado a en efectivo por valor de CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (50'.000.000 m/cte) desde el día 27 de diciembre de 2016 al día 30 de octubre de 2019 correspondiente a la fecha de presentación de la demanda.	(\$4'797.601 m/cte.)
Correspondientes a la indexación liquidada sobre el capital correspondiente al pago realizado a en efectivo por valor de DIEZ MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (10'.000.000 m/cte) desde el día 22 de enero de 2017 al día 30 de octubre de 2019 correspondiente a la fecha de presentación de la demanda.	(\$848.111 m/cte.)
Correspondientes a la indexación liquidada sobre el capital correspondiente al pago por deuda de administración que se pagó de forma periódica desde el mes de febrero de 2016 hasta el mes de agosto de 2017, conforme al acuerdo al que se había llegado entre la ADMINISTRACIÓN DEL CONJUNTO RESIDENCIAL BARILOCHE 1 y el señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA por valor de SIETE MILLONES OCHOCIENTOS TREINTA MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7'830.652 m/cte.) desde el día 22 de enero de 2017 al día 30 de octubre de 2019 correspondiente a la fecha de presentación de la demanda	(\$465.900 m/cte.)
Correspondientes a la indexación liquidada sobre el capital correspondiente al pago por las mejoras realizadas en el inmueble acorde a las especificaciones del conjunto y que fueron pagados entre octubre y diciembre de 2017 al contratista Juan Sebastián Ramírez Castrillón por valor de SETENTA MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$70'466.500 m/cte.). desde el día 15 de diciembre de 2017 al día 30 de octubre de 2019 correspondiente a la fecha de presentación de la demanda.	(\$4.223.359 m/cte.)
Correspondientes a la indexación liquidada sobre el capital correspondiente al pago de impuesto predial del inmueble y que habían sido generados desde el año 2011 hasta el año	(\$678.601 m/cte.)

2015 por valor de SIETE MILLONES SETENTA Y DOS MIL TRECIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$7'072.300 m/cte.) desde el mes de diciembre de 2016 al día 30 de octubre de 2019 correspondiente a la fecha de presentación de la demanda.	
TOTAL	(\$ 212'870.163)

VII. OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO DEL DEMANDANTE.

Se objeta la cuantificación presentada por la demandada en el juramento estimatorio, toda vez que, en un negocio de raigambre netamente civil, en el cual no se pactó ninguna clase de interés moratorio ante el incumplimiento del pago, le resultaría si fuese el caso, aplicable la sanción dispuesta en el artículo 1617 ibídem del Código Civil, que establece el interés moratorio en el seis por ciento (6%) anual, por lo que el juramento estimatorio del demandante, si estuviese bien tasado correspondería a la siguientes sumas:

PERIODO COMPRENDIDO	Total (Interés moratorio Art. 1617. (6% ANUAL) L. 84 de 1873).
Obligación del Interés Moratorio de 30 de diciembre de 2016 hasta julio 31 de 2020 por incumplimiento en el pago de la segunda cuota por valor de \$50.000.000	\$10.750.000
Obligación del Interés Moratorio de 30 de junio de 2017 hasta julio 31 de 2020 por incumplimiento en el pago de la tercera cuota por valor de \$50.000.000	\$9.250.000
Obligación del Interés Moratorio de 30 de diciembre de 2017 hasta julio 31 de 2020 por incumplimiento en el pago de la cuarta cuota por valor de \$50.000.000	\$7.750.000
TOTAL	\$27.750.000

VIII. PRUEBAS

DOCUMENTALES:

1. Copia contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes el 20 de febrero de 2016.
2. Copia del recibo de pago de fecha 27 de diciembre de 2016 firmado por el señor JORGE AUGUSTO TERÁN PINEDA y la señora ISABEL CRISTINA TABARES en el que consta la entrega de cincuenta millones de pesos.
3. Copia del Acuerdo Conciliatorio Extra-Proceso entre el apoderado del Conjunto Residencial Bariloche 1 abogado Yair Humberto Castañeda y el apoderado del señor Jorge Augusto Terán Pineda el abogado Johann Fernando Rincón Sánchez de fecha 09 de diciembre de 2015.
4. Comprobantes de pago de pago a la administración en virtud del acuerdo en (57) folios del numeral anterior.
5. Copia del Contrato De Obra Remodelación Edificación Ubicada La Transversal 86 No. 90 - 35 Casa 70, Etapa 1 Conjunto Bariloche P.H. suscrito entre la señora Isabel Cristina Tabares y el señor Juan Sebastián Ramírez del día 15 del mes de octubre de 2017.

6. Copia de la cuenta de cobro No. 62 correspondiente al pago del 50% del valor del contrato de numeral 5.
7. Copia de la cuenta de cobro No. 63 correspondiente al pago del 30% del valor del contrato de numeral 5.
8. Copia de la cuenta de cobro No. 64 correspondiente al pago del 20% del valor del contrato de numeral 5.
9. Copia del comprobante de pago al impuesto predial del año gravable 2011.
10. Copia del comprobante de pago al impuesto predial del año gravable 2012.
11. Copia del comprobante de pago al impuesto predial del año gravable 2013.
12. Copia del comprobante de pago al impuesto predial del año gravable 2014.
13. Copia del comprobante de pago al impuesto predial del año gravable 2015.
14. Copia del comprobante de pago a la Valorización por Beneficio Local en el año 2015.
15. Copia del comprobante de pago al impuesto predial del año gravable 2016.
16. Copia del comprobante de pago al impuesto predial del año gravable 2017.
17. Copia del comprobante de pago al impuesto predial del año gravable 2018.
18. Copia del comprobante de pago al impuesto predial del año gravable 2019.
19. Copia del comprobante de pago al impuesto predial del año gravable 2020.
20. Paz y salvo hasta el mes de diciembre de 2020 por concepto de administración casa 70.
21. Recibo de servicio público de energía ENEL.
22. Comprobante de pago del recibo de servicio público ENEL pagado por medios digitales.
23. Recibo de servicio público de Agua y Acueducto.
24. Comprobante de pago del recibo de servicio público de Agua y Acueducto por medios digitales.
25. Recibo de servicio público de gas VANTI.
26. Comprobante de pago del recibo de servicio público de gas VANTI por medios digitales.
27. Comprobantes de pago del servicio de gas con reconexión del año 2017.
28. Descarga de Consulta de Procesos Rama Judicial del Juzgado 64 Civil Municipal Rad. 2014 - 00958.

IX. PROCESO Y COMPETENCIA

Se le sigue dando el mismo trámite.

X. NOTIFICACIONES

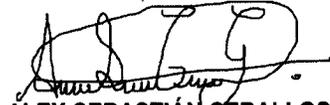
Mi poderdante y el suscrito recibirá en la Secretaría del Juzgado o en la Transversal 16 B No. 39-37, de Soacha, Cundinamarca, Teléfono 3014500472 y correo electrónico, iura.abogadosconsultores@gmail.com, así mismo la demandada en la dirección indicada.

XI. ANEXOS.

Anexo los siguientes documentos:

- Los enunciados como pruebas.
- Poder al suscrito.
- Copia de la cédula del suscrito.
- Copia Tarjeta profesional del suscrito.

Cordialmente,



ALEX SEBASTIÁN CEBALLOS GUERRERO
 C. C. Nro. 1.013.649.771 de Bogotá D.C.
 T. P. Nro. 308.728 del H.C.S. de 1ª

JAN JAFE DE USUARIOS 25 MAY 2021
 En la fecha se firmó en los puntos (1) de la anterior
 excepción señalada. Queda a disposición de la parte
 contraria por el término de 100 días, para lo que
 estime conveniente.

Compartido

