

RADICACION 2021-00096-00 - CONTESTACION DEMANDA - POR FAVOR ACUSAR RECIBIDO

nestor raul franco ruiz <RAFRACALI@hotmail.com>

Mié 25/08/2021 1:43 PM

Para: urdinolacortes@gmail.com <urdinolacortes@gmail.com>; Juzgado 11 Civil Circuito - Valle Del Cauca - Cali
<j11cccali@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 4 archivos adjuntos (4 MB)

CONTESTACION MARCELO SERRANO DEFINITIVA.pdf; DOCUMENTO PRIVADO DE TRANSACCION.pdf; PODER MARCELO SERRANO.pdf; CONSTANCIA DE NO ACUERDO.pdf;

Señor.

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.

E. S. D.

PROCESO: VERBAL DE MAYOR CUANTIA.
DEMANDANTE: MAURICIO RAMIREZ GIRALDO Y BEATRIZ ELENA RAMIREZ RAMIREZ.
DEMANDADO: MARCELO SERRANO DELGADO.
RADICACION: 2021-00096-00

NESTOR RAUL FRANCO RUIZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.744648 expedida en Cali (V), abogado titulado e inscrito con la Tarjeta Profesional número 88.155 del Consejo Superior de la Judicatura, por medio de este escrito y en ejercicio del poder especial que me ha otorgado el señor **MARCELO SERRANO DELGADO** parte demandada dentro del proceso citado en la referencia, presento memorial de contestación de la demanda con sus anexos:

- 1.-** Documento privado de Transacción de fecha 26 de marzo del 2019 autenticado en la Notaria Séptima del Círculo de Cali.
- 2.-** Constancia de no conciliación.
- 3.-** Paz y salvo de la deuda garantizada con hipoteca sobre el lote entregado en pago por el señor **MARCELO SERRANO DELGADO**.
- 4.-** Poder a mi favor.

Atentamente,

NESTOR RAUL FRANCO RUIZ
C.C. No. 16.744.648 de Cali - Valle
T.P. No 88155 del C.S.J.

Señor.

JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI.

E. S. D.

PROCESO: VERBAL DE MAYOR CUANTIA.
DEMANDANTE: MAURICIO RAMIREZ GIRALDO Y
BEATRIZ ELENA RAMIREZ RAMIREZ.
DEMANDADO: MARCELO SERRANO DELGADO.
RADICACION: 2021-00096-00

NESTOR RAUL FRANCO RUIZ, mayor de edad, vecino de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía número 16.744648 expedida en Cali (V), abogado titulado e inscrito con la Tarjeta Profesional número 88.155 del Consejo Superior de la Judicatura, por medio de este escrito y en ejercicio del poder especial que me ha otorgado el señor **MARCELO SERRANO DELGADO** parte demandada dentro del proceso citado en la referencia, el cual cursa en el Despacho a su digno cargo, me permito contestar la demanda en los siguientes términos:

En cuanto al acápite de la demanda denominado:

PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Las considero totalmente infundadas y solicito desde ya se absuelva a mí representado de todas y cada una de ellas, toda vez que en ningún caso hay algún incumplimiento del contrato por parte de mi representado, lo que se ha presentado es un cumplimiento a las obligaciones adquiridas bilateralmente, escriturando y entregando en propiedad bienes inmuebles como forma de pago y cediendo los derechos del contrato a un tercero, hecho que fue debidamente aceptado por la parte demandante y debemos agregar que es el

demandante el que ha incumplido con las obligaciones adquiridas en el contrato de promesa de compraventa, que presenta como prueba principal de su temeraria demanda.

Por lo anterior, **NO** pueden prosperar las pretensiones dirigidas en contra de mi mandante.

Así las cosas, me pronuncio expresamente sobre cada una de las pretensiones de la demanda, en los siguientes términos:

RESPECTO A LA PRIMERA PRETENSION PRINCIPAL.

Me opongo a que se obligue al demandado a suscribir escritura alguna, pues la parte demandante ya ha aceptado la cesión del contrato con un tercero, como se demostrara y ella misma ha realizado acuerdos independientes con el nuevo cesionario.

Además la obligación de hacer de suscribir la escritura pública de los bienes objeto del contrato nacería si el demandado hubiere incumplido, cosa que no es cierto, como se probara dentro del proceso.

Uno de los requisitos para pedir el cumplimiento del contrato prometido, es que la parte cumplida exija el cumplimiento a la parte que no cumplió, pero en este caso, la parte demandante no cumplió el contrato, entonces no puede operar lo que es la condición resolutoria tacita señalada en el artículo 1546 del código civil colombiano:

“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 perjuicios.”

Porque el demandante incumplió lo pactado.

RESPECTO A LA PRETENSION PRINCIPAL 1.2

Me opongo a que mi poderdante sea obligado a cancelar la hipoteca constituida sobre el inmueble, pues esta obligación está a cargo del nuevo cesionario de los derechos nacidos del contrato de promesa de compraventa, que fue aceptado por el **DEMANDANTE**.

RESPECTO A LA PRETENSION PRINCIPAL 1.3

Me opongo a que el señor Marcelo Serrano Delgado, proceda a la extinción de la hipoteca que grava el inmueble distinguido como lote No. 31B con un área de 4.106.15 (Cuatro mil ciento seis punto quince) mts², ubicado en el parque industrial, municipio de Santander de Quilichao, sitio conocido como Caucadesa, km. 43 vía Cali Popayán Departamento del Cauca. FMI 132- 56018401 y al desenglobe respectivo con relación al inmueble que es permutado conforme al contrato de que trata la pretensión 1.1.

RESPECTO A LA PRETENSION PRINCIPAL 1.4

Me opongo a que se condene al demandado señor **MARCELO SERRANO DELGADO** al pago de la multa equivalente al diez por ciento (10%) del total del inmueble prometido en permuta (venta); es decir, la suma de **CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS (105'000.000) MONEDA CORRIENTE**, por el incumplimiento del mismo. Pues el no ha incumplido ningún contrato como se ha dicho reiteradas veces.

RESPECTO A LA PRETENSION PRINCIPAL 1.5

Me opongo a que se condene al demandado **MARCELO SERRANO DELGADO** a pagar al señor **MAURICIO RAMIREZ GIRALDO**, los perjuicios morales sufridos por mi poderdante, generados por el incumplimiento del contrato, estimados en la cantidad de cien salarios

mínimos legales mensuales vigentes, esto es, la suma de suma de **\$90'852.600.00 MONEDA CORRIENTE**, suma que no se sabe de donde nace y no se presentan pruebas de ningún perjuicio moral en el libelo de la demanda.

A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

Me opongo a que se declare que el señor **MARCELO SERRANO DELGADO** incumplió el contrato de fecha 28 de febrero de 2019, mediante el cual El señor **MAURICIO RAMIREZ GIRALDO** por un lado y, por el otro, el señor **MARCELO SERRANO DELGADO**, figuran como promitentes permutantes. Pues como el mismo demandante ha manifestado el señor **MARCELO SERRANO DELGADO**, cumplió su obligación y cedió el contrato, cesión que fue aceptada por el **DEMANDANTE**.

Me opongo a que, como consecuencia de la anterior declaración, se ordene la resolución del contrato de fecha 28 de febrero de 2019, mediante el cual **MAURICIO RAMIREZ GIRALDO** por un lado y, por el otro, el señor **MARCELO SERRANO DELGADO**, se comprometieron a permutarse mutuamente bienes raíces, pues el incumplido es el demandante y este no puede pedir el cumplimiento o la resolución por una causa imputable a él.

Me opongo a que se condene al demandado a la restitución del inmueble apartamento No. 602 de la torre uno que hace parte del conjunto residencial Miracolina Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 78 A No. 131-91 de la ciudad de Bogotá D.C. (en el documento se dijo que el número de la nomenclatura era el No. 131-63) y que comprende los garajes Nros: 5, 6, 21, 22 y el depósito No. 3 del mismo conjunto residencial Miracolina Propiedad horizontal. FMI 50-N20611107 de la ORIP Bogotá D.C., entregado por mis representados y prometido en permuta al señor Marcelo Serrano Delgado; restitución que se ordenará junto con los frutos que hubiere producido o pudiese producir con mediana

inteligencia y actividad, considerando el valor catastral y para los efectos de la ley 820 de 2003. Pues el demandante entregó el inmueble al tercero cesionario y es este quien debe realizar la restitución si es del caso. Esta oposición nace del hecho de que el contrato no puede ser declarado incumplido por causa imputable al demandado por lo que no nace ninguna obligación de restituir bien alguno.

Me opongo a que se disponga que mi representado, El señor **MAURICIO RAMIREZ GIRALDO**, restituya al señor **MARCELO SERRANO DELGADO**, la suma de Seiscientos cincuenta millones de pesos moneda corriente (\$650.000.000) que el demandado entregó así: La suma de cincuenta millones de pesos en efectivo, con la realización de varios pagos a entidades financieras y el precio del inmueble distinguido como lote No. 31B con un área de 4.106.15 (cuatro mil ciento seis punto quince) mts², ubicado en el parque industrial Caucadesa, km. 43 Municipio de Santander de Quilichao- vía Cali Popayán Departamento del Cauca FMI 132- 56018401. **LINDEROS ESPECIALES** son: al Occidente del punto 1 al punto 11, limita con la zona blanda de la vía panamericana, al oriente del punto 7 al punto 32 con el lote No. 32 del parque industrial Caucadesa, del punto 31 al 30 en línea recta con la vía interna del mismo parque industrial. Al Sur del punto 1 al punto 7 con zona común lago de amortización de lluvias zona C. y al Norte del punto 11 al 30 con vía interna del parque industrial Caucadesa y del punto 31 al 32. **LINDEROS GENERALES**, descritos en la **ESCRITURA 708 DE MARZO 30 DE 2012**. Área de 10.289.30 mts²., precio acordado en la suma de \$600'000.000 moneda corriente colombiana. Lo anterior considerando que el inmueble que se permutó fue transferido al señor Daniel Montes en la suma de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS**. La devolución de estos recursos, con la tasa del seis por ciento anual, desde la celebración del negocio jurídico y hasta que se realice el pago total. Pues la parte incumplida no tiene derecho por activa a solicitar acciones que perjudiquen a la parte cumplida de la relación contractual.

Me opongo a que se proceda a ordenar las compensaciones a que haya lugar conforme a los artículos 1714 a 1723 del Código Civil, para lo cual se tendrán en cuenta el valor de la renta que produjo o pudo producir el inmueble de la ciudad de Bogotá distinguido como apartamento No. 602 de la torre uno que hace parte del conjunto residencial Miracolina Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 78 A No. 131- 91 de la ciudad de Bogotá D.C. (en el documento se dijo que el numero de la nomenclatura era el No. 131-63), la cual se estima de la suma de \$5.000.000.00 de pesos mensuales que, contabilizados desde la fecha de entrega de la unidad y sus garajes y depósito 28 de febrero de 2019 hasta la fecha actual mayo 13 de 2020, han transcurrido 27 meses, asciende a la suma de \$135.000.000.00 moneda corriente. Esta pretensión sugiere una estimación del arrendamiento, que no está soportada con prueba alguna

Me opongo a que se condene al demandado señor **MARCELO SERRANO DELGADO** al pago de la multa equivalente al diez por ciento (10%) del total del inmueble prometido en permuta (venta); es decir, la suma de **CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS (105'000.000) MONEDA CORRIENTE**, pues el señor **MARCELO SERRANO DELGADO**, no ha incumplido contrato alguno..

Me opongo a que se condene al demandado **MARCELO SERRANO DELGADO** a pagar a los señores **MAURICIO RAMIREZ GIRALDO**, los perjuicios morales sufridos por mi poderdante, estimados en la cantidad de cien salarios mínimos legales mensuales vigentes, esto es, la suma de suma de **\$90'852.600.00 MONEDA CORRIENTE**, los perjuicios morales deben probarse y no hay prueba alguna de ello.

Solicito por la temeridad de la acción, **CONDÉNESE EN COSTAS** a la parte demandante.

En cuanto al acápite de la demanda denominado:

HECHOS,

Les damos respuesta así:

1.- Es cierto, pero anotamos que dicho documento fue ampliamente reformado y su cumplimiento estaba sujeto a una transacción firmada y autenticada por las partes, que el demandante omite anotar.

2. es cierto, el señor **MARCELO SERRANO DELGADO**, por su parte, prometió permutar a favor de **MAURICIO RAMIREZ GIRALDO** la siguiente propiedad: lote No. 31B con un área de 4.106.15 (cuatro mil ciento seis punto quince) mts², ubicado en el parque industrial Caucadesa, km. 43 Municipio de Santander de Quilichao, vía Cali Popayán –Cauca, FMI 132-56018401, alinderado así: **LINDEROS ESPECIALES** son: al Occidente del punto 1 al punto 11, limita con la zona blanda de la vía panamericana, al oriente del punto 7 al punto 32 con el lote No. 32 del parque industrial Caucadesa, del punto 31 al 30 en línea recta con la vía interna del mismo parque industrial. Al Sur del punto 1 al punto 7 con zona común lago de amortización de lluvias zona C. y al Norte del punto 11 al 30 con vía interna del parque industrial Caucadesa y del punto 31 al 32. **LINDEROS GENERALES**, descritos en la **ESCRITURA 708 DE MARZO 30 DE 2012**. Área de 10.289.30 mts². Este bien se avalúa en la suma de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$600.000.000)**.

3. es cierto que el contrato fue celebrado a título de permuta, el excedente del precio, o sea, la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$450.000.000)**, los completaría el señor **MARCELO SERRANO DELGADO** pagando la suma

de **CINCUENTA MILLONES DE PESOS EN EFECTIVO Y LOS CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS EXTINGUIENDO LA HIPOTECA CONSTITUIDA SOBRE EL INMUEBLE, A FAVOR DEL BANCO SANTANDER COLOMBIA, hoy BANCO ITAU.**

4. Es cierto.

5. Parcialmente cierto, la obligación de entregarlo arrendado no existía, se informó que se encontraba prometido en arrendamiento, pero esto no figuraba como una condición para ser recibido, además las condiciones del negocio cambiaron como consecuencia de acuerdos verbales que fueron solemnizados en el acuerdo de transacción privado suscrito entre las partes y terceros intervinientes de fecha marzo 26 del año 2019 y en la constancia de no acuerdo de conciliación de 14 de diciembre del año 2020.

6. falso, la hipoteca fue cancelada, más la garantía hipotecaria aún no se ha levantado y esa situación era conocida por el **DEMANDANTE**, es de anotar que el actual propietario, no ha hecho reclamación alguna por este hecho y no existía obligación alguna de entregarlo el lote ubicado en Caucadesa arrendado.

7. es cierto.

8. Es cierto.

9. Es cierto, pero se debe anotar que las fechas de cumplimiento fueron debidamente aprobados por la parte demandante.

10. Falso, el señor **MARCELO SERRANO DELGADO**, no tenía ninguna obligación de entregar contrato de arrendamiento sobre el inmueble y la hipoteca constituida sobre el inmueble ya está pagada sobre el predio en su totalidad.

11. Es cierto.

12. es totalmente cierto y valga como confesión de parte, que el **DEMANDANTE**, pacto con un tercero, el cumplimiento de la obligación principal, sin tener **EL DEMANDADO**, injerencia en este acuerdo, por lo que escapa a su responsabilidad la obligación de cumplir, como pretende endilgarse la parte **DEMANDANTE**, las consecuencias de la no escrituración son producto de este acuerdo llevado a cabo por la parte **DEMANDANTE**.

13. Es cierto y esto demuestra que la parte **DEMANDANTE**, sabia de la cesión de los derechos surgidos del contrato de compraventa y suscribió poder al nuevo cedente,

14. Ni lo afirmo, ni lo niego que se pruebe

15. Que se pruebe.

16. Es cierto, el poder existe y se lo otorgo al tercero cesionario, no a mi representado y valga esto como prueba, que el cumplimiento de la obligación principal recaía sobre un tercero, aceptado por la parte **DEMANDANTE**.

En cuanto al acápite denominado:

JURAMENTO ESTIMATORIO

De acuerdo al artículo 206 del Código General del Proceso, **OBJETO** el juramento estimatorio presentado por la parte demandante por los siguientes motivos:

“Que los perjuicios demandados, a título de daño emergente y lucro cesante, es la suma de \$135.000.000, monto obtenido con fundamento en el valor comercial del inmueble propiedad de mis poderdantes y lo que se estima como canon de arrendamiento en esa localidad, monto que, sumado a la multa por incumplimiento en cuantía de \$105.000.000, determina un valor total de \$240.000.000.00 moneda corriente.”

En cuanto al acápite denominado:

PRUEBAS:

A las pruebas presentadas por la parte demandante, me manifiesto así:

A las documentales:

1. Contrato de promesa de permuta, celebrado entre demandantes y demandado, fechado 28 de febrero de 2019. No me opongo y deberá ser valorado de acuerdo a las reglas de la sana crítica.
2. Otrosí, mediante el cual se amplían los plazos para la suscripción de documentos, fechado 30 de abril de 2019. No me opongo y deberá ser valorado de acuerdo a las reglas de la sana crítica.
3. Otrosí, mediante el cual se amplían los plazos para la suscripción de documentos, fechado 30 de mayo de 2019, No me opongo y deberá ser valorado de acuerdo a las reglas de la sana crítica.
4. Formato de Escritura pública que se extendería en la notaría 8ª del Círculo de Cali, mediante la cual se transferiría el dominio del apartamento No. 602 de la torre uno

que hace parte del conjunto residencial Miracolina Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera. 78 A No. 131-91 de la ciudad de Bogotá D.C. a la sociedad “SANCHEZ & SONS S.A.S.” representada por el señor JUAN GUILLERMO SANCHEZ OCAMPO por autorización del señor MARCELO SERRANO DELGADO. No me opongo y deberá ser valorado de acuerdo a las reglas de la sana critica.

5. Poder para cancelación de afectación a vivienda familiar, otorgado a “SANCHEZ & SONS S.A.S.” representada por el señor JUAN GUILLERMO SANCHEZ OCAMPO. No me opongo y deberá ser valorado de acuerdo a las reglas de la sana critica.
6. Certificado de tradición del inmueble apartamento No. 602 de la torre uno que hace parte del conjunto residencial Miracolina Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 78 A No. 131-91 de la ciudad de Bogotá D.C. FMI 50-N-20611107 de la ORIP Bogotá D.C. No me opongo y deberá ser valorado de acuerdo a las reglas de la sana critica.

A las testimoniales:

1.- Al testimonio del señor DANIEL MONTES, no me opongo y de ser concedido por el despacho solicito que se me informe hora y fecha de la diligencia, para ejercer el derecho a conainterrogarlo

2.- Juan Guillermo Sánchez a quien se puede localizar en el juangsanchez71@hotmail.com teléfono 320-5771226, para que declare sobre el cumplimiento del contrato y las causas que han generado la imposibilidad de suscripción del documento que le traspase la propiedad. no me opongo y de ser concedido por el despacho solicito que se me informe hora y fecha de la diligencia, para ejercer el derecho a conainterrogarlo

Al interrogatorio de parte:

Comendidamente solicito al Despacho que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 198 del Código General del Proceso, se permita el interrogatorio a la parte demandada, señor MARCELO SERRANO DELGADO. Al interrogatorio de parte demandada, no me opongo y de ser concedido por el despacho solicito que se me informe hora y fecha de la diligencia, para ejercer el derecho a contrainterrogar.

HECHOS, FUNDAMENTOS Y RAZONES DE DERECHO DE LA DEFENSA

PRUEBAS DE LA PARTE DEMANDANTE.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase señor Juez citar y hacer comparecer a su despacho, al señor **MAURICIO RAMIREZ GIRALDO** identificado con la cedula de ciudadanía No. 9.970.003, quien funge como demandante para que absuelvan el interrogatorio que en forma legal se les formule en el despacho y el suscrito en las respectivas audiencias sobre los hechos y pretensiones de la demanda y sus anexos.

Sírvase señor Juez citar y hacer comparecer a su despacho, a la señora **BEATRIZ ELENA RAMIREZ RAMIREZ** identificada con la cedula de ciudadanía No. 30.288.025, quien funge como demandante para que absuelvan el interrogatorio que en forma legal se les formule

en el despacho y el suscrito en las respectivas audiencias sobre los hechos y pretensiones de la demanda y sus anexos.

DOCUMENTALES.

1.- Documento privado de Transacción de fecha 26 de marzo del 2019 autenticado en la Notaria Séptima del Círculo de Cali.

2.- Constancia de no conciliación.

3.- Paz y salvo de la deuda garantizada con hipoteca sobre el lote entregado en pago por el señor **MARCELO SERRANO DELGADO**.

4.- Poder a mi favor.

EXCEPCIONES DE FONDO:

Para ser decididas en la Sentencia que ponga fin al proceso.

EXCEPCION DE OBLIGACIONES EXTINGUIDAS POR NOVACION, fundamentada en el artículo 1625 concordado con el artículo 1687 ambos del Código Civil Colombiano el primero señala:

ARTÍCULO 1625. *Toda obligación puede extinguirse por una convención en que las partes interesadas, siendo capaces de disponer libremente de lo suyo, consientan en darla por nula.*

Las obligaciones se extinguen además en todo o en parte:

1. *Por la solución o pago efectivo.*
2. *Por la novación.*

3. Por la transacción.
4. Por la remisión.
5. Por la compensación.
6. Por la confusión.
7. Por la pérdida de la cosa que se debe.
8. Por la declaración de nulidad o por la rescisión.
9. Por el evento de la condición resolutoria.
10. Por la prescripción.

De la transacción y la prescripción se tratará al fin de este libro; de la condición resolutoria se ha tratado en el título De las obligaciones condicionales.

Y el artículo 1687 del Código Civil Colombiano señala:

ARTICULO 1687. <DEFINICION DE NOVACION>. La Novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida.””

Aplicable a todas las pretensiones de la demanda, pues como se demostrara en el proceso, se contrajeron nuevas obligaciones con respecto de terceros, que declaran libre de obligaciones al **DEMANDADO**.

EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO, fundamentada en el artículo 1609 del Código Civil Colombiano, que señala:

“Artículo 1609. Mora en los contratos bilaterales En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.”

Aplicable a todas las pretensiones de la demanda la parte demandante no cumplió con su obligación y por tanto no puede exigir el cumplimiento por parte de la sociedad demandada.

AUSENCIA DE DERECHO SUSTANTIVO POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES DE LA PARTE DEMANDANTE, FALTA DE CAUSA EN LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA Aplicable a la totalidad de las pretensiones de la demanda, con base en lo expuesto en La contestación de los **HECHOS** y en las razones de la defensa. En lo referente a la imposibilidad legal de cumplir lo solicitado por la parte demandante, pues esta concertó con un tercero el cumplimiento de las obligaciones.

BUENA FE DE LOS DEMANDADOS: Excepción que hago valer en el hecho de que mi representado ha actuado con plena transparencia y buena fe, lo que la debe exonerar de pretensión.

MALA FE DE LOS DEMANDANTES: Excepción que hago valer por el hecho de que los demandantes, como se probara dentro del proceso se comprometieron con u tercero y pactaron nuevas obligaciones y ante el incumplimiento de este, quieren cobrar perjuicios y exigir cumplimiento a mi **DEMANDADO**.

FALTA DE PRESUPUESTOS LEGALES PARA LA SOLICITUD DE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS DEMANDANTES. Aplicable a todas las pretensiones de la demanda, pues los hechos y las pruebas aportadas en el proceso, llevan a concluir de manera inequívoca el incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de la **DEMANDANTE**, a lo cual es necesario anotar que la parte incumplida **sea**

LA PARTE DEMANDANTE dentro de este proceso y el que incumple no puede solicitar de la otra parte el cumplimiento del contrato.

-INNOMINADA o GENÉRICA: Excepción que indica: *“Cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente, en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda...”*

JURAMENTO

Bajo la gravedad del juramento, fundamentado en lo previsto por el artículo 245 de la ley 1564 de 2012, el decreto 806 del 2020 y las restricciones a la movilidad ocasionadas por el COVID-19, Me permito manifestar que el original de los documentos aportados y que sirven como base al presente proceso se encuentren bajo custodia de la parte demandada, los cuales corresponden y son procedentes con las copias que aparecen adosadas al texto de la contestación de la demanda enviada por medio electrónico.

NOTIFICACIONES:

Los demandantes, así:

MAURICIO RAMIREZ GIRALDO, Domicilio: Municipio de Villamaría (Caldas), Calle 9 No. 5-11
Teléfono 322-3834391 Email: elportaldelauribesas@gmail.com

BEATRIZ ELENA RAMIREZ RAMIREZ, Domicilio: Municipio de Villamaría (Caldas), Calle 9 No. 5-11
Teléfono 322-3834391 Email: elportaldelauribesas@gmail.com

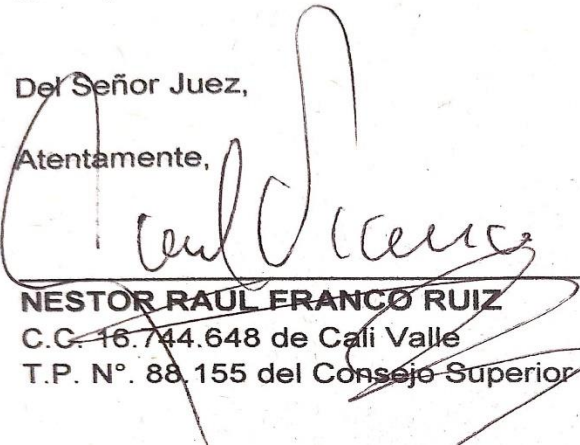
NESTOR RAUL FRANCO RUIZ
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

Mi poderdante en la calle 16 Avenida cascajal No. 107-05, en la ciudad de Cali - Valle del Cauca y al correo electrónico: marceloserrano2015@gmail.com

Al suscrito en la secretaria de su despacho, o en la calle 22N # 5ª-75 oficina 201 Edificio vía Veneto barrio Versalles de la Ciudad de Cali – Valle del Cauca y al correo electrónico rafracali@hotmail.com

Del Señor Juez,

Atentamente,



NESTOR RAUL FRANCO RUIZ

C.C. 16.744.648 de Cali Valle

T.P. N°. 88.155 del Consejo Superior de la Judicatura.

NESTOR RAUL FRANCO RUIZ
ABOGADO
UNIVERSIDAD DEL CAUCA

Señor
JUEZ ONCE CIVIL DEL CIRCUITO DE CALI
E. S. D.

Radicación: 76001310301120210009600
Demandante: MAURICIO RAMIREZ GIRALDO
Demandando: MARCELO SERRANO DELGADO
Proceso: VERBAL DECLARATIVO

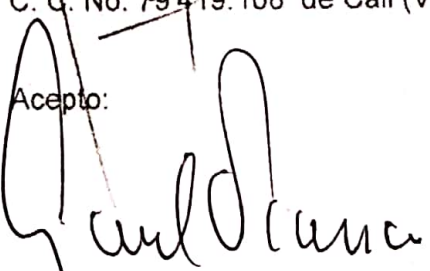
MARCELO SERRANO DELGADO, Varón, Mayor de edad, Vecino de Cali, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79'419.108 de Cali – Valle del Cauca, con dirección electrónica marceloserrano2015@gmail.com obrando en mi propio nombre y representación, manifiesto que por medio del presente escrito, confiero **PODER ESPECIAL, AMPLIO y SUFICIENTE** al doctor **NESTOR RAUL FRANCO RUIZ**, abogado titulado, identificado con la cedula de ciudadanía No. 16.744.648 de Cali (V.) y distinguido con la Tarjeta Profesional No. 88155 del Consejo Superior de La Judicatura, con dirección electrónica rafracali@hotmail.com para que me represente, actúe y vele por la defensa de mis intereses en el proceso de la referencia.

Mi apoderado queda igualmente facultado para solicitar medidas cautelares extraprocesales, pruebas extraprocesales y demás actos preparatorios del proceso, adelantar todo el trámite de este, solicitar medidas cautelares, interponer recursos ordinarios de casación y de anulación y realizar las actuaciones posteriores que sean consecuencia de la sentencia y se cumplan en el mismo expediente y cobrar ejecutivamente las condenas impuestas en aquella y todo cuanto en derecho sea necesario para el cabal desempeño del presente mandato en los términos del artículo 77 del C. G. P.

Sírvase señor juez, reconocerle personería en los términos del mandato acordado


MARCELO SERRANO DELGADO
C. C. No. 79'419.108 de Cali (V.)

Acepto:


NESTOR RAUL FRANCO RUIZ
C. C. No. 16.744.648 de Cali (V.)
T. P. No. 88155 del C. S. de La J.

DOCUMENTO PRIVADO DE TRANSACCION



Entre las partes a saber JOSE DANIEL MONTES ORTIZ, identificado con la cedula de ciudadanía número 4.486.194, MARCELO SERRANO DELGADO, identificado con cédula número 79.419.108 en nombre propio y en representación de la sociedad KELLY FOODS INTERNACIONAL S.A. con NIT 817.000.805-6, MAURICIO RAMIREZ GIRALDO, identificado con cedula número 9.970.003 y JHON JAIME AMAYA MARIN, identificado con cedula de ciudadanía número 9.970.528, por medio del presente documento elevamos a término de transacción lo siguiente.

1. Apartamento 602 Mira colina de la torre uno Bogotá, el señor MAURICIO RAMIREZ GIRALDO, reconoce que por intermedio de promesa de compraventa firmada el día 28 de Febrero del 2019 entrego al señor MARCELO SERRANO DELGADO en calidad de promesa de permuta el siguiente bien inmueble, apartamento 602 de la torre uno que hace parte del conjunto residencial mira colina propiedad horizontal ubicado en la carrera 78 a número 131- 63 de la ciudad de Bogotá el cual le corresponde la matricula inmobiliaria número 50 N- 20611107 junto con sus respectivos parqueaderos y depósitos las demás especificaciones se encuentran consignadas en dicha promesa.
2. El señor MARCELO SERRANO DELGADO reconoce que por promesa de permuta firmada el día febrero 28 de 2019 entrego en permuta al señor MAURICIO RAMIREZ GIRALDO un lote de terreno ubicado en el condominio industrial caucadesa identificado con el numero 31 B con área 4,106,15 metros cuadrados que hace parte de uno de mayor extensión identificado con la matricula inmobiliaria numero 13256018 cuyas especificaciones y demás se encuentran descrita en la promesa de permuta firmada el 28 de febrero de 2019.
3. El señor JOSE DANIEL MONTES ORTIZ manifiesta que entrego en calidad de permuta al señor JHON JAIME AMAYA MARIN un establecimiento



comercial junto con sus encerres, muebles, insumos, inventarios, mercancía, equipos de frío, equipos de cómputo etc, denominado QUESERA Y SALSAMENTARIA EL TERMINAL identificado con el NIT 4.486.194-0 inscrito en la cámara de comercio de Cali ubicado en la avenida segunda F numero 24 N 98 barrio san Vicente ubicado en el local de propiedad de los señores JAIME ARIZTIZABAL Y FERNANDO SALAZAR.

4. El señor JHON JAIME AMAYA MARIN manifiesta haber recibido el establecimiento comercial de manos del señor JOSE DANIEL MONTES ORTIZ denominado QUESERA Y SALSAMENTARIA EL TERMINAL identificado con el NIT 4.486.194-0 inscrito en la cámara de comercio de Cali ubicado en la avenida segunda F numero 24 N 98 barrio san Vicente de Cali, ubicado en el local de propiedad de los señores JAIME ARIZTIZABAL Y FERNANDO SALAZAR, el señor JHON JAIME AMAYA MARIN reconoce que en parte de pago del anterior establecimiento comercial da al Señor MAURICIO RAMIREZ GIRALDO el valor de seis cientos millones de pesos moneda corriente (\$600.000.000.00) o representados en permuta.

COMPROMISOS Y AUTORIZACIONES DE LAS PARTES

1. El señor MARCELO SERRANO DELGADO reconoce que entrego materialmente el lote denominado 31 B de área 4,106,15 metros cuadrados que hace parte de uno de mayor extensión identificado con la matricula inmobiliaria número 13256018401 el día 5 de Marzo de 2019 al señor JOSE DANIEL MONTES ORTIZ autorizado por el señor MAURICIO RAMIREZ GIRALDO bajo promesa de compraventa del 28 de febrero de 2019.
2. El señor MARCELO SERRANO DELGADO se compromete transferir formalmente bajo escritura pública el lote denominado 31 B de área 4,106,15 metros cuadrados que hace parte de uno de mayor extensión



identificado con la matricula inmobiliaria número 13256018401 el día 30 de Abril de 2019 al señor JOSE DANIEL MONTES ORTIZ, autorizado por el señor MAURICIO RAMIREZ GIRALDO.

3. El señor MAURICIO RAMIREZ GIRALDO por medio del presente dando cumplimiento a la promesa de permuta se compromete a firmar acta de autorización de ingreso y constancia de entrega material al señor MARCELO SERRANO DELGADO, del apartamento 602 de la torre uno que hace parte del conjunto residencial mira colina propiedad horizontal ubicado en la carrera 78 a número 131- 63 de la ciudad de Bogotá el cual le corresponde la matricula inmobiliaria número 50 N- 20611107 junto con sus respectivos parqueaderos y depósitos las demás especificaciones se encuentran consignadas en dicha promesa.
4. El señor JHON JAIME AMAYA MARIN se compromete pagar el valor de seis cientos millones de pesos moneda corriente (\$600.000.000.00) en efectivo y/o representados en permuta con la autorización del Señor JOSE DANIEL MONTES ORTIZ, antes del día 30 de abril de 2019 al señor MAURICIO RAMIREZ GIRALDO, producto del valor pactado sobre el denominado establecimiento QUESERA Y SALSAMENTARIA EL TERMINAL identificado con el NIT 4.486.194-0 inscrito en la cámara de comercio de Cali ubicado en la avenida segunda F numero 24 N 98 barrio san Vicente de Cali
5. El señor MARCELO SERRANO DELGADO Y MAURICIO RAMIREZ GIRALDO se comprometen en cumplir lo firmado en la promesa de permuta del día 28 de febrero de 2019.

Aceptan:

JOSE DANIEL MONTES ORTIZ,

C.C No 4.486.194.



NOTARIA 7 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON FIRMA Y HUELLA

CIRCULO DE CALI
C/ 18 Norte # SAN 20 Tel: 8804486 - 8804488

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante la Notaría 7 del Circulo de Cali compareció:

MONTES ORTIZ JOSE DANIEL
Identificado con C.C. 4486194

y manifestó que el contenido de este documento es cierto y que la firma y huella en el puestos, son suyas. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Verifique los datos en www.notariaenlinea.com 31170

Cali, 2019-03-26 15:31:04

Indice Derecho
60712201602

[Firma]

ALBERTO VILLALOBOS REYES
NOTARIO 7 DEL CIRCULO DE CALI



NOTARIA 7 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON FIRMA Y HUELLA

CIRCULO DE CALI
C/ 18 Norte # SAN 20 Tel: 8804486 - 8804488

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante la Notaría 7 del Circulo de Cali compareció:

SERRANO DELGADO MARCELO
Identificado con C.C. 79419108

y manifestó que el contenido de este documento es cierto y que la firma y huella en el puestos, son suyas. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Verifique los datos en www.notariaenlinea.com

Cali, 2019-03-26 15:32:25

Indice Derecho
607128975002

[Firma]

ALBERTO VILLALOBOS REYES
NOTARIO 7 DEL CIRCULO DE CALI



NOTARIA 7 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON FIRMA Y HUELLA

CIRCULO DE CALI
C/ 18 Norte # SAN 20 Tel: 8804486 - 8804488

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante la Notaría 7 del Circulo de Cali compareció:

RAMIREZ GIRALDO MAURICIO
Identificado con C.C. 9970003

y manifestó que el contenido de este documento es cierto y que la firma y huella en el puestos, son suyas. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Verifique los datos en www.notariaenlinea.com 31170

Cali, 2019-03-26 15:33:27

Indice Derecho
60718096963

[Firma]

ALBERTO VILLALOBOS REYES
NOTARIO 7 DEL CIRCULO DE CALI



NOTARIA 7 DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO CON FIRMA Y HUELLA

CIRCULO DE CALI
C/ 18 Norte # SAN 20 Tel: 8804486 - 8804488

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012

Ante la Notaría 7 del Circulo de Cali compareció:

AMAYA MARIN JOHN JAIME
Identificado con C.C. 9970528

y manifestó que el contenido de este documento es cierto y que la firma y huella en el puestos, son suyas. Autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Verifique los datos en www.notariaenlinea.com 31170

Cali, 2019-03-26 15:31:49

Indice Derecho
607130642041

[Firma]

ALBERTO VILLALOBOS REYES
NOTARIO 7 DEL CIRCULO DE CALI



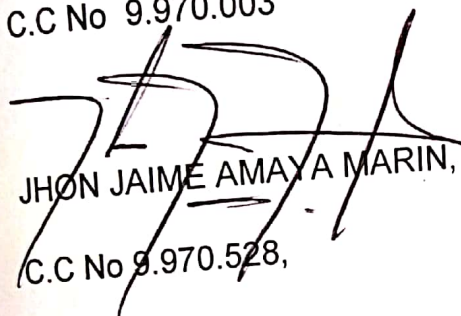

MARCELO SERRANO DELGADO,

C.C No 79.419.108 en nombre propio y en representación de la sociedad KELLY
FOODS INTERNACIONAL S.A. con NIT 817.000.805-6,




MAURICIO RAMIREZ GIRALDO,

C.C No 9.970.003


JHON JAIME AMAYA MARIN,

C.C No 9.970.528,

**CENTRO DE CONCILIACION FUNDAFAS
RESOLUCION NO. 1101 DE DICIEMBRE 27 del 2002
POR EL MINISTERIO DE JUSTICIA Y DERECHO**

CONSTANCIA DE NO ACUERDO

Fecha de Solicitud: Junio 04 de 2021
Fecha de Audiencia: Junio 11 de 2021

En la ciudad de Santiago de Cali, a los **11 días del mes de Junio de 2021**, siendo las **08:30 A.M.**, ante mi **LUIS ALFONSO MUÑOZ TORO**, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudadanía número **16.051.350**, expedida en Cali (Valle), portador de la Tarjeta Profesional Número **120.722** del **(C.S.J)**, obrando en calidad de **CONCILIADOR**, debidamente autorizada por la **DIRECCION DEL CENTRO DE CONCILIACION DE LA FUNDACION PARA LA PREVENCION DE LA VIOLENCIA FAMILIAR Y SOCIAL FUNDAFAS**, con el número de registro inscrito bajo el código **No. 1141-0053**, en uso de las facultades que me otorga la Ley de conformidad con la Ley 23 de 1991 y la Ley 640 de 2001, por medio de la cual se crean mecanismos para descongestionar los Despachos judiciales, y se dictan otras disposiciones y en ejercicio de la Facultad Conciliador, quien actuó guiado por los principios de imparcialidad, equidad y justicia, en la presente causa y con el fin de dirigir, orientar, adelantar y tramitar esta diligencia de Conciliación se citaron a las siguientes personas con el fin de adelantar el trámite de conciliación.

PARTES:

SOLICITANTE:

MAURICIO RAMIREZ GIRALDO CC No. 9.970.003, con domicilio en la calle 9 No. 5-11 de la ciudad de Cali, con email: elportaldelauribesas@gmail.com

APODERADO JUDICIAL DEL SOLICITANTE

Dr. CARLOS ORLANDO URDINOLA CORTES CC No. 16.620.125 y T.P. No. 103.776 del C.S.J., a quien se le reconoce personería para actuar conforme al poder conferido en la audiencia.

CONVOCADO:

MARCELO SERRANO DELGADO CC No. 79.419.108, con domicilio en la Calle 16 Avenida Cascajal No. 107-05 de Cali, con email: marceloserrano2015@gmail.com.

APODERADO JUDICIAL DEL CONVOCADO

Dr. NESTOR RAUL FRANCO RUIZ CC No. 16.744.648 y T.P. No. 88.155 del C.S.J., a quien se le reconoce personería para actuar conforme al poder conferido en la audiencia.

CONCILIADOR

LUIS ALFONSO MUÑOZ TORO, CC No. 16.051.350 con T.P. No. 120.722 del (C.S.J), obrando en calidad de **CONCILIADOR** con código **No. 1141-0053**.

MATERIA A CONCILIAR Y CONCILIADOR

Con el fin de buscar un arreglo en materia **CIVIL** en presencia de la Conciliador Doctor **LUIS ALFONSO MUÑOZ TORO**, quien está habilitado para ejercer la función de conciliador. Acto seguido la conciliadora instala la audiencia de conciliación explicando los alcances y consecuencias de la conciliación.

HECHOS

El convocante narra sus hechos de la siguiente manera:

1. Mediante documento privado de fecha 28 de febrero de 2019, el señor Mauricio Ramírez Giraldo, en su propio nombre, celebró un contrato de permuta, mediante el cual el primero, entregaría al segundo, el siguiente inmueble: apartamento No. 602 de la torre uno que hace parte del conjunto residencial Miracolina Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 78 A No. 131-91 de la ciudad de Bogotá D.C. (en el documento se dijo que el número de la nomenclatura era el No. 131-63) y que comprende los garajes Nros: 5,6,21,22 y el depósito No. 3 del mismo conjunto residencial Miracolina Propiedad horizontal. FMI 50-N-20611107 de la ORIP Bogotá D.C. Este bien se avalúa en la suma de \$1.050'000.000.00

2. El señor Marcelo Serrano Delgado, por su parte, prometió permutar a favor del señor MAURICIO RAMIREZ GIRALDO la siguiente propiedad: lote No. 31B con un área de 4.106.15 (cuatro mil ciento seis puntos quince) mts², ubicado en el parque industrial Caucajesa, km. 43 Municipio de Santander de Quilichao, vía Cali Popayán –Cauca, FMI 132- 56018401, alinderado así: LINDEROS ESPECIALES son: al Occidente del punto 1 al punto 11, limita con la zona blanda de la vía panamericana, al oriente del punto 7 al punto 32 con el lote No. 32 del parque industrial Caucajesa, del punto 31 al 30 en línea recta con la vía interna del mismo parque industrial. Al Sur del punto 1 al punto 7 con zona común lago de amortización de lluvias zona C. y al Norte del punto 11 al 30 con vía interna del parque industrial Caucajesa y del punto 31 al 32. LINDEROS GENERALES, descritos en la ESCRITURA 708 DE MARZO 30 DE 2012. Área de 10.289.30 mts². Este bien se avalúa en la suma de \$600.000.000

3. Entendido que el contrato celebrado es a título de permuta, el excedente del precio, o sea, la suma de \$450.000.000 los completaría el señor MARCELO SERRANO DELGADO pagando la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS EN EFECTIVO Y LOS CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS EXTINGUIENDO LA HIPOTECA CONSTITUIDA SOBRE EL INMUEBLE, A FAVOR DEL BANCO SANTANDER COLOMBIA, hoy BANCO ITAU.

4. Celebrado así el contrato, se Pactó que El documento se elevaría a escritura pública en la notaría 22 del Círculo de Cali el día 30 de abril de 2019 a las diez de la mañana.

5. Así, entonces, Mauricio Ramírez adquiriría la propiedad distinguida como lote No. 31B con un área de 4.106.15 (cuatro mil ciento seis puntos quince) mts², ubicado en el parque industrial Caucajesa, km. 43 Municipio De

Santander De Quilichao, vía Cali Popayán –Cauca, FMI 132-56018401; inmueble que se entregaría libre de todo gravamen y con un contrato de arrendamiento a cinco años y Marcelo Serrano Delgado se haría propietario del apartamento No. 602 de la torre uno que hace parte del conjunto residencial Miracolina Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 78 A No. 131-91 de la ciudad de Bogotá D.C., y quedaba obligado a pagar la hipoteca constituida sobre el bien inmueble a favor de Banco Itau, antes Banco Santander de Colombia.

6. La propiedad permutada distinguida como lote No. 31B con un área de 4.106.15 (cuatro mil ciento seis puntos quince) mts², ubicado en el parque industrial Caucadesa, km. 43 vía Cali Popayán –Cauca, FMI 132-56018401 inmueble se “encuentra hipotecado a favor de CITRON IRIS DELIA Y MESA CUELLAR DONALDO, constituida por escritura pública No. 2161 del 21-05-2018 la cual se compromete a cancelarla antes del 30 de abril de 2019 y entregar a paz y salvo por todo concepto. El mencionado predio proviene de un lote de mayor extensión, por lo cual se hará el respectivo desenglobe, además informa que el lote 31B se encuentra prometido en arrendamiento entre CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PARA USO COMERCIAL Y MAQUINARIA INDUSTRIAL ENTRE MARCELO SERRANO, en representación de KELLY FOODS INTERNATIONAL S.A. NIT: 817000805-6 Y LA EMPRESA CANCOMED SAS NIT: 901197087-4 cuyo representante legal es CARLOS LEONARDO CALDERON TRIVALDO C.C. 94.446.436, fecha del contrato 01 de noviembre de 2018. Ninguna de esas cosas se cumplió, puesto que ni se canceló la hipoteca ni el inmueble se encontraba arrendado.

7. El día 30 de abril de 2019 se suscribe entre las partes una modificación, distinguida como “OTROSI No. 1”, en el que los promitentes contratantes, deciden que la escritura de traspaso de los inmuebles se suscribiría el 16 de mayo de 2019 a las 10 de la mañana en la notaría 22 del Círculo de Cali.

8. Mediante un nuevo documento, distinguido como OTROSI -nuevamente los contratantes deciden modificar la fecha de la firma de la escritura pública de traspaso de los inmuebles, aceptándose que la misma se suscribiría el día 28 de junio de 2019 a las 10 de la mañana en la notaría 22 del Círculo de Cali.

9. El día 8 de mayo de 2019 el señor MARCELO SERRANO DELGADO suscribió en la Notaría 22 del Círculo de Cali la escritura Pública No. 819 registrada el 27 de los mismos mes y año, mediante la cual transfirió al señor DANIEL MONTES, identificado con la cédula de ciudadanía No. 4.486194 el inmueble distinguido como lote No. 31B con un área de 4.106.15 (cuatro mil cientos seis puntos quince) mts², ubicado en el parque industrial Caucadesa, km. 43 Municipio de Santander de Quilichao, vía Cali Popayán – Departamento del Cauca, FMI 132- 56018401. La transferencia de la propiedad al señor Daniel Montes fue autorizada por el señor MAURICIO RAMIREZ GIRALDO y de esa manera se entiende pagada la suma de \$600.000.000 de pesos; los cincuenta millones restantes, fueron depositados



CENTRO DE CONCILIACION
FUNDAFAS

Calle 11 No. 1-07
Oficina 204 - Edif. Garcés
Teléfono: 896 2597
889 5639 Cali
E-mail
fundafas@yahoo.com
<http://espanol.geocities.com/fundafas>
Cali - Colombia

por Marcelo Serrano Delgado, aunque incumpliendo las directrices otorgadas por mis representados.

10. Finalmente, el inmueble prometido en permuta por el señor Marcelo Serrano Delgado, no tenía ningún contrato de arrendamiento y, a la fecha de presentación de esta solicitud, no se ha cancelado la hipoteca constituida sobre el inmueble general.

11. En esa misma fecha se suscribiría la escritura pública de traspaso de la propiedad distinguida como apartamento No. 602 de la torre uno que hace parte del conjunto residencial Miracolina Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 78 A No. 131-91 de la ciudad de Bogotá D.C. y de cinco parqueaderos; la escritura se haría, por autorización del señor MARCELO SERRANO DELGADO a nombre de la sociedad "SANCHEZ & SONS S.A.S." representada por el señor JUAN GUILLERMO SANCHEZ OCAMPO con quien el permutante MARCELO SERRANO DELGADO habría negociado; modificación que aceptó Mauricio Ramírez en nombre.

12. A punto de suscribir la escritura que se menciona en el hecho inmediatamente anterior, el señor JUAN GUILLERMO SANCHEZ, en representación de la sociedad "SANCHEZ & SONS S.A.S.", ofreció que a título de compensación, pagaría al señor MAURICIO RAMIREZ, la suma de \$20'000.000 con el fin de que durante un año se sostuviera el crédito hipotecario, oferta que aceptó el señor MAURICIO RAMIREZ; esto es, que al mes de junio de 2020 debería estarse cancelando el gravamen, pago y cancelación del crédito hipotecario. A esa fecha no se ha hizo ni el pago ni la cancelación del gravamen.

13. La escritura no se celebró porque, a pesar de que el inmueble se le había entregado al señor MARCELO SERRANO DELGADO a paz y salvo, éste, a su vez, lo había "negociado" con el señor JUAN GUILLERMO SANCHEZ, en representación de SANCHEZ Y SONS LTDA y se encontraba en mora de pagar las cuotas de administración.

14. Los pagos de amortización del crédito hipotecario y cuotas de administración, no fueron pagados de manera oportuna, generándose una mora que el Banco Itau demandó ejecutivamente haciendo valer el gravamen hipotecario constituido sobre el bien. Dichos pagos le correspondía realizarlos al permutante MARCELO SERRANO DELGADO o la persona que él dispuso para habitar el inmueble.

15. La existencia de esa causa ejecutiva por mora en el pago, impidió que se corriera la escritura de venta.

16. Los señores MAURICIO RAMIREZ GIRALDO Y BEATRIZ ELENA RAMIREZ RAMIREZ, otorgaron ante la notaría 8ª del Círculo de Cali un poder para que se cancelara la afectación a vivienda familiar que recaía sobre el apartamento No. 602 de la torre uno que hace parte del conjunto residencial Miracolina Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 78 A No. 131-91 de la ciudad de Bogotá D.C., mismo que fue revocado en el mes de diciembre de 2020 ante el no pago de las cuotas de amortización y el tiempo transcurrido



CENTRO DE CONCILIACION
FUNDAFAS

Calle 11 No. 1-07
Oficina 204 - Edif. Garcés
Teléfono: 896 2597
889 5639 Cali
E-mail
fundafas@yahoo.com
<http://espanol.geocities.com/fundafas>
Cali - Colombia

5

desde que se celebró el negocio, amen que debería haberse suscrito a más tardar en el mes de junio de 2020

17. A pesar de las varias reuniones a efecto de conciliar las diferencias, no se ha logrado un final exitoso.

PRETENSIONES:

PRIMERA: PRETENSIONES PRINCIPALES

1.1. Que, en cumplimiento del contrato de permuta celebrado entre los señores MAURICIO RAMIREZ, por un lado y, por el otro, el señor MARCELO SERRANO DELGADO, como promitentes permutantes, se comprometa el segundo (MARCELO SERRANO DELGADO) a la suscripción de la escritura pública que transfiera la propiedad del apartamento No. 602 de la torre uno que hace parte del conjunto residencial Miracolina Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 78 A No. 131-91 de la ciudad de Bogotá D.C. (en el documento se dijo que el número de la nomenclatura era el No. 131-63) y que comprende los garajes Nros: 5,6,21,22 y el depósito No. 3 del mismo conjunto residencial Miracolina Propiedad horizontal. FMI 50-N-20611107 de la ORIP Bogotá D.C., a su nombre o la persona que él designe para tal efecto.

1.2. Que el cumplimiento contractual que se concilie, comprenda la extinción de la hipoteca constituida sobre e inmueble a favor de BANCO ITAU; debiendo procederse al pago del total de la deuda hipotecaria.

1.3. Que, igualmente, el señor Marcelo Serrano Delgado, proceda a la extinción de la hipoteca que grava el inmueble distinguido como lote No. 31B con un área de 4.106.15 (Cuatro mil ciento seis puntos quince) mts², ubicado en el parque industrial, municipio de Santander de Quilichao, sitio conocido como Caucadesa, km. 43 vía Cali Popayán Departamento del Cauca. FMI 132- 56018401 y al desenglobe respectivo con relación al inmueble que es permutado conforme al contrato de que trata la pretensión 1.1

1.4. Se concilie la parte económica equivalente al diez por ciento (10%) del total del inmueble prometido en permuta (venta); es decir, la suma de CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS (105'000.000) MONEDA CORRIENTE, por el incumplimiento del mismo.

1.5. Que se concilien los perjuicios morales sufridos por mi poderdante, generados por el incumplimiento del contrato, estimados en la cantidad de cien salarios mínimos legales mensuales vigentes, esto es, la suma de suma de \$90'852.600.00

SEGUNDA: PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

I. SE CONCILIE con el señor MARCELO SERRANO DELGADO dado el incumplimiento del contrato de fecha 28 de febrero de 2019, mediante el cual el señor MAURICIO RAMIREZ GIRALDO, por un lado y, por el otro, el señor MARCELO SERRANO DELGADO, figuran como promitentes permutantes.



CENTRO DE CONCILIACION
FUNDAFAS

Calle 11 No. 1-07
Oficina 204 - Edif. Garcés

Teléfono: 896 2597

889 5639 Cali

E-mail

fundafas@yahoo.com

<http://espanol.geocities.com/fundafas>
Cali - Colombia

II. Que, como consecuencia de la anterior conciliación, se proceda a la resolución del contrato de fecha 28 de febrero de 2019, mediante el cual MAURICIO RAMIREZ GIRALDO, por un lado y, por el otro, el señor MARCELO SERRANO DELGADO, se comprometieron a permutarse mutuamente bienes raíces.

III. Se proceda por cuenta del convocado a la restitución del inmueble apartamento No. 602 de la torre uno que hace parte del conjunto residencial Miracolina Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 78 A No. 131-91 de la ciudad de Bogotá D.C. (en el documento se dijo que el número de la nomenclatura era el No. 131-63) y que comprende los garajes Nros: 5, 6, 21, 22 y el depósito No. 3 del mismo conjunto residencial Miracolina Propiedad horizontal. FMI 50-N-20611107 de la ORIP Bogotá D.C., entregado por mis representados y prometido en permuta al señor Marcelo Serrano Delgado; restitución que comprenderá los frutos que hubiere producido o pudiere producir con mediana inteligencia y actividad, considerando el valor catastral y para los efectos de la ley 820 de 2003, estimados en la suma de \$5'000.000 mensuales, esto es, 39 meses, para un total de \$195.000.000.

IV. Se Disponga que el señor MAURICIO RAMIREZ, restituya al señor Marcelo Serrano Delgado, la suma de Seiscientos cincuenta millones de pesos moneda corriente (\$650.000.000) que el demandado entregó así:

4.1. La suma de cincuenta millones de pesos en efectivo, con la realización de varios pagos a entidades financieras

4.2. La suma de seiscientos millones de pesos a título de permuta.

4.3. Se acuerde con el convocado la forma de pago de esa suma de dinero y el tiempo que se determine por acuerdo, que no será menor a 30 días comunes; la devolución de estos recursos, con la tasa del seis por ciento anual, desde la celebración del negocio jurídico y hasta que se realice el pago total.

4.4. Que la conciliación anterior, al hacerse las compensaciones a que haya lugar conforme a los artículos 1714 a 1723 del Código Civil, para lo cual se tengan en cuenta el valor de los frutos civiles, estimados en \$195.000.000 moneda corriente, como frutos dejados de percibir por el inmueble, o sea, 39 meses a la tasa de \$5.000.000 mensuales.

4.5. Se concilie con el convocado MARCELO SERRANO DELGADO la forma de pago de la multa por incumplimiento del contrato, estimado en el diez por ciento (10%) del total del inmueble prometido en permuta (venta); es decir, la suma de CIENTO CINCO MILLONES DE PESOS (105'000.000) MONEDA CORRIENTE.

4.6. Que se concilie con el convocado MARCELO SERRANO DELGADO los perjuicios morales sufridos por mis poderdantes, estimados en la cantidad de cien salarios mínimos legales mensuales vigentes, esto es, la suma de



CENTRO DE CONCILIACION
FUNDAFAS

Calle 11 No. 1-07
Oficina 204 - Edif. Garcés
Teléfono: 896 2597
889 5639 Cali
E-mail
fundafas@yahoo.com
<http://espanol.geocities.com/fundafas>
Cali - Colombia

7

suma de \$90'852.600.00 para cada uno de los actores, o sea, \$181.705.200.00 moneda corriente y la fecha de pago de esos daños morales.

PRUEBAS

1.1. Contrato de promesa de permuta, celebrado entre demandantes y demandado, fechado 28 de febrero de 2019.

1.2. Otrosí, mediante el cual se amplían los plazos para la suscripción de documentos, fechado 30 de abril de 2019

1.3. Otrosí, mediante el cual se amplían los plazos para la suscripción de documentos, fechado 30 de mayo de 2019

1.4. Formato de Escritura pública que se extendería en la notaría 8ª del Círculo de Cali, mediante la cual se transferiría el dominio del apartamento No. 602 de la torre uno que hace parte del conjunto residencial Miracolina Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 78 A No. 131-91 de la ciudad de Bogotá D.C. a la sociedad "SANCHEZ & SONS S.A.S." representada por el señor JUAN GUILLERMO SANCHEZ OCAMPO por autorización del señor MARCELO SERRANO DELGADO.

1.5. Poder para cancelación de afectación a vivienda familiar, otorgado a "SANCHEZ & SONS S.A.S." representada por el señor JUAN GUILLERMO SANCHEZ OCAMPO.

1.6. Certificado de tradición del inmueble apartamento No. 602 de la torre uno que hace parte del conjunto residencial Miracolina Propiedad Horizontal, ubicado en la carrera 78 A No. 131-91 de la ciudad de Bogotá D.C. FMI 50-N-20611107 de la ORIP Bogotá D.C.

CITACION

Las correspondientes citaciones fueron envidas el día 04 de Junio de 2021 al correo electrónico del convocado.

DESARROLLO DE LA AUDIENCIA

Se da inicio a la audiencia virtual de conformidad con el art. 10 del Decreto Nacional 491, dejando constancia que asisten la parte solicitante señor **MAURICIO RAMIREZ GIRALDO** y el convocado señor **MARCELO SERRANO DELGADO**, junto con sus apoderados judiciales.

Se le concede el uso de la palabra a la parte solicitante para que se pronuncien sobre los hechos y pretensiones, donde el Dr. Carlos Orlando Urdinola Cortes, apoderado del solicitante, manifiesta que se ratifica de los hechos y pretensiones de la solicitud.

En este estado de la diligencia y después de un amplio debate, el suscrito conciliador deja constancia de que luego de analizadas las diferentes fórmulas de arreglo dentro de un ambiente de imparcialidad y legalidad, no fue posible llegar a un acuerdo, Por lo expuesto el suscrito conciliador declara **FRACASADA LA AUDIENCIA DE CONCILIACIÓN**, dejando constancia de que se encuentra agotado el requisito de procedibilidad, establecido por la ley 640 del



Calle 11 No. 1-07
Oficina 204 - Edif. Garcés
Teléfono: 896 2597
889 5639 Cali
E-mail
fundafas@yahoo.com
<http://espanol.geocities.com/fundafas>
Cali - Colombia

año 2001, por tanto las partes quedan en libertad de acudir a la jurisdicción correspondiente, para hacer valer su derechos y/o dirimir sus conflictos.

El Centro de Conciliación **FUNDASFAS**, expedirá una COPIA de la constancia de **NO ACUERDO**, a las partes después de ser registrada, para que éstas la hagan valer en el correspondiente proceso.

Firma para constancia el **día 11 de Junio de 2021.**

CONCILIADOR

LUIS ALFONSO MUÑOZ TORO
CC No. 16.051.350
T.P. No. 120.722 del (C.S.J)
Código No. 1141-0053.