

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**



**JUZGADO VEINTITRÉS CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLÍN,  
ANTIOQUIA**

**TRASLADO EXCEPCIONES DE MÉRITO**

**DEMANDANTE:** ELKIN DE JESÚS HERRERA ORTÍZ

**DEMANDADO:** RUBYS CUESTA MEDINA

**RADICADO:** 050014003023 2021 00658 00

**ASUNTO:** TRASLADO EXCEPCIONES DE MÉRITO.

**FIJACIÓN:** 24 DE ABRIL DE 2024

**TRASLADO:** TRES (3) DÍAS

EMPIEZA A CORRER EL 25 DE ABRIL DE 2024 A LAS 8:00  
A.M. y vence el 29 DE ABRIL DE 2024 A LAS 5:00 P.M.

**DERECHO:** ARTÍCULOS 110 y 391 DEL C.G.P

**LUCY MARCELA RIASCOS GARCÍA  
SECRETARIA**

## CONTESTACIÓN DEMANDA Y DEMANDA DE RECONVENCIÓN RADICADO 2021 - 00658 00

orlando soto <orsobe46@yahoo.es>

Jue 9/09/2021 13:46

Para: Juzgado 23 Civil Municipal - Antioquia - Medellín <cmpl23med@cendoj.ramajudicial.gov.co>;  
gloriaineshernandeztrujillo@gmail.com <gloriaineshernandeztrujillo@gmail.com>

 4 archivos adjuntos (12 MB)

(1) CONTESTACION DEMANDA RUBIS CUESTA MEDINA RADICADO 2021 - 00658.pdf; ANEXOS RESPUESTA DEMANDA RADICADO 2021 - 00658.pdf; (1) DEMANDA DE RECONVENCIÓN RADICADO 2021- 00658 RUBIS CUESTA MEDINA-ELKIN DE JESUS HERRERAORTIZ .pdf; ANEXOS DEMANDA RECONVENCIÓN RADICADO 2021 - 00658.pdf;

Señores

JUZGADO VEINTITRES CIVIL MUNICIPAL DEORALIDAD DE MEDELLÍN

Respetuoso saludo,

Me permito radicar ante ustedes Respuesta demanda y Demanda de Reconvención en el Proceso con Radicado No. 2021 -00658 00.

Atentamente,

ORLANDO SOTO BEDOYA  
C.C. N. 79.140.356  
T.P No. 161.722 del C. S. de la J.  
Teléfono 314 773 8128

Doctora  
LUISA FERNANDA GÓMEZ MONTOYA  
JUEZ VEINTITRES CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLIN  
Medellin, Antioquia  
E. S. D.



Proceso: VERBAL SUMARIO  
Demandante: ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ  
Demandada: RUBIS CUESTA MEDINA  
Radicado: 2021 - 0065800.

**ASUNTO: CONCEDER PODER**

RUBIS CUESTA MEDINA mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía 39.309.608, domiciliado en la Ciudad de Medellín, manifiesto a usted por medio del presente escrito que confiero PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE, al abogado GABRIEL ORLANDO SOTO BEDOYA, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 79.140.356, con tarjeta profesional 161.722 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que conteste la demanda, proponga excepciones, PRESENTE DEMANDA DE RECONVENCIÓN de ser necesario, y así mismo, para que realice todas las actuaciones que considere pertinentes en defensa de mis intereses en el nombrado proceso.

Mi Apoderado queda ampliamente facultado para recibir, desistir, transigir sustituir el poder conferido, reasumir el poder sustituido, renunciar, conciliar, aclarar, adicionar, corregir, tachar de falsos documentos y testigos, interponer los recursos de ley, así como ejercer todas las demás facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, atendiendo al tenor literal del artículo 74 y s. s. del Código General de Proceso.

Sírvase, por tanto, Señor Juez reconocerle personería jurídica a mi Apoderado en los términos y para los efectos legales del presente mandato.

Correo electrónico de mi apoderado: [orsobe45@yahoo.es](mailto:orsobe45@yahoo.es)

Del Señor Juez,

  
RUBIS CUESTA MEDINA  
Cédula de ciudadanía No.

Acepto,

  
GABRIEL ORLANDO SOTO BEDOYA  
C. C. No. 79.140.356.  
T. P. No. 161.722 del C. S. de la J.  
2021



**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



5468971

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el primero (1) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Dieciocho (18) del Círculo de Medellín, compareció: RUBYS CUESTA MEDINA, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 39309608, presentó el documento dirigido a JUEZ 23 CIVIL MUNICIPAL DE MEDELLIN y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



x7md1ko7eme2  
 01/09/2021 - 09:45:46



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



Notario Dieciocho (18) del Círculo de Medellín, Departamento de Antioquia

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
 Número Único de Transacción: x7md1ko7eme2

Orlando Soto Bedoya, Abogado  
Carrera 49 No. 49-48, Edificio Pestrada,  
Oficina 602 Medellín  
511 4770 y 314-773-8128- [orsobe46@yahoo.es](mailto:orsobe46@yahoo.es)

**Doctora**

**LUISA FERNANDAGÓMEZ MONTOYA**

**JUEZ VEINTITRES CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE MEDELLÍN**

**E. S. D.**

<b>PROCESO</b>	<b>VERBAL SUMARIO RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA</b>
<b>DEMANDADA</b>	<b>RUBIS CUESTA MEDINA</b>
<b>DEMANDANTE</b>	<b>ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ</b>
<b>RADICADO</b>	<b>2021 – 00658 00</b>

**GABRIEL ORLANDO SOTO BEDOYA**, mayor de edad, residente en la ciudad de Medellín, abogado en ejercicio, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.140.356, y Tarjeta Profesional No. 161.722 del Consejo Superior de la judicatura, actuando en representación de la señora **RUBIS CUESTA MEDINA**, *parte demandada en el presente proceso*, encontrándome dentro del término legalmente establecido, me dirijo a usted señora Juez, de manera respetuosa con el fin de dar respuesta a la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

### **FRENTE A LOS HECHOS**

**AL HECHO PRIMERO:** ES CIERTO, según consta en el documento contrato de promesa de compraventa aportado, entre la señora RUBIS CUESTA MEDINA y el señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ se suscribió un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA en el que el citado señor se comprometió a transferir a título de venta y en favor de la señora RUBIS CUESTA MEDINA el inmueble descrito en dicho contrato, **se aclara eso sí que es el apartamento 301 y no 302 como se dice en este hecho.**

**AL SEGUNDO. ES CIERTO** lo expresado en este hecho, pero además, el señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ para antes del 30 de diciembre de 2011 fecha acordada para la formalización de la escritura pública, debía haber realizado el trámite de sometimiento a Régimen propiedad horizontal -desemglobe- del inmueble para poder realizar esta formalización y porque a ello se comprometió, así quedó consignado en el párrafo de la Segunda Cláusula y Cláusula Sexta del contrato de promesa de compraventa, y a la fecha de esta respuesta no ha realizado dicho trámite.

**AL HECHO TERCERO. ES CIERTO** lo expresado en la primera parte de este hecho. No tiene conocimiento la señora RUBIS si el bien inmueble se encontraba y si se encuentra libre al día de hoy de impuesto predial y valorización. Además, se repite, el señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ se comprometió -Parágrafo de la Segunda Cláusula y Cláusula Sexta del contrato de promesa de compraventa - y debía hacerlo como prerrequisito para formalizar la promesa de compraventa -firma de escrituras- a realizar el trámite de sometimiento a Régimen propiedad horizontal - desenglobe- del inmueble, trámite que aún hoy no ha realizado, hecho que le impide al citado señor dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa.

**AL HECHO CUARTO. ES CIERTO** que se hizo entrega material del inmueble ofrecido en venta.

**AL HECHO QUINTO. NO ES CIERTO LO MANIFESTADO EN ESTE HECHO, NI LA CUENTA DE PAGOS REALIZADA POR LA PARTE DEMANDANTE ES LA REAL.**

**ES CIERTO** que se acordó como precio de la venta la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M. L. (\$20.000.000.00).

**ES CIERTO** que se acordó que se pagaría la suma de TRES MILLONES DE PESOS M. L. (\$3.000.000.00) a la firma del contrato de promesa de compraventa y así se hizo, se anexa copia de consignación No. 445702143 de Bancolombia.

**ES CIERTO** que se acordó que el día 20 de julio de 2011 se pagaría la suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M. L. (\$8.500.000.00).

Indica la señora Rubis que no obstante fijarse como fecha el 20 de julio de 2011 para hacer entrega de estos \$8.500.000.00, el señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ le solicitó que le adelantara dinero, es así como el día **15 de julio de 2011 le consigna la suma de \$2.500.000.00** -consignación No. 445697306 de Bancolombia-.

**El día 19 de julio de 2011 le consigna la suma de \$3.500.000.00** -consignación No. 453852338 de Bancolombia.

Indica la señora RUBIS que en vista de los adelantos realizados acuerdan como fecha límite de pago del total de estos primeros \$8.500.000.00 el día 31 de julio de 2011, y efectivamente el día **28 de julio le consigna la suma de \$1.500.000.00** -consignación No. 456099547 de Bancolombia-.

**El día 31 de julio de 2011** le entrega al señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ la suma de **\$1.000.000.00** en efectivo.

Así las cosas, para el día 31 de julio de 2011 ya estaban cancelados los \$8.500.000.00 que debían cancelarse en el mes de julio de 2011 según lo acordado entre las partes.

Expresa la señora RUBIS que, cumplidas las obligaciones primera y segunda -cancelar \$3.000.000.00 a la firma de la promesa de compraventa y \$8.500.000.00 en el mes de julio de 2011- el señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ le exigió la entrega de más dinero en fechas anteriores al 30 de diciembre de 2011, fecha establecida para la firma de escritura pública y para el pago de los restantes \$8.500.000.00.

Es así como la señora RUBIS realiza los siguientes pagos:

**03 de octubre de 2011 \$980.000.00** Consignados en la cuenta No. 10320863331 de Bancolombia a nombre del señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ, consignación No. 447969376.

**09 de octubre de 2011 \$500.000.00** entregados en efectivo al demandante, se aporta recibo.

**18 de octubre de 2011 \$500.000.00** Consignados en la cuenta No. 10320863331 de Bancolombia a nombre del señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ, consignación No.462188150.

**17 de noviembre de 2011 \$1.000.000.00**, Consignados en la cuenta No. 10320863331 de Bancolombia a nombre del señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ, consignación No.461967946.

**16 de diciembre de 2011 \$500.000.00 00** entregados en efectivo al demandante, se aporta recibo.

Como puede comprobarse, para el 16 de diciembre de 2011, 14 días antes de la fecha en la cual debería la citada señora cancelar el total de la deuda y protocolizarse la escritura pública ya la Promitente Compradora la señora RUBIS había cancelado la suma de \$14.980.000.00 sin que para esta fecha el Promitente vendedor hubiese iniciado siquiera el trámite de sometimiento a Régimen de propiedad horizontal -desemglobe- el inmueble, hecho que ya hacía INCUMPLIDO al demandante.

No obstante el incumplimiento por parte del Promitente Vendedor el señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ, este le pide más dinero a la señora RUBIS disque para realizar el desemglobe y así poder cumplir con lo estipulado en el Contrato de Promesa de Compraventa.

Es así como la Promitente Compradora realiza los siguientes pagos:

**06 de marzo de 2012: \$500.000.00**, Consignados en la cuenta No. 10320863331 de Bancolombia a nombre del señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ, consignación No. 478167976.

**07 de marzo de 2012: \$600.000.00**, Consignados en la cuenta No. 10320863331 de Bancolombia a nombre del señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ, consignación No. 482149833.

**14 de julio de 2012: \$190.000.00** entregados en efectivo al demandante, se aporta recibo de pago.

**09 de diciembre de 2012: \$1.000.000.00.**

La entrega de este millón de pesos en esta fecha (09-12-2012) se dio en los siguientes términos: el Promitente vendedor el señor señora STELA TANGARIFE, otra vez con engaños, actuando de mala fe, le dice a la señora RUBIS que ya va a salir lo del "desemglobe", le presenta a la señora STELA TANGARIFE como la persona que está realizando el trámite y le dice que del saldo que le adeuda le haga entrega a dicha señora de un millón de pesos como pago de dicho trámite. Lo anterior cuando como consta en el documento expedido por la Curaduría documento aportado por la parte demandante, éste en este mismo mes diciembre de 2012 desistió del trámite. Se aporta recibo de pago.

No obstante todo lo anterior, en el año 2013 el Promitente Vendedor el señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ, otra vez con engaños y actuando de mala fe, le manifiesta a la Promitente Compradora la señora RUBIS, que esta vez sí se va a finiquitar el contrato de Promesa de Compraventa celebrado entre las partes y le pide le dé mas dinero, a lo que esta accede y le entrega la suma de **\$600.000.00 el día 25 de marzo de 2013.**

#### **PAGOS REALIZADOS A LA FECHA**

<b>A la firma del contrato de promesa de compraventa</b>	<b>\$3.000.000.00</b>
<b>15 de julio de 2011 le consigna la suma de</b>	<b>\$2.500.000.00</b>
<b>19 de julio de 2011 le consigna la suma de</b>	<b>\$3.500.000.00</b>
<b>28 de julio le consigna la suma de</b>	<b>\$1.500.000.00</b>
<b>El día 31 de julio de 2011 la suma de</b>	<b>\$1.000.000.00</b>
<b>03 de octubre de 2011 la suma de</b>	<b>\$ 980.000.00.</b>
<b>09 de octubre de 2011 la suma de</b>	<b>\$ 500.000.00</b>
<b>18 de octubre de 2011 la suma de</b>	<b>\$ 500.000.00</b>
<b>17 de noviembre de 2011 la suma de</b>	<b>\$1.000.000.00</b>
<b>16 de diciembre de 2011 la suma de</b>	<b>\$ 500.000.00</b>
<b>06 de marzo de 2012: la suma de</b>	<b>\$ 500.000.00,</b>
<b>07 de marzo de 2012: la suma de</b>	<b>\$ 600.000.00,</b>
<b>14 de julio de 2012: la suma de</b>	<b>\$ 190.000.00</b>
<b>09 de diciembre de 2012: la suma de</b>	<b>\$1.000.000.00.</b>
<b>25 de marzo de 2013: la suma de .</b>	<b><u>\$ 600.000.00</u></b>
<b>TOTAL CANCELADO A LA FECHA</b>	<b>\$17.870.000.00</b>

=====

Así las cosas, en primera medida la Promitente Compradora ha cancelado la suma de **\$17.870.000.00** y no \$14.770.000.00 como dice la parte demandante en este hecho.

Segundo, los pagos realizados por la demandada no son abonos irrisorios, la señora RUBIS siempre tuvo y tiene el dinero y la voluntad para realizar el pago total de la deuda, ha sido el Promitente Vendedor el que ha incumplido, pues a la fecha no ha realizado el trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desemglobe- el inmueble, condición sine qua non para el demandante poder dar cumplimiento a sus obligaciones de ley y especificadas en el contrato de promesa de compraventa. En este caso el **INCUMPLIDO ES EL DEMADANTE.**

Indica la señora RUBIS que Incluso desde el mes de julio de 2011 una vez cumplida su segunda obligación -pagar \$8.500.000.00), la señora María Isabel Marín cónyuge del demandante le manifestó que no le entregara más dinero hasta tanto él no realizara el "desemglobe" no obstante lo anterior, la señora RUBIS cumplió con su obligación.

**AL HECHO SEXTO. NO ES CIERTO**, la señora RUBIS utiliza el servicio de luz de forma prepagada; en cuanto al servicio de agua, en virtud de que por los perjuicios causados por el demandante no tiene un título de propiedad, las EE. PP. de Medellín se han negado la instalarle dicho servicio, y al este servicio ser vital se vio en la obligación de conectarse, aunque esto de los servicios no le incumben al demandante y no lo afectan en su obligación de dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa.

Respecto al no pago de impuesto predial esto **NO ES CIERTO**, el 4 de noviembre de 2017 por cobro de suma caprichosa realizado por el demandante la señora RUBIS le canceló la suma de \$600.000.00 por este concepto, de ahí en adelante siguió cancelando trimestralmente la suma de \$21.000.00 hasta el segundo trimestre de 2019, fecha a partir de la cual no le quiso volver a recibir el pago del impuesto predial, ni siquiera se le permitió el acceso a la factura, no entiende mi representada con qué intención. Se aporta constancia de pago por \$600.000.00 y manuscrito de cobro. .

**AL HECHO SÉPTIMO. ES CIERTO** que el Promitente Vendedor no ha realizado el trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desemglobe- el bien inmueble prometido en venta, generándose con ello el **INCUMPLIMIENTO** por parte de éste de sus obligaciones en el contrato de promesa de compraventa.

Lo que **NO ES CIERTO** en este hecho es que el demandante no haya realizado dicho trámite por culpa de la señora RUBIS, nos preguntamos cómo podría la citada señora RUBIS intervenir negativa o positivamente en este trámite cuando el demandante es el propietario y tiene toda la autonomía para realizarlo, cuando la señora RUBIS es la interesada que se realice dicho trámite a fin se dé la formalización de la escritura pública, lo

único que ha hecho la señora RUBIS es cumplir con su obligación en el contrato y entregarle dinero disque para dicha gestión, el “desenglobe”.

Así las cosas, el demandante en un acto de MALA FE se ha negado a realizar el trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desenglobe- el inmueble, incluso, se repite, en documento aportado por este al proceso consta que desistió de dicho trámite.

**AL HECHO OCTAVO NO ES CIERTO** lo manifestado en este hecho, para sustento de ello hacemos referencia a lo manifestado en respuesta al hecho quinto de la demanda, en el mes de julio de 2011 fueron cancelados los \$8.500.000.00 que debían cancelarse en esta fecha según lo acordado entre las partes.

### **PAGOS REALIZADOS**

<b>A la firma del contrato de promesa de compraventa</b>	<b>\$3.000.000.00</b>
<b>15 de julio de 2011 le consigna la suma de</b>	<b>\$2.500.000.00</b>
<b>19 de julio de 2011 le consigna la suma de</b>	<b>\$3.500.000.00</b>
<b>28 de julio le consigna la suma de</b>	<b>\$1.500.000.00</b>
<b>El día 31 de julio de 2011 la suma de</b>	<b><u>\$1.000.000.00</u></b>
<b>Total cancelado a julio de 2011</b>	<b>\$11.500.000.00</b>
	<b>=====</b>

No obstante ser el 30 de diciembre de 2011 la fecha estipulada para realizar el tercer pago (\$8.500.000.00), el demandante señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ, le exige a la señora RUBIS el adelanto de dinero disque para adelantar el trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desenglobe- el inmueble, trámite que aun hoy no ha realizado, no obstante lo anterior, en virtud de la exigencia, la señora UBIS le hace los siguientes pagos:

<b>03 de octubre de 2011 la suma de</b>	<b>\$ 980.000.00.</b>
<b>09 de octubre de 2011 la suma de</b>	<b>\$ 500.000.00</b>
<b>18 de octubre de 2011 la suma de</b>	<b>\$ 500.000.00</b>
<b>17 de noviembre de 2011 la suma de</b>	<b>\$1.000.000.00</b>
<b>16 de diciembre de 2011 la suma de</b>	<b><u>\$ 500.000.00</u></b>
<b>Pagos realizados antes del 30-12-2011</b>	<b>\$3.480.000.00</b>

El 30 de diciembre de 2011 fecha determinada para formalizar la escritura pública, el demandante le informa a la señora RUBIS que aún no termina el trámite de “desenglobe” y le pide que aplacen para el siguiente año -2012- dicho trámite, a lo que la citada señora confiando nuevamente en la buena fe del demandante accede. Se anota que la aquí demandada, señora RUBIS, siempre ha tenido la totalidad el dinero a fin cumplir su obligación en la promesa de contrato de compraventa.

En enero del año 2012 la señora RUBIS requiere al aquí demandante a fin se realice la formalización de la escritura pública, este le manifiesta que se encuentra realizando el trámite de “desenglobe” y le exige más dinero, en este año la señora RUBIS realiza los siguientes pagos:

<b>06 de marzo de 2012: la suma de</b>	<b>\$ 500.000.00,</b>
<b>07 de marzo de 2012: la suma de</b>	<b>\$ 600.000.00,</b>
<b>14 de julio de 2012: la suma de</b>	<b>\$ 190.000.00</b>
<b>09 de diciembre de 2012: la suma de</b>	<b>\$1.000.000.00.</b>

Indica la señora RUBIS que durante todo el año 2012 el demandante le manifiesta que sigue en el trámite del “desenglobe” y en el mes de diciembre de este año le indica que le manifestaron en CURADURÍA que ya dicho trámite saldría para principios del siguiente año -2013-, lo anterior cuando según documento que aporta el demandante al proceso, en este mes -diciembre de 2012- desistió ante la CURADURÍA de dicho trámite, hecho del que no tuvo conocimiento la aquí demandada.

Para inicios del año 2013 ante el requerimiento de la señora RUBIS para que se realice el trámite de formalización de la escritura pública, el demandante señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ, en un acto más de MALA FE le manifiesta nuevamente que está próximo a surtirse el trámite del “desenglobe” y que le haga otro abono, a lo que la señor RUBIS creyendo como siempre lo ha hecho en la BUENA FE del señor accede y le realiza un nuevo pago:

<b>25 de marzo de 2013: la suma de .</b>	<b><u>\$ 600.000.00</u></b>
<b>TOTAL CANCELADO AÑO 2013</b>	<b>\$ 600.000.00</b>

Así las cosas, se reitera, no es cierto lo manifestado por la parte demandante en este hecho, la señora RUBIS para el mes de julio de 2011 canceló el valor que le correspondía tener cancelado, la suma de \$11.500.000.00; para el 30 de diciembre de 2011 ya le había adelantado la suma de **\$3.480.000.00** y tenía el saldo restante para completar los \$8.500.000.00 que debía cancelar en esta fecha, pero ante el incumplimiento del demandante de realizar el trámite del “desenglobe” las partes acuerdan se realice el pago de este saldo una vez se pueda formalizar la escritura pública.

Tampoco es cierto que a la fecha la señora RUBIS adeude al demandante la suma de \$6.020.000.00, a la fecha de hoy se tiene reservado la suma de **\$2.130.000.00**, valor que el demandante estuvo de acuerdo se reservara para el pago del trámite de “desenglobe”. Se reitera, la señora RUBIS en ningún momento ha estado incumplida, contrario a ello, **el demandante siempre ha estado incumplido y nunca ha estado presto a cumplir**, en el momento no ha realizado el trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desenglobe- el inmueble, condición sine qua nen para que el aquí demandante pueda cumplir con las obligaciones que le corresponden en el contrato de promesa de compraventa en discusión.

**AL HECHO NOVENO. ES PARCIALMENTE CIERTO** lo manifestado en este hecho. **ES CIERTO** que correspondía al demandante primero, realizar la entrega del bien inmueble el día 21 de julio de 2011 y segundo, realizar el trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desenglobe- el inmueble, obligación esta última que aún NO CUMPLE, trámite que como ya se ha dicho a lo largo de esta respuesta de demanda no ha realizado el demandante en un acto de MALA FE y no porque la señora RUBIS se lo haya imposibilitado.

**AL HECHO DÉCIMO. NO ES CIERTO** lo manifestado en este hecho. Como ya se manifestó en respuesta a los hechos anteriores, la Promitente Compradora, la señora RUBIS, siempre ha estado dispuesta al cumplimiento de su obligación, incluso, se repite, entregando dinero antes de la fecha estipulada, pero el promitente vendedor ni siquiera realizó -no ha realizado aún- el trámite del “desenglobe” lo que demuestra que el citado señor nunca ha tenido siquiera la intención de cumplir con sus obligaciones en el contrato.

**AL HECHO DÉCIMO PRIMERO. NO ES CIERTO** lo manifestado en este hecho. La promitente compradora no está incumplida, nunca ha estado incumplida, la suma de **\$2.130.000.00** se tiene reservado por autorización del demandante para el pago del trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desenglobe- del inmueble, y se repite, la señora RUBIS en ningún momento ha imposibilitado dicho trámite, pues ella es tal vez la única y más interesada se realice dicho trámite, prueban lo anterior todos los pagos realizados no obstante, los engaños y mentiras constantes del demandante.

Se agrega a esta respuesta de este hecho que, indica la promitente compradora, la señora RUBIS, que durante todos estos años 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 y 2021 le ha insistido, le ha suplicado al promitente vendedor el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa y este siempre le sale con evasivas.

#### **FRENTE A LAS PRETENSIONES.**

**A LA PRETENSIÓN PRIMERA. NO NOS OPONEMOS A ESTA PRETENSIÓN,** a que se declare la existencia de un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** entre la señora RUBIS CUESTA MEDINA Promitente compradora y el señor ELKIN DE JESÚS HERRRERA ORTIZ en el cual este último prometió transferir a título de venta el bien inmueble allí descrito, (apartamento 301).

**A LA PRETENSIÓN SEGUNDA. NOS OPONEMOS A ESTA PRETENSIÓN.** Solicitamos de manera respetuosa a usted señora Juez, desatender la pretensión de declarar resuelto el contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes, lo anterior en virtud de que la Promitente vendedora no ha incumplido el contrato, tal como se manifiesta en respuesta a cada uno de los hechos de la demanda y se demuestra con las pruebas

aportadas, la señora RUBIS ha cumplido con todas sus obligaciones. La reserva de **\$2.130.000.00** para el pago del trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desemglobe- del inmueble se hizo por autorización del demandante.

Ahora bien, se solicita se tenga en cuenta que el demandante señor ELKIN DE JESÙS HERRERA ORTIZ aún no realiza el trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desemglobe- del inmueble lo que demuestra SU INCUMPLIMIENTO DE SUS OBLIGACIONES EN EL CONTRATO.

Así las cosas se solicita al Despacho desatender la presente pretensión y contrario a ello se solicita se condene a la parte demandante a **dar cumplimiento del contrato de promesa de compraventa**, esto es a realizar el trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desemglobe- del inmueble y la formalización del trámite de la escritura pública **con indemnización de perjuicios.**

**A LA PRETENSÌÓN TERCERA. NOS OPONEMOS A ESTA PRETENSÌÓN.**

Solicitamos respetuosamente a usted señora Juez se desatienda esta pretensión, lo anterior en virtud de que en el caso que nos ocupa el INCUMPLIDO es el promitente vendedor, y contrario a lo aquí pretendido por la parte demandante, se solicita a su Despacho se condene a la parte demandante a **dar cumplimiento del contrato de promesa de compraventa**, realizando el trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desemglobe- del inmueble y luego la formalización del trámite de la escritura pública **con indemnización de perjuicios.**

**A LA PRETENSÌÓN CUARTA. NOS OPONEMOS A ESTA PRETENSÌÓN.**

En virtud de que el demandante es el incumplido en el contrato no será necesario expedir ningún oficio por parte de su Despacho.

**A LA PRETENSÌÓN QUINTA NOS OPONEMOS A ESTA PRETENSÌÓN.**

Demostrado como está el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa por parte del demandante nos oponemos a que se condene en costas del proceso y agencia en derecho a la señora RUBIS y solicitamos al Despacho se den estas condenas en contra del demandante el señor ELKIN DE JESÙS HERRERA ORTIZ.

Se solicita al Despacho de manera respetuosa se desatiendan por improcedentes las pretensiones segunda, tercera, cuarta y quinta invocadas por la parte demandante, y contrario a ello, se DECLARE la existencia y vigencia del contrato de promesa de compraventa, se condene a la parte demandante a **dar cumplimiento del contrato de promesa de compraventa** realizando el trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desemglobe- del inmueble y luego el otorgamiento de la escritura pública **con indemnización de perjuicios.**

Lo anterior en cumplimiento del artículo 1546 del Código Civil , que preceptúa:

*“En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. **Pero en tal caso podrá el otro contratante, pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de***

Es importante anotar que la promitente compradora la señora RUBIS CUESTA MEDINA, en ningún momento ha tenido siquiera la intención de que se de la resolución del contrato de promesa de compraventa existente entre las partes, contrario a ello ha realizado mejoras en el inmueble, gestionó y pagó la instalación del gas domiciliario, ha realizado el pago de impuestos, siempre durante todo este tiempo transcurrido ha requerido al promitente vendedor con la finalidad se diera cumplimiento al contrato.

### **III.- EXCEPCIONES DE FONDO**

Además de todas aquellas que se logren probar dentro del proceso, me permito proponer las siguientes:

**PRIMERA.** NO INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LA DEMANDADA Y PROMITENTE COMPRADORA LA SEÑORA RUBIS CUESTA MEDINA DE SUS OBLIGACIONES EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Tal y como se manifestó en respuesta a cada uno de los hechos de la demanda y demostrado con los soportes aportados como pruebas, la PROMITENTE CONPRADORA señora RUBIS CUESTA MEDNA nunca ha estado incumplida con las obligaciones que se le estipularon en el contrato de promesa de compraventa, prueba de ello es que ha realizado los siguientes pagos y en las fechas que se relacionan:

#### **PAGOS REALIZADOS**

<b>A la firma del contrato de promesa de compraventa</b>	<b>\$3.000.000.00</b>
<b>15 de julio de 2011 le consigna la suma de</b>	<b>\$2.500.000.00</b>
<b>19 de julio de 2011 le consigna la suma de</b>	<b>\$3.500.000.00</b>
<b>28 de julio le consigna la suma de</b>	<b>\$1.500.000.00</b>
<b>El día 31 de julio de 2011 la suma de</b>	<b>\$1.000.000.00</b>
03 de octubre de 2011 la suma de	\$ 980.000.00.
09 de octubre de 2011 la suma de	\$ 500.000.00
18 de octubre de 2011 la suma de	\$ 500.000.00
17 de noviembre de 2011 la suma de	\$1.000.000.00
16 de diciembre de 2011 la suma de	\$ 500.000.00
<b>06 de marzo de 2012: la suma de</b>	<b>\$ 500.000.00,</b>
<b>07 de marzo de 2012: la suma de</b>	<b>\$ 600.000.00</b>

<b>14 de julio de 2012: la suma de</b>	<b>\$ 190.000.00</b>
<b>09 de diciembre de 2012: la suma de</b>	<b>\$1.000.000.00.</b>
<b>25 de marzo de 2013: la suma de .</b>	<b><u>\$ 600.000.00</u></b>
<b>TOTAL CANCELADO A LA FECHA</b>	<b>\$17.870.000.00</b>

=====

La señora RUBIS para el mes de julio de 2011 canceló el valor que le correspondía tener cancelado, la suma de \$11.500.000.00; desde el mes de octubre de 2011 y 16 de diciembre del mismo año sin cumplirse la fecha estipulada para el último pago -30 de diciembre de 2011- ya le había adelantado la suma de **\$3.480.000.00** y tenía el saldo restante para completar los \$8.500.000.00 que debía cancelar en esta fecha, pero ante el incumplimiento del demandante de realizar el trámite del “desenglobe” las partes acuerdan se realice el pago de este saldo una vez se pueda formalizar la escritura pública, o sea una vez realizado el “desenglobe”..

No obstante el incumplimiento por parte del Promitente vendedor, la señora RUBIS creyendo en su buena fe le realiza pagos por un total de **\$2.890.000.00** en los años 2012 y 2013.

La suma de **\$2.130.000.00** se encuentra reservada por mutuo acuerdo de las partes en el contrato para el pago del trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desenglobe- del inmueble.

Es importante anotar que la promitente compradora la señora RUBIS CUESTA MEDINA, en ningún momento ha tenido siquiera la intención de que se dé la resolución del contrato de promesa de compraventa existente entre las partes, prueba de su interés de que se dé cumplimiento a éste es que ha realizado mejoras en el inmueble, gestionó y pagó la instalación del gas domiciliario, ha realizado el pago de impuestos, siempre durante todo este tiempo transcurrido ha requerido al promitente vendedor con la finalidad se diera cumplimiento al contrato.

**La promitente compradora en el contrato en discusión, desde el primer momento ha cumplido y se allanó a cumplir con sus obligaciones en la forma y tiempo debidos, (artículo 1608 del Código Civil).**

**SEGUNDA. INCUMPLIMIENTO POR PARTE DEL DEMANDANTE Y PROMITENTE VENDEDOR, EL SEÑOR ELKIN DE JESÙS HERRERA ORTIZ DE SUS OBLIGACIONES EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**

Es claro, es un hecho incontrovertible que el demandante y promitente vendedor en el contrato de promesa de compraventa desde el primer momento SE ENCUENTRA INCUMPLIDO, desde el 30 de diciembre de 2011 fecha en que en cumplimiento de la Cláusula Sexta debía otorgarse la escritura pública y que por lógica y en cumplimiento de esta misma cláusula y del Parágrafo de la Cláusula segunda el aquí demandante debió haber realizado el trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -

desemglobe- del inmueble prometido en venta y no lo realizó ya ESTABA INCUMPLIDO, ya le era imposible cumplir con su obligación de formalizar la escritura pública.

El demandante y promitente vendedor ***nunca ha cumplido*** con sus obligaciones, o se ha allanado siquiera a cumplirlas, y tampoco ha tenido ni tiene a la fecha las posibilidades de hacerlo porque aún no ha adelantado el trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desemglobe- del inmueble prometido en venta.

**El demandante y promitente vendedor en el contrato en discusión, nunca se allanó, nunca se ha allanado a cumplir con sus obligaciones en la forma y tiempo debidos, (artículo 1608 del Código Civil).**

Con el agravante que aún hoy 10 años después no ha realizado dicho trámite, no ha adelantado ningún trámite o gestión que indiquen siquiera que haya tenido la intención, la voluntad de cumplir o allanarse a cumplir con sus obligaciones que en el contrató de promesa de compraventa le corresponden, todo lo anterior, cuando la promitente compradora ha cumplido con sus obligaciones, se ha allanado a cumplirlas y siempre ha esta presta a los requerimientos del promitente vendedor.

Se aclara, la promitente compradora, la señora RUBIS desde el primer momento tenía completos los \$20.000.000.00 para el pago total, el dinero no se entregó completo al promitente vendedor porque al el bien prometido en venta no estar sometido a Régimen de propiedad Horizontal y sin esta condición no podía otorgarse la escritura pública las partes acordaron se reservara un saldo para el pago de dicho trámite.

No puede el demandante alegar su propia culpa para obtener beneficios a su favor, a este respecto las Altas Cortes se han pronunciado constantemente: .

La Corte Suprema de Justicia en Sentencia STP 11633 manifestó:

*(...) “Nadie puede obtener provecho de su propia culpa”...*

*(...) “Nadie puede alegar en su favor su propia culpa”...*

La Corte Constitucional en su Sentencia T-2013/08. M.P. JAIME ARAÚJO RENTERÍA expresó:

*“La Corte Constitucional ha mantenido una orientación jurisprudencial, respecto de la figura que se analiza en diversas providencias, lo cual se justifica en la prohibición general de abusar del derecho propio como forma de acceder a ventajas indebidas o incluso INMERECHAS dentro del ordenamiento jurídico.]Además, guarda coherencia con el principio de que **nadie puede alegar a su favor su propia culpa**, lo cual conduce a que eventualmente una acción de tutela resulte improcedente cuando los hechos desfavorables los ha generado el*

*mismo interesado, como cuando por ejemplo no es advertida la curia o diligencia exigible en un proceso judicial”.*

*Es que los derechos deben ejercerse de conformidad con el designio previsto por el Legislador. Pero ese ejercicio, a más de que lleva implícita una garantía en cabeza de su titular, al mismo tiempo comporta un deber y ello, no lo exonera, por tanto, de advertir la diligencia debida para el recto ejercicio de aquél.*

*Así, de antiguo se ha aceptado, además como una regla que constituye la antítesis de la bona fides, **la prohibición de pretender aprovecharse del propio error, dolo o de la culpa** de quien por su desidia, incuria o abandono resulta afectado.*

*Dicha regla, materializada en el aforismo nemo auditur propriam turpitudinem allegans, ha tenido incluso, una incorporación expresa en nuestro ordenamiento sustantivo civil de acuerdo con el postulado general de la “improcedencia por aprovechamiento en culpa y en dolo propio”*

***Recordemos que, nadie puede presentarse a la justicia para pedir protección si ella tiene como fundamento la negligencia, mala fe o dolo que ha cometido.***

***Así, los Tribunales deben negar toda súplica cuya fuente es la incuria, el dolo o mala fe en que se ha incurrido, de acuerdo con la máxima nemo auditur suam turpitudinem allegans, pues ello, según advierten los autores es contrario al orden jurídico y al principio que prohíbe abusar de los propios derechos (Art. 95 C.N.)”***Resaltado fuera de texto.

Respecto a este tema el jurista francés Georges Ripperit en su libro “La Règle Morale dans les Obligations Civiles” a propósito del aforismo “Nemo auditur propriam turpitudinem allegans” manifestó que en dicha circunstancia “El demandante no será escuchado por el juez, porque no es digno de ser oído”. Es decir, la parte no puede pretender la protección de un derecho invocando la presencia del bien jurídico a partir de su conducta. “www la voz del derecho”.

### **TERCERA. MALA FE DEL DEMANDANTE Y PROMITENTE VENDEDOREL EL SEÑOR ELKIN DE JESÙS HERRERA ORTIZ.**

El promitente vendedor siempre ha actuado de MALA FE, es lógico, es de ley que para protocolizar la Escritura pública del apartamento 301 que hace parte del inmueble ubicado en la carrera 25B identificado con el número 55-33 de la ciudad de Medellín prometido en venta, tiene que adelantarse el trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desemglobe-del inmueble.

El demandante para el 30 de diciembre de 2011 fecha establecida en el contrato para otorgar la escritura pública no había realizado dicho trámite, con engaños induce a error a la señora RUBIS indicándole que el trámite se encuentra en curso y que para principios del próximo año -2012- se dará término a dicho trámite, así transcurre todo el año 2012, le exige nuevos anticipos disque para el pago de este trámite, en diciembre de este año le dice que el trámite se aplazó para el próximo año el -2013-, lo anterior cuando según documento que aportan con el escrito de la demanda y expedido por la CURADURÍA CUARTA, el día 4 de diciembre le habían notificado el desistimiento del trámite.

Confirman su actuar de MALA FE el hecho que no obstante ya haber desistido del trámite, en el mes de marzo de 2013 requiere a la señora RUBIS para que le entregue más dinero disque para dicho trámite, a lo que la citada señora accede y le hace entrega de \$600.000.00 más.

A la señora RUBIS nunca le informó que hubiera suspendido dicho trámite, contrario a ello, durante todo este tiempo, desde el 2011 hasta la fecha, siempre le manifestó que el trámite seguía en curso.

Otros actos de MALA FE.

A partir del segundo trimestre de 2019 no le reciben su cuota de impuesto predial y no se le permite a acceder a la factura de impuesto predial, desconocemos la intención.

No relaciona en el escrito de la demanda los siguientes pagos realizados por la señora RUBIS:

<b>El día 31 de julio de 2011 la suma de</b>	<b>\$1.000.000.00</b>
<b>06 de marzo de 2012: la suma de</b>	<b>\$ 500.000.00,</b>
<b>07 de marzo de 2012: la suma de</b>	<b>\$ 600.000.00</b>

El promitente vendedor y demandante, el señor ELKIN DE JESÙS HERRERA ORTIZ, aprovechándose de la ignorancia y confianza depositada en él por parte de la señora RUBIS, recibía los pagos en efectivo y se quedaba él con los recibos constancias de pago, afortunadamente la citada señora le hacía firmar la colilla del recibo de pago, desconocemos la intención del citado señor con esta conducta.

Despues de tantos años de insistencia, de súplicas por parte de la señora RUBIS para que se formalice el trámite de sometimiento a Régimen de Propiedad Horizontal -desemglobe- del inmueble a fin se otorgue la escritura pública del apartamento prometido en venta, en el mes de junio de 2021 la señora RUBIS le informa que lo va a citar a audiencia de conciliación a fin lleguen a algún acuerdo o para cumplir el requisito procedibilidad y el citado señor responde radicando demanda en contra de ella y pidiendo medida cautelar para su propio bien inmueble.

Todo lo anterior confirma que el demandante ha actuado de MALA FE, con engaños frente a una mujer madre soltera y cabeza de familia, aprovechándose de la BUENA FE y falta de conocimiento de la cita señora.

Respecto al tema Corte Constitucional en su Sentencia T-2013/08. M.P. JAIME ARAÚJO RENTERÍA expresa:

***Así, los Tribunales deben negar toda súplica cuya fuente es la incuria, el dolo o mala fe en que se ha incurrido, de acuerdo con la máxima nemo auditur suam turpitudinem allegans, pues ello, según advierten los autores es contrario al orden jurídico y al principio que prohíbe abusar de los propios derechos (Art. 95 C.N.)”*** Resaltado fuera de texto.

#### IV.- PRUEBAS

##### **Primero. Interrogatorio de parte.**

Solicito al Despacho decretar interrogatorio de parte al demandante señor ELKIN DE JESÙS HERRERA ORTIZ, mismo que versará sobre hechos de la demanda y respuesta a estos hechos.

##### **Segundo. Testimoniales.**

Se solicita al Despacho sean escuchadas las personas que a continuación se relacionan a fin rindan testimonio sobre lo que conozcan sobre lo expresado en la demanda y en su respuesta.

YERALDIN MARTÍNEZ IDÁRRAGA, cédula de ciudadanía No. 39.419.397, carrera 21 No. 53-27, interior 201, Correo electrónico: juniorista2010@hotmail.com

LUCELLY PALOMEQUE MEDINA, cédula de ciudadanía No. 1.032.255.254, carrera 24AA calle 99 No. 2B Enciso Medellín, Correo electrónico: lucellymedina15hotmail.com

DEYANIRA MACHADO MARTÍNEZ, cédula de ciudadanía No.43.757.837, carrera 21 No. 53-27. Correo electrónico: kinosblack@gmail.com

KAREN DAYANA LENIS CUESTA, cédula de ciudadanía No. 1.001.268.805, carrera 25B No. 55-33 Barrio Caicedo, Medellín, Correo electrónico: krenl20@hotmail.com

##### **Tercero. Documentales.**

Promesa de contrato de compraventa.

Copia de consignación No. 445702143 de Bancolombia por \$3.000.000.00

Copia de consignación No. 445697306 de Bancolombia por \$2.500.000.00

Copia de consignación No. 453852338 de Bancolombia por \$3.500.000.00

Copia de consignación No. 456099547 de Bancolombia por \$1.500.000.00  
 Copia recibo de pago de fecha 31-07-2011 por valor de \$1.000.000.00  
 Copia de consignación No. 447969376 de Bancolombia por \$980.000.00  
 Copia recibo de pago de fecha 09-10-2011 por valor de \$500.000.00  
 Copia de consignación No. 462188150 de Bancolombia por \$500.000.00  
 Copia de consignación No. 461967946 de Bancolombia por \$1.000.000.00  
 Copia recibo de pago de fecha 16-12-2011 por valor de \$500.000.00  
 Copia de consignación No. 478167976 de Bancolombia por \$500.000.00  
 Copia de consignación No. 482149833 de Bancolombia por \$600.000.00  
 Copia de recibo de fecha 19 de julio de 2012 por valor de \$190.000.00  
 Copia recibo de pago de fecha diciembre de 2012 por valor de \$1.000.000.00  
 Copia recibo de pago de fecha 25-03-2012 por valor de \$600.000.00  
 Documento titulado ACUERDO de fecha 26-03-2013 autenticado en notaría en el que el demandante acepta haber recibido en ese momento la suma de \$17.610.000.00.  
 Copia recibo de pago de fecha 04-11-2017 por valor de \$600.000.00 por concepto de pago de impuesto predial.  
 Documento constancia de recibo por parte del demandante de \$600.000.00 por concepto de pago de impuesto predial.  
 Documento escrito por la señora María Dolores cónyuge del demandante donde le cobra la suma de \$21.000.00 por concepto de impuesto predial.  
 Factura de materiales adquiridos para mejoras del apartamento.  
 Contratos de trabajo.  
 Certificación expedida por EE. PP. de Medellín de que se solicitó expedición de constancia de pagos realizados por la instalación de servicio de gas.  
 Acta de no asistencia por parte del reconvenido expedida por la Personería de Medellín.

## **V.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

Código civil: artículos:

1502 Requisitos para obligarse.  
 1511 1611 Requisitos Promesa de Compraventa.  
 1546 (...) Pedir cumplimiento del contrato.  
 1602 Los contratos son ley para las partes  
 1603 Ejecución de buena fe.  
 1608 Mora del deudor.  
 1609 Mora en los contratos bilaterales  
 1610 Mora del deudor en las obligaciones de hacer.  
 Código General de Proceso: 368, 370, 371 y s.s.  
 Decreto 806 de 2020.

JURISPRUDENCIA.

Sentencia STP 11633 de La Corte Suprema de Justicia.  
 Sentencia T-2013/08. De La Corte Constitucional M.P. JAIME ARAÚJO RENTERÍA.

Sentencia SC1662-2019 Radicación No. 11001-31-03-031-1991-05099-01.  
Magistrado ponente ALVARO FERRANDO GARCÍA RESTREPO.

(...) “La Corte , desde antaño, tiene sentado que "el artículo 1546 estatuye como principio la condición resolutoria tácita a que están sometidos todos los contratos bilaterales, en virtud de la cual si uno de los contratantes no cumple lo pactado, el otro, o sea, el cumplidor, puede pedir la resolución **o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.** (...). De las normas citadas se infiere que, demandada la resolución de un contrato bilateral, debe demostrar el actor que ha cumplido las obligaciones a su cargo, que el demandado no ha cumplido las suyas, y que, por consiguiente, se hallaba en mora de cumplirlas"

4.1 . En orden de lo expuesto, es necesario puntualizar que cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones **o que procuró la realización de las mismas**, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios, acciones en frente de las que cabe plantearse, para contrarrestarlas, **LA EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO**

#### **PRINCIPIO DE QUE NADIE PUEDE ALEGAR A SU FAVOR SU PROPIA CULPA.**

La Corte Constitucional en su Sentencia T-2013/08. M.P. JAIME ARAÚJO RENTERÍA expresó:

“La Corte Constitucional ha mantenido una orientación jurisprudencial, respecto de la figura que se analiza en diversas providencias, lo cual se justifica en la prohibición general de abusar del derecho propio como forma de acceder a ventajas indebidas o incluso INMERCIDAS dentro del ordenamiento jurídico.]Además, guarda coherencia con el principio de que **nadie puede alegar a su favor su propia culpa**, lo cual conduce a que eventualmente una acción de tutela resulte improcedente cuando los hechos desfavorables los ha generado el mismo interesado, como cuando por ejemplo no es advertida la curia o diligencia exigible en un proceso judicial”.

Es que los derechos deben ejercerse de conformidad con el designio previsto por el Legislador. Pero ese ejercicio, a más de que lleva implícita una garantía en cabeza de su titular, al mismo tiempo comporta un deber y ello, no lo exonera, por tanto, de advertir la diligencia debida para el recto ejercicio de aquél.

*Así, de antiguo se ha aceptado, además como una regla que constituye la antítesis de la bona fides, **la prohibición de pretender aprovecharse del propio error, dolo o de la culpa** de quien por su desidia, incuria o abandono resulta afectado.*

*Dicha regla, materializada en el aforismo *nemo auditur propter turpitudinem allegans*, ha tenido incluso, una incorporación expresa en nuestro ordenamiento sustantivo civil de acuerdo con el postulado general de la “improcedencia por aprovechamiento en culpa y en dolo propio”*

***Recordemos que, nadie puede presentarse a la justicia para pedir protección si ella tiene como fundamento la negligencia, mala fe o dolo que ha cometido.***

***Así, los Tribunales deben negar toda súplica cuya fuente es la incuria, el dolo o mala fe en que se ha incurrido, de acuerdo con la máxima *nemo auditur suam turpitudinem allegans*, pues ello, según advierten los autores es contrario al orden jurídico y al principio que prohíbe abusar de los propios derechos (Art. 95 C.N.)***Resaltado fuera de texto.

## VI.- PROCESO

Declarativo verbal sumario.

## VII. COMPETENCIA Y CUANTÍA

El presente proceso es de su competencia señora Juez en razón del territorio y de la cuantía

## VIII.- ANEXOS

1. Las relacionadas en el acápite de las pruebas.
2. Poder para actuar.

## IX.- NOTIFICACIONES

**Señora RUBIS CUESTA MEDINA, Demandada** carrera 25B No. 55-33 Barrio Caicedo, Medellín, Teléfono 313 540 2834, coreo electrónico: krenl20@hotmail.com

Apoderado, Carrera 49 No. 49-48, Edificio Pestrada, Oficina 602 de Medellín. Teléfono 314 773-8128.  
Correo electrónico: orsobe46@yahoo.es

De la señora Juez,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Gabriel Soto Bedoya', written over a grid of horizontal and vertical lines. The signature is stylized and cursive.

GABRIEL ORLANDO SOTO BEDOYA  
C.C. No. 79.140.356  
T. P. No. 161.722 del C. S. de la J.

\*\*\*\*\*



CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

OTORGADA POR:

**ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ**

A FAVOR DE:

**RUBYS CUESTA MEDINA**

\*\*\*\*\*

**CONTRATANTES:** Entre los suscritos a saber: **ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad de Medellín, portador de la cedula de ciudadanía número **70.072,946**, de estado civil divorciado con sociedad conyugal vigente, quien obra en su propio nombre, y en adelante se denominara **EL PROMITENTE VENDEDOR**, y de otra parte, **RUBYS CUESTA MEDINA**, mayor de edad, vecina de esta ciudad de Medellín, portadora de la cedula de ciudadanía número **39.309.608**, de estado civil casada con sociedad conyugal vigente, quien obra en su propio nombre, y en adelante se denominara **LA PROMITENTE COMPRADORA**, se ha celebrado un **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, que se registrará por las siguientes cláusulas y lo no previsto en ellas por las leyes colombianas que regulen esta clase de contratos.

**PRIMERO: OBJETO:** Que **EL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES)**, promete(n) dar a título de venta a favor de su(s) **PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES)**, y este(os) a la vez a recibir a igual título el derecho de dominio y la posesión material que **LA PROMITENTE VENDEDORA** tiene y ejerce sobre el siguiente bien inmueble: -----

**TERCER PISO - APARTAMENTO NUMERO 55-33(301)** de la Carrera 25 B, destinado única y exclusivamente a vivienda familiar, con un área aproximada de 65.00 metros cuadrados, y una altura libre de 2.40 metros, el cual hace parte integrante de un edificio de propiedad horizontal, construido según su título de adquisición en el siguiente bien inmueble: Un lote de terreno con una cabida de 36.00 metros cuadrados, localizado en la Manzana J, lote 59 A, Barrio Quebrada Arriba, conocida la Finca y la casa como "Las Perlas", hoy **URBANIZACIÓN PROVIVIENDA SOCIAL "BOLIVAR 91"**, y que se encuentra comprendido por los siguientes linderos: Por el **SUR** en 4.50 metros con la Urbanización Quintas de la Play; por el **NORTE**, en 4.50 metros con el lote numero 58 A; por el **OCCIDENTE**, enm 8.00 metros con el lote 61 B; por el **ORIENTE**, en 8.00 metros con el lote 59 B, traslapándose con el conformando el bifamiliar numero 59.- **FOLIO DE MATRICULA INMOBILIARIA NUMERO 001-5104316.** -

No obstante la mención de la cabida y linderos, la venta se hace como cuerpo cierto. =====

**SEGUNDO:** Que dicho inmueble fue adquirido por EL PROMITENTE VENDEDOR, en mayor extensión y de la siguiente forma: a).- El lote de terreno con casa de habitación por compra ELKIN DE JESÚS HERRERA ORTIZ, mediante escritura pública número 3.563 del 16 de Noviembre de 1995, otorgada en la Notaria Novena (9ª) de Medellín, debidamente registrado el 12 de Enero de 1996; la edificación fue levantada a sus propias expensas. =====

**PARAGRAFO:** Manifiesta el PROMITENTE VENDEDOR, que se compromete a DESENGLOBAR y a someter a régimen de propiedad horizontal el inmueble objeto de esta venta, ya que dicho inmueble no se encuentra ni desenglobado ni sometido a régimen de propiedad horizontal, para poder escritularlo. =====

**TERCERO: TRADICION Y LIBERTAD:** Manifiesta(An) EL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), que el(los) inmueble(s) objeto de este contrato, es de su exclusiva propiedad, que no lo ha(n) prometido en venta a ninguna persona, y que se encuentra(n) libre(s) de toda clase de gravámenes, como censo, embargo judicial, de pleitos pendientes y de condiciones resolutorias, de arrendamiento por escritura pública, etc. salvo las limitaciones inherentes sometidas al régimen de propiedad horizontal ya mencionado.-----

**CUARTO: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** Que el precio de la presente promesa de compraventa es la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS M.L. (\$20.000.000.00.), dinero que LA PROMITENTE COMPRADORA, paragara a su(s) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES) de la siguiente forma: a) la suma de TRES MILLONES DE PESOS M.L. (\$3.000.000.00.), a la firma de presente contrato, suma esta que EL PROMITENTE VENDEDOR declara haber recibido a entera satisfacción; b).- La suma de OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. (\$8.500.000.00.), el día veinte (20) de Julio de dos mil once (2011), y c).- La suma restante de OCHO MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M.L. (\$8.500.000.00.), el día treinta (30) de Diciembre de dos mil once (2011), sin intereses.-

**QUINTO: ENTREGA DEL INMUEBLE:** Manifiesta(n) EL(LOS) PROMITENTE(S) VENDEDOR(ES), hará entrega real y material de lo prometido en venta a su(s) PROMITENTE(S) COMPRADOR(ES), con todas sus acciones, costumbres y servidumbres activas y pasivas legalmente constituidas y que consten en títulos anteriores; y se obliga a salir al saneamiento de lo prometido en venta por evicción y vicios redhibitorios y en general por todos los conceptos que ordena la Ley, el día veinte (21) de Julio de dos mil once (2011), además lo entrega libre de Impuestos de Predial y Valorización, y de servicios públicos. -----

**SEXTO: FECHA DE ESCRITURA:** Que la escritura por medio de la cual se legalizará el presente contrato, se otorgará el día treinta (30) de Diciembre de dos mil once (2011), en la Notaria Cuarta

(4ª) de Medellín, y a las 9:00 A.M. -Los otorgantes se han presentado a las 9:00 A.M. en la presente Notaria hora, y fecha indicada con sus correspondientes certificados de Paz y salvos, y demás documentos para la elaboración de dicha escritura.- Además desenglobado el inmueble objeto del presente contrato, sometido a régimen de propiedad horizontal, y con certificado de libertad DE 20 AÑOS.



**SEPTIMO: CLAUSULA PENAL:** Los otorgantes de común acuerdo han resuelto imponer una multa de DCSIENTOS MIL PESOS M.L. (\$200.000.00.), a la parte que se mostrare renuente a dar cumplimiento al presente contrato, pagando así los perjuicios ocasionados a dicha parte. =====

Hasta aquí el texto de este contrato, leído por los comparecientes, firmamos el presente documento en la ciudad de Medellín, a veinte (20) de Junio de dos mil once (2011); hacemos autenticar nuestras firmas y el contenido de este documento ante autoridad competente en esta ciudad de Medellín.---

*[Signature]*  
ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ  
C.C.# 70072946 Med.

RUBENS CUESTA MEDINA  
C.C.# Ruben Cuesta M.  
39309608

DILIGENCIA DE PRESENCIA PERSONAL Y RECONOCIMIENTO

Comparecieron ante el Notario Cuarta de la Ciudad de Medellín el (los) señores Elkin de Jesús Herrera

Rubens Cuesta Medina

Identificados con el número de C.C. 70072946

39309608

Y como Notario Cuarta

*[Signature]*

Medellín, el día 20 de JUN del año 2011



(1)

**Bancolombia**  
NIT. 890.903.938-8

CONSIGNACIÓN EN EFECTIVO ÚNICAMENTE No. **445702143**

CUENTA CORRIENTE <input type="checkbox"/>		CUENTA DE AHORROS <input checked="" type="checkbox"/>	
NÚMERO DE LA CUENTA 1 0 3 2 0 8 6 3 3 3 1			
NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA EIKIN de Jesus Herrera			
NOMBRE DEL DEPOSITANTE María Isabel Main			
REFERENCIA			
CIUDAD Med	TELÉFONO 3679603	FECHA 2011 06 20	TOTAL EFECTIVO \$ 3'000 000

**PUEDE CONSIGNAR EN CUALQUIER SUCURSAL Y PARA CUALQUIER TIPO DE CUENTA EN EL PAIS.**

XI/2006 Por favor elabore esta consignación en máquina de escribir o letra de imprenta legible, sin enmendaduras y sin dejar espacios en blanco que permitan alterar las cantidades. No utilice lápiz. El Banco sólo ampara el efectivo y los datos indicados en el original de esta consignación. Si hubiere errores o faltantes, el Banco hará los ajustes necesarios en la cuenta correspondiente del cliente. F-580

(2)

**Bancolombia**  
NIT. 890.903.938-8

CONSIGNACIÓN EN EFECTIVO ÚNICAMENTE No. **445697306**

MARQUE UNA X SI ES:	
CUENTA CORRIENTE <input type="checkbox"/>	CUENTA DE AHORROS <input checked="" type="checkbox"/>
NÚMERO DE LA CUENTA 1 0 3 2 0 8 6 3 3 3 1	
NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA EIKIN de Jesus Herrera	
NOMBRE DEL DEPOSITANTE María I. Main	
REFERENCIA	
CIUDAD Med	TELÉFONO 3679603
FECHA 2011 10 15	TOTAL EFECTIVO \$ 2'500.000=

**PUEDE CONSIGNAR EN CUALQUIER SUCURSAL Y PARA CUALQUIER TIPO DE CUENTA EN EL PAIS.**

XI/2006 Por favor elabore esta consignación en máquina de escribir o letra de imprenta legible, sin enmendaduras y sin dejar espacios en blanco que permitan alterar las cantidades. No utilice lápiz. El Banco sólo ampara el efectivo y los datos indicados en el original de esta consignación. Si hubiere errores o faltantes, el Banco hará los ajustes necesarios en la cuenta correspondiente del cliente. F-580

(3)

**Bancolombia**  
NIT. 890.903.938-8

CONSIGNACIÓN EN EFECTIVO ÚNICAMENTE No. **453852368**

MARQUE UNA X SI ES:	
CUENTA CORRIENTE <input type="checkbox"/>	CUENTA DE AHORROS <input checked="" type="checkbox"/>
NÚMERO DE LA CUENTA 1 0 3 2 0 8 6 3 3 3 1	
NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA EIKIN de Jesus Herrera	
NOMBRE DEL DEPOSITANTE María I. Main	
REFERENCIA	
CIUDAD Med	TELÉFONO 3679603
FECHA 2011 07 19	TOTAL EFECTIVO \$ 3'500.000

**PUEDE CONSIGNAR EN CUALQUIER SUCURSAL Y PARA CUALQUIER TIPO DE CUENTA EN EL PAIS.**

XI/2006 Por favor elabore esta consignación en máquina de escribir o letra de imprenta legible, sin enmendaduras y sin dejar espacios en blanco que permitan alterar las cantidades. No utilice lápiz. El Banco sólo ampara el efectivo y los datos indicados en el original de esta consignación. Si hubiere errores o faltantes, el Banco hará los ajustes necesarios en la cuenta correspondiente del cliente. F-580

MARQUE UNA X SI ES:

CUENTA CORRIENTE  CUENTA DE AHORROS

NUMERO DE LA CUENTA: 1 0 3 2 0 8 6 3 3 3 1

NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA: ELKIN DE JESUS HERRERA

NOMBRE DEL DEPOSITANTE: MARI J. MAURI

REFERENCIA:

CIUDAD: MDZ TELEFONO: 3019003 FECHA: 2011 07 31 TOTAL EFECTIVO: \$ 11500.000

PUEDE CONSIGNAR EN CUALQUIER SUCURSAL Y PARA CUALQUIER TIPO DE CUENTA EN EL PAIS.

Por favor elabore esta consignación en máquina de escribir o letra de imprenta legible, sin enmendaduras y sin dejar espacios en blanco que permitan alterar las cantidades. No utilice lápiz. El Banco sólo ampara el efectivo y los datos indicados en el original de esta consignación. Si hubiere errores o faltantes, el Banco hará los ajustes necesarios en la cuenta correspondiente del cliente.

4

5

No.

AÑO: 2011 MES: 07 DIA: 31

RECIBI DE: La hago cargo a Elkin de Jesús Herrera la suma de 1000000 Pesos, por concepto pago de casa

CONCEPTO: [Signature] CC 70092946

Ref. FE - 001

MARQUE UNA X SI ES:

CUENTA CORRIENTE  CUENTA DE AHORROS

NUMERO DE LA CUENTA: 1 0 3 2 0 8 6 3 3 3 1

NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA: ELKIN DE JESUS HERRERA

NOMBRE DEL DEPOSITANTE: Jimmy Rivero

REFERENCIA:

CIUDAD: Medellin TELEFONO: 3012374099 FECHA: 2011 10 03 TOTAL EFECTIVO: \$ 980.000

PUEDE CONSIGNAR EN CUALQUIER SUCURSAL Y PARA CUALQUIER TIPO DE CUENTA EN EL PAIS.

Por favor elabore esta consignación en máquina de escribir o letra de imprenta legible, sin enmendaduras y sin dejar espacios en blanco que permitan alterar las cantidades. No utilice lápiz. El Banco sólo ampara el efectivo y los datos indicados en el original de esta consignación. Si hubiere errores o faltantes, el Banco hará los ajustes necesarios en la cuenta correspondiente del cliente.

AREA PAF SELLO

6

No. 7

AÑO 2011 MES 10 DIA 09

RECIBI DE la hago entrega de Ekin de Jesus Herrera LA SUMA DE 500000. Abono de la compra de Apartamento. CONCEPTO Tarcar Piso (3P.)

Bancolombia (8)

CONSIGNACIÓN EN EFECTIVO ÚNICAMENTE No. 462188150

Depósitos Ahorros

Formulario de consignación con campos: CUENTA CORRIENTE, CUENTA DE AHORROS, NUMERO DE LA CUENTA, NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA, NOMBRE DEL DEPOSITANTE, CIUDAD, TELEFONO, FECHA, TOTAL EFECTIVO.

PUEDA CONSIGNAR EN CUALQUIER SUCURSAL Y PARA CUALQUIER TIPO DE CUENTA EN EL PAIS.

Stamp: BANCOLOMBIA, MEDELLIN, USUARIO: CENTRO COL. EJER. 2011 OCT 18

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y EL SELLO DEL CAJERO. DEPOSITANTE

Bancolombia (9)

CONSIGNACIÓN EN EFECTIVO ÚNICAMENTE No. 461967946

Depósitos Ahorros

Formulario de consignación con campos: CUENTA CORRIENTE, CUENTA DE AHORROS, NUMERO DE LA CUENTA, NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA, NOMBRE DEL DEPOSITANTE, CIUDAD, TELEFONO, FECHA, TOTAL EFECTIVO.

PUEDA CONSIGNAR EN CUALQUIER SUCURSAL Y PARA CUALQUIER TIPO DE CUENTA EN EL PAIS.

Stamp: BANCOLOMBIA, MEDELLIN, USUARIO: CENTRO COL. EJER. 2011 OCT 17

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y EL SELLO DEL CAJERO. DEPOSITANTE

No. 10

AÑO 2011 MES 12 DIA 16

Se hizo un pago a Elkin de Jesus Herrera la suma de 500000 por concepto de pago de Apartamento Turcar Piso. EOL. L. S. D. D. C.C. 00729716.

Bancolombia NIT. 890.903.938-8

CONSIGNACIÓN EN EFECTIVO ÚNICAMENTE No. 478167976

MARQUE UNA X SI ES:

CUENTA CORRIENTE  CUENTA DE AHORROS

NUMERO DE LA CUENTA  
1 0 3 2 0 8 6 3 3 3 1

NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA  
Elkin de Jesus Herrera

NOMBRE DEL DEPOSITANTE  
Jimmy Piuo Córdoba

REFERENCIA

PUUEEE CONSIGNAR EN CUALQUIER SUCURSAL Y PARA CUALQUIER TIPO DE CUENTA EN EL PAIS.

Ciudad: Medellin TELEFONO: 2264438 FECHA: 2012 03 06 TOTAL EFECTIVO: \$ 500000

Depositor SUCURSAL: CENTRO COLTEJER C.C. SUCURSAL: 002 FECHA: 2012-03-06 HORA: 14:31:00 SECUENCIA: 3675 USUARIO: 002 COSTO: \$0.00

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y EL SELLO DEL CAJERO. DEPOSITANTE

Bancolombia NIT. 890.903.938-8

CONSIGNACIÓN EN EFECTIVO ÚNICAMENTE No. 482149833

MARQUE UNA X SI ES:

CUENTA CORRIENTE  CUENTA DE AHORROS

NUMERO DE LA CUENTA  
1 0 3 2 0 8 6 3 3 3 1

NOMBRE DEL TITULAR DE LA CUENTA  
Elkin de Jesus Herrera

NOMBRE DEL DEPOSITANTE  
Jimmy Piuo Córdoba

REFERENCIA

PUUEEE CONSIGNAR EN CUALQUIER SUCURSAL Y PARA CUALQUIER TIPO DE CUENTA EN EL PAIS.

Ciudad: Medellin TELEFONO: 2264438 FECHA: 2012 03 07 TOTAL EFECTIVO: \$ 600000

Depositor SUCURSAL: CENTRO COLTEJER C.C. SUCURSAL: 001 FECHA: 2012-03-07 HORA: 14:12:01 SECUENCIA: 4677 USUARIO: 008 COSTO: \$0.00

ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN LA FIRMA Y EL SELLO DEL CAJERO. DEPOSITANTE



**ACUERDO**

Conste por el presente que entre los suscritos **ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ Y RUBYS CUESTA MEDINA**, identificados como aparecemos al pie de nuestras firmas, MANIFESTAMOS que hemos llegado al siguiente acuerdo:

**PRIMERO:** que yo **ELKIN DE JESUS HERRERA**, en el año 2011 le vendí a la señora **RUBYS CUESTA MEDINA** un inmueble de mi propiedad ubicado en la carrera 25 B No 55 33 apto 301, barrio Caicedo - Urbanización Bolívar, **la venta fue por valor de \$20.000.000** la señora **RUBY CUESTA MEDINA**, hasta el 07 de marzo de 2012, me cancelo la suma de \$15.010.0000 y me restaba la suma de \$4.900.000

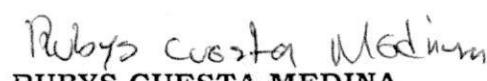
**SEGUNDO:** yo **RUBYS CUESTA MEDINA**, después le di al señor \$1.600.000 por concepto de abono más \$1.000.000 del desenglobe y la suma de \$140.000 por concepto de pago de planeación y actualmente debo cancelar la suma de \$324.436 de Impuesto predial, más el pago de curaduría que aún no se sabe del valor, y las escalas de hierro que serán en compañía entre **ELKIN DE JESUS HERRERA** y yo **RUBYS CUESTA MEDINA**, por valor de \$250.000.

**MÉRITO EJECUTIVO:** El presente documento presta mérito ejecutivo para exigir el cumplimiento de las obligaciones en él consagradas.-----

Dada en la ciudad de Medellín a los veintiséis (26) días del mes de marzo del año Dos Mil Trece (2013)

Atentamente,

  
**ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ**  
C.C. No. 70.072.946

  
**RUBYS CUESTA MEDINA**  
C.C. No. 39.309.608



04

**Notaría** 

**DILIGENCIA DE PRESENTACION PERSONAL Y RECONOCIMIENTO**

Ante el Despacho de la Notaría Dieciocho del Circulo de Medellin comparecieron:

**ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ**  
Quien se identificó con documento de identidad



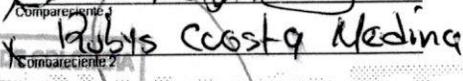
**C.C. No. 70.072.946**  
**y RUBYS CUESTA MEDINA**  
Quien se identificó con documento de identidad

**C.C. No. 39.309.608**

Y manifestó que el contenido del documento que antecede es cierto, que la firma que en él aparece es la suya, y que es la misma que utiliza en todos sus actos públicos y privados.

El día 26/03/2013 a las 05:06 p.m.

  
Compareciente 1

  
Compareciente 2

**Notaría** 

**GERMÁN ALONSO ALVAREZ PEREZ**  
NOTARIO (E) DIECIOCHO DE MEDELLIN  
CALLE 52 No. 49-101 PISO 2 PBX: 513 79 30-notaria18medellin@yahoo.com

el día 04 11 Año 2017 Yo Ruby's Cuesta Medina  
le entregue a Don Elkin Herrera con CC. 39309608  
la suma de 600000 mil pesos  
por concepto pago de impuesto Predial de la residencia  
Ubicada en el barrio caicedo en la dirección, cr. 25B #8  
Pagado el día 04 - 11 - 2017 33 hpt. 30

EdL de V. D. P.  
CC 70072346.

No.		
AÑO	MES	DIA
2017	11	04
RECIBI DE		
Ruby Cuesta Medina		
CC 39309608		
LA SUMA DE		
600000 Seiscien-		
tos mil pesos		
CONCEPTO		
Pago de		
Predial		
EdL de V. D. P.		
CC 70072346.		

Doña Ruby: esta es la nueva factura del predial para ver si me puede entregar lo que le correspondi que son 21.000 pesos y le pido el favor y me los entregue completos y si me puede dar lo que me debe de los anteriores meses porque siempre me da es 20.000 entonces los mil que has restado.  
 Gracias.

**Municipio de Medellín**  
 NIT. 890.905.211-1  
 Calle 44 No. 52 - 165 CAM - Alpujarra  
 Línea de Atención Ciudadana  
**444 41 44**

**Impuesto Predial Unificado**



Alcaldía de Medellín

Fecha de Elaboración  
 Documento de cobro  
 No. 01417080723580

Página: 3 DE 1 Indic. D

Nombre o Razón Social: ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ  
 Cédula o Nit: 70072946  
 Código de propietario: 9300193079  
 Dirección de cobro: CR025B 055 03500  
 Código de dirección: 552252050003500000  
 Comuna de cobro: 08 Barrio: R35

Referente para el pago **4 TRIMESTRE / 2017**

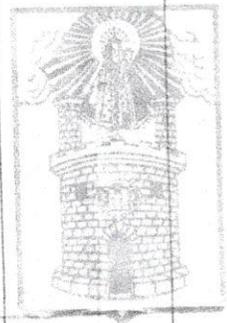
Sin Recargo			Con Recargo		
Día	Mes	Año	Día	Mes	Año
14	11	2017			2017

Fecha de Impresión 19/11/2017

Paga tus impuestos en [www.medellin.gov.co](http://www.medellin.gov.co)

**Información General**

INFORMACIÓN DE PREDIOS				BASE GRAVABLE			TARIFA ANUAL			VALOR IMPUESTO	Numero de cuenta:
MATRÍCULA	DESTINACIÓN	DIRECCIÓN	PROC.	AVALÚO TOTAL	AVALÚO DER.	% DERECHO	NCV	MILLAJE ANUAL	ESTRATO		
005104316	RESIDE	CR025B CL055		33.985.000	33.985.000	100,000		207,1X1000	025	60.324	2.429.957.00
CONCEPTO				VALOR TRIMESTRE	ND / NC	VALOR VENCIDO	VALOR RECARGOS	TOTAL COBROS			
IMPUESTO PREDIAL				60.324	0	1.307.372	1.062.261	2.429.957			



Alcaldía de Medellín

VENIDOR Ruby Cuesta M. No.  
 DIRECCIÓN Cra 25 # 55 33 (301) No. 18-06-020  
 CIUDAD 313540 2834. No.

CANT.	DESCRIPCIÓN	VALOR
46	Bultos Cemex	1173.000
5	Mts Redoque	400.000
5	Mts Pega	350.000
4	Mts Concreto.	320.000
2	Mts Triturado	160.000
12	Hojas Eternit 3M	456.000
4	Hojas Eternit 1.20M	100.000
10	largueros-	60.000
1	Combo sanitario.	320.000
1	Puerta	170.000
14	Varillas 1/2	245.000
600	Adobes 10	660.000
6	Cajas Clavo.	210.000
2	Tubos 1/2 PVC	26.000
2	Rollos RUANA 30cm	120.000

DEPOSITO EN EFECTIVO  
 FORMAS LOS ARANGOS  
 NIT. 70.302.613-6  
 Cra. 24 AA N° 56-2  
 Tel: 417 31 22

SUBTOTAL 4581.000  
 TOTAL

CUENTA DE COBRO  REMISIÓN  RECIBO DE PAGO  PÉDIDO

VENDEDOR: Roby Cuesta M.  
DIRECCIÓN: Cra 25 B # 55-33 (301) 18-06-020  
CIUDAD: 3035402834 3205918172

CANT	DESCRIPCIÓN	VALOR
6	Unillas 3/8	57000
8	Unillas 1/4	36000
130	Clavos Richa	39000
2	Rollos Rueda 20cm	90000
3	kilos Alambre	18000
40	Estribos 3/8	100000
200	Tejas de barro 2da	200000
1	Rollo Rígido #12	120000
	Domicilio	60000

SUBTOTAL 720000  
TOTAL 9301000

FORMA DE PAGO: DEPÓSITO EN CASH  
LOS ARAMOS  
Nit. 70.302.813-6  
Cra. 24 AA N° 56-2  
Tel: 417 31 22



NIT: 890904996 - 1

RESULTADO A SU SOLICITUD

Caso Nro: PQR-8887845-J6X5  
 Fecha Creación: 7/09/2021 1:25:40 p. m.  
 Contacto: Ruby Cuesta Medina  
 Instalación: 055225205000330301  
 Dirección: CR 25 B CL 55 -33 (INTERIOR 301 )  
 Meses Reclamados:  
 Servicio: Gas Natural Regulado  
 Causa: Información general  
 Municipio: MEDELLIN  
 Departamento: Antioquia

Detalle de lo solicitado:  
 Cliente en calidad de suscriptor del pps CR 25 B CL 55 -33 (INTERIOR 301 ) con contrato asociado 9459014.  
 Nro. Respuesta: PQR-8887845-J6X5  
 Fecha Respuesta: 7/09/2021 1:30:00 p. m.  
 Resultado: Accede

Decisión:  
 En atención a su petición se le informa que el servicio de gas en el pps CR 25 B CL 55 -33 (INTERIOR 301 ) con contrato 9459014, se encuentra instalado desde el 25 de mayo de 2012.

Resuelto por:

DANIEL FELIPE ESTRADA ARISTIZABAL  
Empresas Públicas de Medellín E.S.P.

Medellín 07 de septiembre 2019

Yo Leonel de Jesús castaño Jiménez identificado con cedula No. 71321366 le realice la mano de obre de una reja metálica, de 3 metros por dos metros en el apartamento, ubicado el Cr 25b No.55 33 interior 301 urbanización bolívar por un valor de \$ quinientos mil pesos (500.000)

El presente contrato tiene el valor de quinientos mil pesos (500.000)

Leonel de Jesús castaño Jiménez  
Cc 71321366 le  
Trabajador



Rubi cuesta medina  
Cc.39309608  
Recibe

Medellín, 20 de junio de 2020

Yo ALDEMAR MURILLI DIAZ con CC 71971207 me comprometo a reparar el apartamento 301 ubicado en la carrera 25b # 55-33 de propiedad de la señora RUBY CUESTA MEDINA identificada con CC 39309608 los siguientes trabajos.

- 1) Revoque del tercer piso
- 2) Arreglo de Baño
- 3) Construcción de una habitación en el cuarto piso
- 4) Cambio de techo en el tercer piso
- 5) Arreglo de servicio de energía y agua

El presente contrato tiene un valor de \$ 5.000.000



ALDEMAR MURILLI DIAZ  
CC 71971207



RUBY CUESTA MEDINA  
CC 39309608

**CENTRO DE CONCILIACIÓN DE LA PERSONERIA DE MEDELLIN  
CONSTANCIA NO REALIZACION AUDIENCIA DE CONCILIACION POR  
INASISTENCIA  
NEGOCIO Nro. 859103110-2021  
7 DE SEPTIEMBRE DE 2021**

**LA SUSCRITA CONCILIADORA DEL CENTRO DE CONCILIACION  
EXTRAJUDICIAL EN DERECHO DE LA PERSONERIA DE MEDELLIN**

**HACE CONSTAR**

Este Centro de Conciliación fue creado de conformidad con el artículo 66 de la ley 23 de 1991 modificado por el artículo 10 de la ley 640 de 2001 y autorizado por Resolución 550 del 3 de Abril de 2003 del Ministerio de Justicia, para adelantar conciliaciones extrajudiciales en las Materias que permita la ley. Igualmente la suscrita Abogada Asesora es Conciliadora en ejercicio y está debidamente autorizado por el ministerio de Justicia.

En los términos señalados en la Ley 640/2001, allegó excusa el convocado promitente vendedor ELKIN DE JESÚS HERRERA ORTIZ; justificando así su inasistencia a la realización de la audiencia presencial, de conciliación extrajudicial en derecho, programada para el día el día **lunes 30 de agosto del año 2021 a las 8:30 a.m.**, adjuntó constancia expedida por el JUZGADO VEINTITRES CIVIL MUNICIPAL DE ORLAIDAD, con fecha del 17 de agosto de la presente anualidad y bajo el radicado 2021-00658, interlocutorio N° 1189, donde reza la admisión de demanda, bajo los ritos del proceso verbal sumario, en resolución de contrato de promesa de compraventa, instaurada por el señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ, en contra de la señora RUBYS CUESTA MEDINA. (Folios 11 y 12 del cuaderno único). Situación por la cual no habrá lugar a fijar nueva fecha.

Lo anterior con fundamento en solicitud del día 2 de agosto de 2021, presentada por la ciudadana **RUBYS CUESTA MEDINA**, en condición de promitente compradora, solicitud para celebrar Audiencia de Conciliación Extrajudicial en derecho, con el promitente vendedor **ELKIN DE JESÚS HERRERA ORTIZ**; cuya pretensión es llegar a un acuerdo en el cumplimiento de la obligación aún pendiente, en cuanto a fecha, hora y notaría para la protocolización del contrato de promesa de compraventa, suscrita esta el 20 de junio de 2011, con diligencia de presentación personal y reconocimiento de firmas ante la notaría cuarta del círculo de Medellín. **Textualmente reza el escrito presentado así en sus hechos y pretensiones:** "Soy propietaria del inmueble ubicado en la Carrera 25 B # 55-33, Interior 301, de Medellín, ubicado en un edificio de tres plantas. El señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ, me vendió el apartamento ubicado en la Carrera 25 B # 55-33, Interior 301, de Medellín, para lo cual firmamos el 20 de junio de 2011, una promesa de compraventa. En el contrato de compraventa acordamos firmar la escritura pública el 30 de diciembre de 2011, en la Notaría Cuarta de Medellín, después de someter el inmueble a desenglobe. Después de transcurridos más de diez (10) años, el vendedor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ, no ha cumplido con la obligación de firmar la escritura pública de compraventa sobre el apartamento ubicado en la Carrera 25 B # 55-33, Interior 301, de Medellín. Llevo más de diez (10) años viviendo en el apartamento ubicado en la Carrera 25 B # 55-33, Interior 301, barrio Caicedo, de Medellín. Le adeudo al señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ, la suma de 2.500.000, ya que se pactó en la

NVALLEJO

#atención: 859103110

PROYECTO		REVISO	
CODIGO	FSSA017	VERSION	10
RESOLUCION	304	VIGENCIA	14/06/2016
CENTRO ADMINISTRATIVO LA ALPUJARRA "CAM" Calle 44 N° 52.165 Piso 11/Conmutador +57(4)384 99 99-Fax +57(4) 381 18 47 Email: info@personeriamedellin.gov.co/Pág: www.personeriamedellin.gov.co			



SC735-1





Personería de Medellín

Por tus derechos, más cerca

NIT 890905211-1

CITese : 20210111022688EE  
07/09/2021 10:46:49

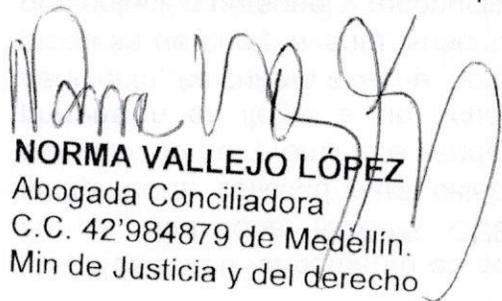
VIGILADO

Ministerio de Justicia y del Derecho

promesa de compraventa que ese dinero quedaba en reserva para los gastos de escrituración.  
**PRETENSIONES** Solicito Citar al señor ELKIN DE JESUS HERRERA ORTIZ, identificado con cédula 70072946, para que en Audiencia de Conciliación lleguemos a un acuerdo y se proceda con los trámites pertinentes para continuar con la firma de la escritura pública a mi nombre."

Se reitera de la **asistencia** el día de la audiencia de la señora RUBYS CUESTA MEDINA, C.C. 39'309.608de Turbo (Ant), en condición de promitente compradora.

Esta Constancia se expide conforme al numeral 2 del artículo 2 de la ley 640 de 2001. Habrá lugar a desglose de los documentos adjuntos, **folios 4 y 5 inclusive del cuaderno único**, a petición personal o escrita (autorización) del solicitante.

  
**NORMA VALLEJO LÓPEZ**  
Abogada Conciliadora  
C.C. 42'984879 de Medellín.  
Min de Justicia y del derecho

Medellín,

2021

Recibí.

NVALLEJO

#atención: 859103110

PROYECTO:		REVISOR	
CODIGO	FSSA017	VERSION	10
RESOLUCION	304	VIGENCIA	14/06/2016
CENTRO ADMINISTRATIVO LA ALPUJARRA "CAM"			
Calle 44 N° 52 165 Piso 11/Conmutador +57(4)384 99 99-Fax +57(4) 381 18 47			
Email: info@personeriamedellin.gov.co/Pág.:www.personeriamedellin.gov.co			



SC735-1