

CONTSTACION DDA. DE RECONVENCION 2021-00125

luis alfredo lozano algar <luchovalvasor111@gmail.com>

Vie 1/07/2022 8:42

Para:

- Juzgado 09 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>



Remitente notificado con

[Mailtrack](#)

LUIS ALFREDO LOZANO ALGAR

Abogado

Calle 15 No. 8 A - 58 Of. 208 Bogotá, D.C.- Correo : luchovalvasor111@gmail.com

Señor

JUEZ NOVENO (9º) CIVIL DEL CTO. DE BOGOTA, D.C.

Correo : j09cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

Ref. VERBAL DE MAYOR CUANTIA de OSBAN RENE BONILLA
COLMENARES “contra” OSCAR GERMAN MONTAÑA PARRA
No. 11001310300920210012500

LUIS ALFREDO LOZANO ALGAR, obrando como Apoderado Especial de la actora dentro del referenciado, de manera atenta y respetuosa me dirijo al despacho con el fin de realizar pronunciamiento respecto de los planteamientos esbozados en la **DEMANDA DE RECONVENCION** de conformidad con los siguientes acápites y razones.

A LOS HECHOS

Al Primero : Es cierto;

Al Segundo : Es cierto;

Al Tercero : Es Cierto;

Al Cuarto : Es Cierto;

Al Quinto : Con relación al planteamiento que “*El demandado no cumplió con el pacto de pagar en compañía de mi representado, el valor de la hipoteca que gravaba el inmueble objeto de compraventa, por lo que tal gravamen no pudo ser levantado.*” es del caso señalar que el demandado no cumplió su palabra honrada, en el sentido de aportar toda la información documental para el levantamiento de la mentada hipoteca. **Una hipoteca no se puede levantar y cancelar de la noche a la mañana.**

Obsérvese que, en el cuerpo literal, según el otrosí, se pactó lo siguientes:

*“3.- CLAUSULA SEPTIMA: Debido a que no es posible entregar el bien inmueble saneado y libre de deudas ya que se pensaba pagar la deuda hipotecaria con la financiera américa que actualmente se llama BANCO COMPARTIR S.A. (sigla Bancompartir s.a.) con el dinero proveniente de la venta del inmueble por parte del banco popular; se requiere la suma de \$ 39.000.000,00 para poder continuar con el proceso de nueva hipoteca requerida por el Banco Popular. Por lo tanto el **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a cancelar en compañía del vendedor ya sea por desembolso del banco o en efectivo directamente a Bancompartir el día 21 de febrero 2017 y de esta forma allanarnos a las cláusulas pactadas por parte del banco popular con el proceso en curso.”*

Y en el Parágrafo de la citada cláusula séptima se consignó lo siguiente:

*“PARAGRAFO: el **PROMITENTE VENDEDOR** se compromete a entregar toda la documentación necesaria para seguir el trámite presente de compraventa del inmueble quedando libre de cualquier responsabilidad ...”*

Significa, *mutatis mutandis*, que el promitente vendedor **NO CUMPLIO LO PACTADO**, como quiera que a la fecha de la suscripción de la escritura (20 de abril de 2017) sobre el inmueble pesaba el gravamen hipotecario, tal como se evidencia en el certificado de tradición y libertad, resaltando igualmente que la firma del otrosí tiene fecha del 10 de enero de 2017 y se pactó para el 20 de abril de 2017 la firma de la escritura, mediando un plazo extremadamente corto de tres (3) meses y diez (10) días, **tiempo este físicamente imposible para pagar y levantar una hipoteca.**

Conforme a los dictados del Código Civil, las obligaciones, además de ser claras, deben ser posible físicas y jurídicamente. En criterio del suscrito, las obligaciones adquiridas por mi cliente **son condicionales fallidas** (art. 1537) por lo siguiente:

1.- La obligación de cancelación y levantamiento del gravamen hipotecario, le correspondía al promitente vendedor, de forma excluyente y exclusiva.

Ninguna entidad bancaria o financiera, o incluso una cooperativa, acepta que un tercero proceda a la cancelación y levantamiento del gravamen hipotecario. Tal afirmación encuentra plenísimo respaldo con lo previsto por el art. 2439 del C.C.

Igualmente, es de resaltar también que, en el Otrosí se plasmó lo siguiente:

*“...Por lo tanto el **PROMITENTE COMPRADOR** se compromete a cancelar en compañía del vendedor ya sea por desembolso del banco o en efectivo directamente a Bancompartir el día 21 de febrero 2017 y de esta forma allanarnos a las cláusulas pactadas por parte del banco popular con el proceso en curso.”*

Una cosa es **CANCELAR** y otra, totalmente diferente es **PAGAR**. En el tráfico jurídico, cancelar es sinónimo de dejar sin valor y efecto legal; mientras que pagar es la realización de la prestación debida (dar, hacer o no hacer).

2.- Ninguna entidad bancaria o financiera, o incluso cooperativa, aprueba una hipoteca sobre un simple lote.

Al analizar el contenido literal del Folio de Matrícula Inmobiliaria, junto con la promesa de compraventa y su Otrosí, se evidencia que se trata de un simple lote. Si bien la promesa habla de una casa en él contruida, lo cierto es que nunca se hizo la declaración de construcción, tal como lo exige la ley.

3.- El demandado no cumplió con la obligación de entrega de toda la documentación necesaria y suficiente, para la cancelación y levantamiento de la hipoteca.

Tal como se pactó a través del Parágrafo del punto cinco (5) del Otrosí de fecha 10 de

enero de 2017, el demandado promitente vendedor se obligó a “*entregar toda la documentación necesaria*” para seguir el trámite pertinente.

Entonces, si a la fecha del 20 de abril de 2017 todavía pesaba sobre el casalote el gravamen hipotecario, cómo se afirma el incumplimiento por la parte actora ?

Al Sexto : Mi cliente no cumplió ni con el pago del saldo del precio, ni concurrió a la Notaría. Con relación al no pago del saldo del precio, sencillamente porque a la fecha convenida para la firma de la escritura, todavía aparecía sobre el inmueble el gravamen hipotecario. “*Ad impossibilia Nemo Tenetur*”

Y con relación a la no concurrencia a la notaría, en el cuerpo literal del Otrosí, se guardó silencio respecto de la hora. La fijación expresa de la hora es muy importante, puesto que permite el cómputo del término de incumplimiento.

La parte demandada, según la contestación de la demanda y el Acta de Comparecencia notarial de fecha 20 de abril de 2017, **solo duró su permanencia media hora** (desde las 8:30 a.m. hasta las 9:00 a.m.) cuando era su deber permanecer en la Notaría hasta la fecha de cierre, a efectos de suplir la carencia de la hora expresa. **Por consiguiente, la citada Acta de Comparecencia es ineficaz para efectos probatorios en el presente proceso.**

Al Séptimo : Es cierto.

Al Octavo : Es cierto.

Al Noveno : Es cierto

EN CUANTO A LAS PETICIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCION

En cuanto a las peticiones, expongo las razones y fundamentos de defensa, conforme a los siguientes planteamientos.

A la primera : Me allano a la misma, con exclusión de la declaración de incumplimiento de mi cliente, en razón que ha sido el demandado inicial quien no cumplió con sus obligaciones.

A la segunda : Me opongo a su prosperidad, habida cuenta que ha sido el demandado inicial quien incumplió con sus obligaciones contractuales.

A la tercera : Me opongo a su declaración.

EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO

En materia civil contractual, nadie está obligado a cumplir lo pactado, si la contraparte no cumple igualmente lo pactado. El art. 1609 del C.C. establece que,

“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.”

Significa lo anterior, que una de las principales obligaciones del demandado principal señor Oscar Germán Montaña Parra, era la de realizar la cancelación y levantamiento de la hipoteca que pesa sobre el inmueble. Este indicio se infiere de la simple lectura

del Folio de Matrícula Inmobiliaria, pues una vez acaecida o llegada la fecha de la firma de la escritura, todavía pesaba sobre el predio la mentada hipoteca.

PETICIONES

Se concluye entonces que deberá el despacho disponer lo siguiente:

Primera : Declarar judicialmente resuelto el contrato de Promesa de Compraventa de fecha 29 de septiembre de 2016, junto con su Otrosí de fecha martes 10 de enero de 2017 celebrados entre el señor Osban Rene Bonilla Colmenares y el demandado principal Oscar German Montaña Parra.

Segunda : Como consecuencia de la anterior declaración, ordenar las restituciones mutuas, consistentes en la devolución de la suma de \$ 32.000.000,00 como capital, junto con los rendimientos financieros, a partir del día 16 de diciembre de 2016.

Tercera : Condenar en costas y agencias.

PRUEBAS

Solicito que en sede de Reconvención se decrete la siguiente:

Interrogatorio de Parte.- Fíjese fecha y hora para que en Audiencia Pública y bajo la gravedad del juramento, el demandante responda todas y cada una de las preguntas de la presente contestación, diligencia que se surtirá con la **EXHIBICION** de los siguientes documentos originales:

- Copia de todos los trámites realizados ante el Banco Popular, a efectos de la aprobación del crédito hipotecario;
- Copia de todos los documentos y trámites realizados ante Bancompartir, a efectos de obtener la cancelación y levantamiento de la hipoteca.

NOTIFICACIONES

La parte demandada en el Correo Electrónico montana.o.ml@hotmail.com

Su Apoderado en la Carrera 8 No. 16-21 Of. 601 de Bogotá, Correo Electrónico ydavilaamador@yahoo.com.co

Las recibo en la Calle 15 No. 8 A – 58 Of. 208 de esta ciudad. Correo Electrónico luchovalvasor111@gmail.com Copia de esta contestación ha sido enviada al correo electrónico del apoderado del demandante en reconvención.

Atentamente,



LUIS ALFREDO LOZANO ALGAR

C.C. No. 14.316.305

T.P. No. 76.029

