

2020-24/Ingeproductos vs Javier Villegas/Excepciones previas, contestación y demanda en reconvención

Yessica Lisbeth Vallejo Rivas <yvallejo@contextolegal.com>

Vie 17/07/2020 3:12 PM

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota <j01cctogirardota@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: Guillermo H. Villegas Ortega <ghvillegas@contextolegal.com>; Felipe Restrepo Rincón <frestrepo@contextolegal.com>

 29 archivos adjuntos (6 MB)

Excepciones previas (i).pdf; Contestación (i).pdf; Acta 22.pdf; CARTA DE APROBACIÓN AL PROVEEDOR.pdf; Poder Javier Villegas.pdf; WhatsApp Audio 2020-04-15 at 8.45.50 AM (1).ogg; WhatsApp Audio 2020-04-15 at 8.45.50 AM.ogg; WhatsApp Audio 2020-04-15 at 8.46.07 AM.ogg; WhatsApp Audio 2020-04-15 at 8.46.09 AM (1).ogg; WhatsApp Audio 2020-04-15 at 8.46.09 AM.ogg; Reconvención v2.pdf; CARTA DE APROBACIÓN AL PROVEEDOR.pdf; CERTIFICACION DE COSTOS.pdf; Certificado de existencia y representación legal.pdf; WhatsApp Image 2020-04-15 at 8.45.49 AM.jpeg; WhatsApp Image 2020-04-15 at 8.45.50 AM (1).jpeg; WhatsApp Image 2020-04-15 at 8.45.50 AM.jpeg; WhatsApp Image 2020-04-15 at 8.46.06 AM (1).jpeg; WhatsApp Image 2020-04-15 at 8.46.06 AM (2).jpeg; WhatsApp Image 2020-04-15 at 8.46.06 AM (3).jpeg; WhatsApp Image 2020-04-15 at 8.46.06 AM (4).jpeg; WhatsApp Image 2020-04-15 at 8.46.06 AM.jpeg; WhatsApp Image 2020-04-15 at 8.46.07 AM (1).jpeg; WhatsApp Image 2020-04-15 at 8.46.07 AM (2).jpeg; WhatsApp Image 2020-04-15 at 8.46.07 AM (3).jpeg; WhatsApp Image 2020-04-15 at 8.46.07 AM.jpeg; WhatsApp Image 2020-04-15 at 8.46.08 AM (1).jpeg; WhatsApp Image 2020-04-15 at 8.46.08 AM (2).jpeg; WhatsApp Image 2020-04-15 at 8.46.08 AM.jpeg;

Señores juzgado civil del circuito de Girardota (Ant), reciban un cordial saludo.

De manera atenta y dentro del término previsto para ello, nos permitimos adjuntar al presente correo documento excepciones previas, contestación de la demanda y demanda de reconvención dentro del proceso verbal radicado 05308 3103 001 2020 00024 00 en el que es demandante la sociedad Ingeproductos y como demandado el señor Javier Villegas, este último notificado personalmente de la demanda el pasado 06 de marzo de 2020.

En resumen, se anexan al presente:

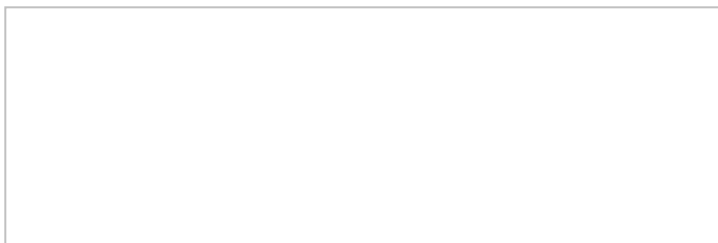
1. Excepciones previas
2. Contestación de la demanda, sus pruebas son: (i) chats y audios de whatsapp, (ii) acta 22, (iii) carta de aprobación al proveedor y (iv) poder.
3. Demanda en reconvención, sus pruebas son: (i) chats y audios de whatsapp, (ii) acta 22, (iii) carta de aprobación al proveedor, (iv) certificación de costos, (v) certificado de existencia y representación legal de ingeproductos y (vi) poder.

Amablemente les solicitamos dar acuse de recibo del correo y sus anexos.

Atentamente,

Yessica Lisbeth Vallejo Rivas

Asociada / Associate



yvallejo@contextolegal.com /
www.contextolegal.com

Cra. 43A No. 5A - 113 Torre Sur Piso 14 Ed. One Plaza

PBX: (574) 604 04 33

Medellín - Antioquia - Colombia

NOTA DE CONFIDENCIALIDAD: Este mensaje y sus archivos adjuntos son confidenciales y contienen información privilegiada. Por lo tanto su contenido no debe ser divulgado, según la ley aplicable. Este mensaje está destinado exclusivamente para ser usado por la persona o entidad a quien va dirigido. Si usted no es el destinatario de este correo, debe saber que cualquier uso, revelación, distribución o copia de este mensaje está estrictamente prohibido. Si usted recibió este mensaje por error, por favor comuníquese inmediatamente al destinatario a través de correo electrónico o telefónicamente; y además deberá proceder a borrar o eliminar este mensaje, junto con sus archivos adjuntos, de manera definitiva de su sistema, de tal forma que no pueda acceder a él nuevamente.

ADVERTENCIA: Este mensaje no necesariamente refleja las opiniones o puntos de vista de Contexto Legal S.A.; sólo compromete la responsabilidad del remitente.

CONFIDENTIALITY NOTICE: This message and any attachments may be confidential and privileged, and exempt from disclosure under applicable law. This email message is intended only for the exclusive use of the person or entity to whom it is addressed. If you are not the intended recipient, please be aware that any use, disclosure, distribution or copying of this communication is strictly prohibited. If you have received this email in error, please notify the sender immediately by return e-mail or by telephone and delete or destroy this e-mail and any attachments from your system.

DISCLAIMER: This message does not necessarily reflect the views of Contexto Legal S.A.; only its sender is responsible for its content.

Señores
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOTA
Departamento de Antioquia
E. S. D.

Referencia	:	Proceso Verbal (Resolución contrato de promesa).
Demandante	:	INGEPRODUCTOS S.A.S.
Demandado	:	Javier Alonso Villegas Diaz.
Radicado	:	05308 3103 001 2020 00024 00
Asunto	:	Contestación de demanda y excepciones de mérito.

YESSICA VALLEJO RIVAS, mayor de edad y vecino de la ciudad de Medellín, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.036.660.310 y tarjeta profesional No. 309.036 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada judicial según poder especial que anexo con la presente, del señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ** (en adelante el “Demandado”) mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 98.585.175 y domiciliado en ciudad de Medellín, dentro del término legal, presento CONTESTACIÓN A LA DEMANDA y EXCEPCIONES DE MÉRITO, en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

PRIMERO: Es cierto. El nueve (09) de enero de 2019 se celebró en la notaría 26 de Medellín, contrato de promesa de compraventa (en adelante la “Promesa”) sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 020-13436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Guarne (en adelante el “Inmueble”), entre el Demandante y la sociedad INGEPRODUCTOS S.A.S. identificada con NIT 900.157.685-4 (en adelante el “Demandante”) representada en dicho acto por la señora Olga Beatriz Córdoba Gallego en calidad de representante legal.

SEGUNDO: Me atengo al contenido de la Promesa, por tratarse de una transcripción de las cláusulas primera, segunda, tercera, cuarta y quinta de la misma.

TERCERO: Es cierto que, al momento de la firma de la Promesa, la sociedad Leasing Bancoldex S.A. Compañía de Financiamiento era la propietaria del derecho de dominio sobre el inmueble y que, la afirmación de que el vendedor era el propietario fue un error involuntario. No obstante, se trató de un error de buena fe, ya que esa situación era conocida por las partes al momento de celebrar la Promesa, pues en el parágrafo primero de la cláusula tercera y en el parágrafo de la cláusula cuarta de la Promesa se explicaba que el Inmueble había sido objeto del contrato de leasing financiero No. 103-6000-49512 con Leasing Bancoldex S.A.

CUARTO: No es cierto. Si bien la Demandante realizó una transferencia bancaria el doce (12) de enero de 2019 por la suma de trescientos millones de pesos (\$300.000.000), esta

no se ajustó a la forma de pago prevista en la cláusula cuarta de la Promesa. Esto, pues en dicha cláusula las partes acordaron que dicha suma debía ser pagada a la firma de la Promesa, esto es, el nueve (09) de enero de 2019, por lo que el pago realizado por el Demandante fue extemporáneo y evidencia un incumplimiento por parte de este.

QUINTO: Este enunciado contiene varios hechos, por lo tanto, me pronunciaré frente a cada uno de ellos

- (i) Es cierto, que en atención a la cláusula quinta la entrega material del Inmueble se realizaría, a más tardar, el primero (1°) de febrero de 2019.
- (ii) Es cierto que el primero (1°) de febrero de 2019 el Demandado no le entregó materialmente el inmueble al Demandante. Sin embargo, contrario a lo afirmado por el Demandante, esa no entrega no puede calificarse como un incumplimiento de su parte. En efecto, el Demandado se allanó a cumplir su obligación y en varias ocasiones intentó sin éxito contactar al Demandante para llevar a cabo la entrega y este en ningún momento se puso en contacto con él para coordinar la entrega.
- (iii) El silencio del Demandante es particularmente llamativo, ya que no sólo le impidió al Demandado realizar la entrega del Inmueble, sino que es un indicio de que el Demandante quería deliberadamente posponer o desatender sus obligaciones de asumir el pago del 50% de la cuota correspondiente al contrato de leasing, de la totalidad de los servicios públicos, de la totalidad del impuesto predial y de las eventuales tasas y contribuciones derramadas sobre el Inmueble, las cuales surgían a partir de la entrega del bien, tal y como estaba pactado en el parágrafo primero de la cláusula quinta y en la cláusula octava de la Promesa. Al no haber logrado entregarle el bien al Demandante por una causa imputablemente exclusivamente a este, el Demandado debió seguir sufragando el pago de los conceptos señalados anteriormente.

Finalmente, cabe agregar que el Demandante no contactó al Demandado en ningún momento después del primero (1°) de febrero de 2019.

SEXTO: Este enunciado contiene varios hechos, por lo tanto, me pronunciaré frente a cada uno de ellos:

Es cierto que, de conformidad con la prueba documental allegada al expediente, con fecha del seis (06) de marzo de 2019 el Demandado remitió una comunicación al Demandante dando por terminada unilateralmente la Promesa por incumplimiento de las obligaciones a cargo del Demandante. Como dicho documento reposa en el expediente, me remito a su contenido, precisando que dichos incumplimientos estaban relacionados con las obligaciones contenidas en las cláusulas cuarta y sexta de la Promesa, a saber:

- (i) la no gestión del crédito con Leasing Bancolombia S.A. para desembolso del crédito para cubrir el pago de la segunda cuota.

- (ii) el incumplimiento de los pagos del precio en la forma estipulada.
- (iii) la no comparecencia a la notaría 17 del círculo de Medellín el cuatro (04) de marzo de 2019 para otorgar la escritura pública de compraventa.

En relación con las manifestaciones que el Demandante incluye en el hecho, y si bien no se entiende si son apreciaciones subjetivas o un hecho indebidamente agrupado con el envío de la carta del seis (06) de marzo de 2019, basta decir que no son ciertas, pues el hecho de que el titular del derecho de dominio fuera una persona diferente del Demandado en nada le impedía al Demandante cumplir las obligaciones a su cargo señaladas en la Promesa. En efecto, como ya se explicó antes:

- (i) en el párrafo primero de la cláusula tercera y en el párrafo de la cláusula cuarta de la Promesa se explicaba que el Inmueble había sido objeto del contrato de leasing financiero No. 103-6000-49512 con Leasing Bancoldex S.A.
- (ii) la venta de cosa ajena es válida y el Demandado podía haber cumplido su obligación de transferir el derecho de dominio sobre el Inmueble en la fecha pactada para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, pues era perfectamente posible que en esa fecha Leasing Bancoldex S.A. hubiera otorgado la escritura.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

El Demandado se opone a todas y cada una de las pretensiones de la demanda, de modo que no admite la prosperidad de ninguna de ellas en la medida en que no existen fundamentos de hecho y derecho que permitan su prosperidad parcial o total.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

En esta sección se presentan las razones de hecho y derecho que constituyen excepciones de mérito que impiden la prosperidad de las pretensiones de la demanda.

PRIMERA. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR PARTE DEL DEMANDADO.

1. Cumplimiento de las obligaciones a cargo del Demandado

En virtud de la Promesa, el Demandado adquirió varias obligaciones. La ley 153 de 1887 reguló la promesa de compraventa y vía jurisprudencial se ha definido y reglamentado este tema. Al respecto ha dicho la Corte Suprema de Justicia:

“La promesa de compraventa no es un título traslativo ni de vocación traslativa y, menos, de la posesión, en tanto que la obligación que de ella se desprende para las partes, es la de celebrar el contrato prometido y puesto que presupone el

*reconocimiento, por parte del adquirente, de dominio ajeno, esto es, la condición de dueño del prometiente vendedor.*¹

Por ende, tratándose de la promesa de contrato de venta de inmuebles la única obligación que surge de la misma por su naturaleza es la de suscribir la escritura prometida en la forma y tiempos acordados.

Las obligaciones generadas en esta Promesa fueron para el promitente comprador, esto es, el Demandante las siguientes:

- (i) Pagar el precio acordado de cuatro mil trescientos millones de pesos (\$4.300.000.000.00) en atención a la cláusula cuarta de la Promesa.
- (ii) Otorgar al promitente vendedor, esto es, al Demandado, el día que se firmara la escritura pública que contuviera el contrato prometido, una garantía para respaldar el saldo adeudado, a través de una hipoteca de un bien. (parágrafo segundo, cláusula cuarta).
- (iii) Asistir a la notaría diecisiete (17) del círculo de Medellín el cuatro (04) de marzo de 2019 a las 8:00 a.m. con el fin de otorgar la escritura pública que solemnizara la Promesa (cláusula sexta).
- (iv) Pagar adicional a las sumas indicadas en la cláusula cuarta, el 50% de la cuota mensual del Leasing Bancoldex, equivalente a once millones de pesos (\$11.000.000) (parágrafo primero, cláusula quinta)
- (v) Asumir el 50% de los gastos notariales y el impuesto departamental de rentas para el otorgamiento de la escritura pública. (cláusula séptima)
- (vi) Asumir la totalidad del valor del registro de la escritura pública de compraventa. (cláusula séptima)
- (vii) A partir de la entrega del Inmueble asumirá el pago del impuesto predial y los servicios públicos. (cláusula octava)

Y a su vez, las obligaciones que se generaron a cargo del promitente vendedor (Demandado) en el marco de la Promesa, fueron:

- (i) Prestar toda la colaboración requerida para que Leasing Bancolombia certifique toda la documentación necesaria para la aprobación y desembolso de la operación.
- (ii) Entregar el Inmueble a más tardar el primero (1º) de febrero de 2019 (cláusula quinta)
- (iii) Asistir a la notaría diecisiete (17) del círculo de Medellín el cuatro (04) de marzo de 2019 a las 8:00 a.m. con el fin de otorgar la escritura pública que solemnizara la Promesa (cláusula sexta).
- (iv) Asumir el 50% de los gastos notariales y el impuesto departamental de rentas para el otorgamiento de la escritura pública. (cláusula séptima)
- (v) Asumir la totalidad del valor generado por rete fuente. (cláusula séptima)

¹ Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. SC1662-2019. Radicación n.º 11001-31-03-031-1991 05099-01 (Aprobado en sesión de dos de mayo de dos mil dieciocho) M.P. ÁLVARO FERNANDO GARCÍA RESTREPO. Bogotá, D. C., cinco (5) de julio de dos mil diecinueve (2019).

En este orden de ideas, el Demandado cumplió con sus obligaciones así:

- (i) Se intentaba comunicar constantemente con el Demandante a través de llamadas, mensajes de texto, correos electrónicos y además con el objetivo de brindarle toda la colaboración necesaria para la aprobación y desembolso del dinero con el cual se iba a realizar la operación, sin embargo, nunca se obtuvo por parte el Demandante respuesta alguna a los mensajes, llamadas y demás. Es más, desde el momento en el cual se firmó la Promesa, esto es, el nueve (09) de enero de 2019, el Demandante no realizó ningún tipo de actuación, estuvo ausente, hizo un pago tardío de la primera cuota equivalente a trescientos millones de pesos (\$300.000.000), no contestaba las llamadas ni mensajes de texto, etc., en fin, no realizó ningún tipo de actuación que le diera a entender al Demandado que de parte del Demandante existía el ánimo de continuar con el negocio.
- (ii) Se allanó a cumplir con su obligación de entregar el Inmueble el primero (1°) de febrero de 2019 al Demandante, sin embargo, este, no contestó las llamadas telefónicas, no contestó los mensajes de texto y no se presentó este día a recibirlo.
- (iii) Adicionalmente, a pesar de habersele informado al Demandante por parte del Demandado por medio de WhatsApp el seis (06) de febrero de 2019 que esta obligación se encontraba pendiente, por parte del Demandante nunca existió ningún pronunciamiento que diera a entender al Demandado que este recibiría el Inmueble y por ello, asumir las obligaciones generadas por la entrega, esto es, pagar los servicios públicos, el impuesto predial y el 50% del Leasing Bancoldex.
- (iv) Asistió a la notaría diecisiete (17) del círculo de Medellín el cuatro (04) de marzo de 2019 a las 8:00 a.m. con el fin de otorgar la escritura pública que solemnizara la Promesa.
- (v) Puesto que, el Demandante no se presentó el día ni la hora convenida en la notaría diecisiete (17) de Medellín, las obligaciones restantes del Demandado no se generaron, ya que, no se celebró la escritura pública.

2. Incumplimiento inimputable al Demandado/Allanamiento al cumplimiento de la obligación de entrega del Inmueble

La cláusula quinta de la Promesa se señaló que el Demandante (promitente vendedor) se obligaba a efectuar la entrega del Inmueble a más tardar el primero (01) de febrero de 2019, lo cual se haría acompañado de un contrato de mera tenencia que tendría vigencia hasta la firma de la escritura pública que legalizara la Promesa.

En atención a esta cláusula el Demandado a través de la señora Martha Elena Mesa Jaramillo identificada con cédula de ciudadanía No. 21.832.226 de Jericó (en adelante “Martha”) se intentó comunicar en diversas ocasiones tanto previas como posteriores a la fecha indicada en el párrafo anterior con el Demandante, con el fin de que este tuviera presente las fechas y obligaciones que debían ser cumplidas ya que, en un primer momento se presentó un retraso de tres (03) días en el pago de la primera cuota de dinero equivalente a trescientos millones de pesos (\$300.000.000), sin embargo, a pesar de haber sido desde ese momento, múltiples los intentos de comunicarse con el Demandante, dicha tarea fue imposible, pues nunca devolvieron las llamadas y las pocas comunicaciones que su tuvieron fueron evasivas y se sostuvieron con las señoras Beatriz Córdoba (representante legal del Demandante para la época) y Estefanía Barrera Castrillón (asesora legal del Demandante).

Llegado el día de la entrega del Inmueble, el Demandante aparte de no haber informado al Demandado sobre el avance del crédito ante Leasing Bancolombia, tampoco se hizo presente a recibir el Inmueble en calidad de tenedor.

Posterior a este evento, el Demandado continuó con sus esfuerzos de comunicarse con el Demandante y así, ofrecer su colaboración para el otorgamiento del crédito con el que se pudiera realizar la operación y, además, para indicarle que se encontraba pendiente la obligación de entregar el Inmueble, comunicación esta que nunca tuvo respuesta por parte del Demandante.

Sin embargo, a pesar de los varios incumplimientos por parte del Demandante, el Demandado continuó con el ánimo de celebrar el contrato prometido y por ello, continuó con sus esfuerzos de comunicarse con el Demandante, sin obtener respuesta y, finalmente hacerse presente en la notaría diecisiete (17) del círculo notarial de Medellín el día y la hora acordada.

Tal era la intención de continuar con esta negociación posterior al incumplimiento del Demandante que, el trece (13) de marzo de 2019 la señora Martha en nombre del Demandante envió mensaje de WhatsApp al señor Elkin (directivo del Demandante) y en este se le informó que

“en el día de hoy le llamé para organizar una reunión para el próximo viernes 15 de marzo de este año, pero como no tuve éxito voy a utilizar este medio de comunicación para expresarle el deseo de don Javier de reunirse este viernes 15 de marzo a las 2:00 am en la notaría 16 de el poblado para lograr llegar a un acuerdo con respecto al negocio de la venta del lote de terreno situado en el Municipio de Guarne, en LA VEREDA LAS TOLDAS, ya que desde el 11 de enero fecha en la que se firmó la promesa de este negocio, no ha tenido comunicación por parte de ustedes hacia él en el avance de la gestión realizada ante las entidades financieras escogidas por ustedes y que suministraron los nombres en la promesa, y aún menos no le han solicitado documento alguno para el proceso.

En vista de la ausencia por parte de ustedes en este negocio y el poco compromiso siendo éste el sentir de don Javier, sería el motivo de la reunión del viernes y así lograr finiquitar este tema, ya que se está viendo perjudicado comercialmente por los retrasos de este negocio”

Posteriormente se corrigió la hora a las 2:00 p.m., y nunca se obtuvo respuesta por parte del Demandante a este mensaje.

Por ello, fue el comportamiento del Demandante lo que impidió la satisfacción de la respectiva obligación de entregar el Inmueble, adicional a que nunca existió de su parte un interés en que dicha obligación fuera cumplida; por ello esta actitud difiere a lo mencionado en el escrito de demanda sobre un incumplimiento imputable al Demandado pues este, estuvo siempre dispuesto a cumplir con todas sus obligaciones.

Adicionalmente, el comportamiento del Demandante generó consecuencias monetarias al Demandado ya que, en atención a esta cláusula, el Demandante a partir de la entrega debió haber asumido el pago de once millones de pesos (\$11.000.000) mensuales (50% de la cuota mensual del Leasing Bancoldex), los servicios públicos y el impuesto predial. Pero al obstaculizarle al Demandado que hiciera la entrega, lo obligó a continuar asumiendo esos gastos, a pesar de que no tenía presupuestado hacerlo.

3. Viabilidad de prometer en venta el Inmueble/buena fe por parte del Demandado

La parte Demandante en su escrito de demanda manifiesta que

1. Si bien es cierto que INGEPRODUCTOS S.A.S no se hizo presente en dicha diligencia, en la fecha y hora pactada en el contrato de promesa; ello obedece principalmente a que para el día 04 de marzo del 2019 (fecha acordada para la suscripción de la escritura pública), en el folio de matrícula inmobiliaria del bien objeto del contrato, quien figura con la titularidad absoluta, como propietario único y exclusivo del bien, es BANCOLDEx S.A, y no el señor JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ. Razón por la cual, el PROMITENTE VENDEDOR no tenía facultad alguna para realizar el otorgamiento de dicha escritura.

Sin embargo, a pesar de manifestar esto, al momento de suscribir la Promesa se dejó constancia de esa circunstancia en las cláusulas tercera y cuarta en las que se indica respectivamente que, sobre el Inmueble se encontraba constituido un Leasing Financiero con la entidad Leasing Bancoldex S.A. Compañía de Financiamiento y que, parte del pago que debí hacer el Demandante al Demandado, esto es, la suma de mil quinientos ochenta millones cuatrocientos setenta mil novecientos dieciséis pesos (\$1.580.470.916.00) sería destinada para cancelar el saldo que se adeudaba a Bancoldex S.A. Compañía de Financiamiento.

En otras palabras, al momento de suscribirse la Promesa las partes eran plenamente conscientes de que el Inmueble era objeto de un contrato de Leasing Financiero con la entidad Leasing Bancoldex S.A. Compañía de Financiamiento. Por ende, con el producto

de los dineros que el Demandante debía entregarle al Demandado por concepto de precio, se podrían realizar todas las gestiones tendientes a saldar la deuda con la entidad financiera. Adicionalmente, el Código Civil en su artículo 1.871 se refiere a la posibilidad de celebrar compraventas sobre bienes ajenos, lo cual implica que la promesa de cosa ajena también es válida.

En el caso concreto, por parte del Demandado, se dio cumplimiento de la obligación que traía consigo la Promesa, no obstante, el Demandante no la cumplió ni se allanó a cumplir con esta. Adicionalmente, el Demandante con el no pago o gestión financiera de la suma de mil quinientos ochenta millones cuatrocientos setenta mil novecientos dieciséis pesos (\$1.580.470.916.00) impidió que se pudieran generar las condiciones propicias para la eventual celebración del contrato prometido.

Por ello, son imprecisas las aseveraciones que realiza el Demandante ya que, la obligación adquirida por las Partes era la de celebrar un negocio prometido en el sitio, el día y la hora convenida.

SEGUNDA. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO RECÍPROCO

Según los narrado hasta este punto tenemos que:

- (i) El nueve (09) de enero de 2019 las Partes suscribieron ante la notaría veintiséis (26) de Medellín la Promesa.
- (ii) El primer pago por parte del Demandante al Demandado debió haberse dado el nueve (09) de enero de 2019, sin embargo, el mismo fue depositado el doce (12) de enero de 2019.
- (iii) El Demandado se allanó a cumplir con su obligación de entregar el primero (1°) de febrero de 2019 el Inmueble al Demandante.
- (iv) El Demandante se rehusó a responder las comunicaciones realizadas por el Demandado.
- (v) El Demandante no se presentó en la notaría diecisiete (17) de Medellín el cuatro (04) de marzo de 2019 a las 8:00 a.m.
- (vi) El Demandado no gestionó financieramente el dinero equivalente a mil quinientos ochenta millones cuatrocientos setenta mil novecientos dieciséis pesos (\$1.580.470.916.00).
- (vii) El Demandado se hizo presente en la en la notaría diecisiete (17) de Medellín el cuatro (04) de marzo de 2019 a las 8:00 a.m.
- (viii) El Demandante se negó a reunirse con el Demandado posterior a su inasistencia a la notaría.

La jurisprudencia ha planteado que, el incumplimiento recíproco sucede cuando el incumplimiento de las obligaciones pactadas en un negocio jurídico bilateral sucede por ambos extremos contractuales de forma simultánea.

En el caso concreto, no existió un incumplimiento recíproco ya que, el Demandante cumplió y se allanó a cumplir con sus obligaciones, con el fin de llevar a cabo el contrato prometido en la Promesa; lo que si existió fue un incumplimiento de las obligaciones de la Promesa por parte del Demandante.

Como ya se explicó, el Demandado no incurrió en ningún tipo de incumplimiento, pero si hipotéticamente se pudiera afirmar que este incumplió la obligación de entregar el inmueble, tampoco habría lugar a declarar la resolución del contrato, pues ese incumplimiento sería posterior al incumplimiento de la parte Demandante en el pago del precio en la fecha prevista en la Promesa y en el adelantamiento de las gestiones para obtener el crédito con Leasing Bancolombia.

Es decir, operaría la llamada excepción de contrato no cumplido, que ha sido explicada por la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 20 de abril de 2018:

“Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada”.

Es decir, como la obligación de entregar a cargo del Demandado era posterior a la de pagar la primera cuota del precio a cargo del Demandante, el incumplimiento de esta impide predicar el incumplimiento de aquella y, por lo tanto, de que se configure el “incumplimiento del deudor”, presupuesto necesario para la procedencia de la pretensión de resolución del contrato.

Por otra parte, en la cláusula décima primera de la Promesa se señala que,

“Ambas partes acuerdan que la celebración del futuro contrato de compraventa y la ejecución de las cláusulas establecidas en el presente documento, estarán supeditadas a la aprobación y desembolso de LEASING BANCOLOMBIA al PROMITENTE COMPRADOR. En consecuencia, si por situaciones ajenas a voluntad de las partes, o por no cumplir el inmueble con las condiciones requeridas por LEASING BANCOLOMBIA, no es posible dicha aprobación, esta situación no podrá reputarse como un incumplimiento por parte del PROMITENTE COMPRADOR; al ser la mencionada aprobación una condición SINE QUA NON para la celebración del contrato de compraventa y la ejecución del presente documento de promesa.”

Con fecha del seis (06) de diciembre de 2018, esto es, desde aproximadamente un (01) mes antes de haber celebrado la Promesa, LEASING BANCOLOMBIA informó al Demandado que al Demandante le había sido aprobada una operación de leasing financiero/arrendamiento operativo por valor de \$3.500.000.000 sobre la bodega ubicada en Guarne (Ant), esto es, el Inmueble.

En la mencionada comunicación LEASING BANCOLOMBIA también informa al Demandado que

“una vez el cliente haya cumplido exitosamente con todas las condiciones que le fueron informadas, desde el área de operaciones de Bancolombia le enviaremos un comunicado ordenando la facturación y posteriormente la entrega de el(los) activo(s).

(...).”

Por lo tanto, la condición contenida en la cláusula décima primera de la Promesa se cumplió, esto es, LEASING BANCOLOMBIA aprobó la operación de leasing financiero sobre el Inmueble desde el seis (06) de diciembre de 2018, por ende, se cumplían con todas las pautas objetivas contenidas en la Promesa para celebrar el contrato prometido, pero, fue el Demandante quién no gestionó el desembolso del mismo para cumplir con sus obligaciones contenidas en la Promesa.

De ahí que reiteramos, si como se colige de los hechos narrados en la demanda y de las pretensiones formuladas, la parte Demandante incumplió pues, carecía de interés en celebrar el contrato de compraventa, ese incumplimiento es exclusivamente suyo y no tiene la entidad para afectar la estabilidad de la Promesa.

TERCERA. IMPROCEDENCIA DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA/FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

Al tenor de lo preceptuado por los artículos 1602, 1546 del Código Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, los presupuestos para la prosperidad de la acción resolutoria son:

- a) La existencia de un contrato bilateral válido.
- b) Incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto.
- c) Que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos.

En el caso que nos ocupa, como se mencionó anteriormente, no existió incumplimiento recíproco de las obligaciones, ya que, el Demandado cumplió y se allanó a cumplir las obligaciones adquiridas y, más aún, estuvo dispuesto a continuar con el negocio y celebrar el contrato prometido. Por otra parte, como el Demandante incurrió en un incumplimiento de sus obligaciones, carece de legitimación para solicitar la resolución de la Promesa.

Así lo ha explicado la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 7 de marzo de 2000:

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

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que “...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor”.

En conclusión, no existe legitimación en la causa por activa ni por pasiva y es improcedente la resolución del contrato de promesa ya que:

- (i) el Demandante no cumplió, ni se allanó a cumplir con sus obligaciones y,
- (ii) el Demandado cumplió y se allanó a cumplir sus obligaciones, por tal motivo no existió un incumplimiento recíproco que legitime al Demandante a incoar la pretensión.

CUARTA. IMPROCEDENCIA DEL MUTUO DISENSO TÁCITO

La Corte Suprema de Justicia – Sala de Casación Civil indica acerca del mutuo disenso tácito lo siguiente:

“Ahora bien, cuando a más del incumplimiento recíproco del contrato, sus celebrantes han asumido una conducta claramente indicativa de querer abandonar o desistir del contrato, cualquiera de ellos, sin perjuicio de las acciones alternativas atrás examinadas, podrá, si lo desea, demandar la disolución del pacto por mutuo disenso tácito (...).”

Por ello, podemos sostener que el mutuo disenso tácito depende del elemento subjetivo de no querer continuar con el contrato y así, los presupuestos para que prospere esta pretensión serían:

- a) Incumplimiento recíproco de los contratantes.**

b) Asumir conductas indicativas de querer abandonar o desistir del contrato.

En relación con el primer presupuesto, como se ha mencionado en los apartados anteriores, no hubo incumplimiento recíproco de los contratantes, ya que el Demandante fue la única parte que incumplió sus obligaciones contractuales. Por su parte, el Demandado siempre cumplió y se allanó a cumplir las obligaciones a su cargo.

En relación con el segundo presupuesto, no hay lugar a predicar que el Demandado no deseaba continuar con la negociación, pues todas sus actuaciones estuvieron orientadas a ejecutar la Promesa y a celebrar el contrato prometido. Por ejemplo, constantemente se intentó comunicar con el Demandante con el fin de conocer el estado del préstamo financiero, trató de ubicarlo para entregarle el Inmueble en la fecha convenida y aún después de los diversos incumplimientos por parte del Demandante, se presentó a la notaría en la fecha prevista para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa, honrando lo estipulado en la Promesa. Es decir, lejos de sustraerse del cumplimiento de las obligaciones a su cargo o de mostrar algún tipo de comportamiento que pudiera calificarse como indicativa de no estar interesado en celebrar el contrato prometido, el Demandado hizo todo lo que razonablemente estaba a su alcance para darle continuidad a la Promesa celebrada entre las partes.

De ahí que, si como se colige de los hechos narrados en la demanda y de las pretensiones formuladas, la parte Demandante incumplió pues, carecía de interés en celebrar el contrato de compraventa, ese incumplimiento es exclusivamente suyo y no tiene la entidad para afectar la estabilidad de la Promesa.

Por ende, resulta improcedente la pretensión del mutuo disenso tácito, así como las demás pretensiones que trae consigo la demanda.

QUINTA. LA GENÉRICA.

Con fundamento en el artículo 282 del CGP., solicito decretar de oficio cualquier excepción de fondo, que resulte probada en el proceso y que no requiera ser alegada expresamente.

PRUEBAS

Para acreditar los hechos en los cuales se fundan la contestación y las excepciones propuestas en este escrito, me permito solicitar que se decreten y tengan en cuenta los siguientes medios probatorios:

DOCUMENTALES

- Copias de chats de whatsapp sostenidas entre la señora Martha y funcionarios del Demandante.

- Carta de aprobación de LEASING BANCOLOMBIA con fecha del seis (06) de diciembre de 2018.
- Acta nro. 22 de la notaría diecisiete (17) del círculo de Medellín.
- Las demás que obran dentro del expediente.

DECLARACIÓN DE PARTE

Solicito que el Despacho decrete la práctica de un interrogatorio de parte al representante legal de la parte Demandante, esto es, el señor Raúl Ernesto Holguín Espinosa, identificado con cédula de ciudadanía nro. 71.788.475 o quién haga sus veces en el cual esta última, previa citación del Despacho para tales fines, absolverá las preguntas que presentaré antes del día señalado para la audiencia, en los términos del artículo 202 del Código General del Proceso, sin perjuicio de la posibilidad de reformularlas por otras diferentes el día de la audiencia.

TESTIMONIOS

Solicito que el Despacho ordene la práctica de los siguientes testimonios:

- (a) Martha Elena Mesa Jaramillo, identificada con cédula de ciudadanía No. 21.832.226 de Jericó (Ant) y quién puede ser citada en la carrera 29ª #8 sur – 51 apto 606 edificio Montecarlo Medellín, correo electrónico: martha.mesa@une.net.co quien declarará en relación con los hechos 1, 2, 3, 4, 5, y 6 de la demanda y en relación con los fundamentos de hecho de todas excepciones.

ANEXOS

Adjunto con el presente escrito los siguientes anexos:

- Los indicados en el acápite de pruebas.
- Poder judicial especial para actuar.

NOTIFICACIONES

Para todos los efectos procesales, mi representado se notificará en la Dirección: Calle 7 sur # 22 B – 90 interior 126 Medellín.
Correo electrónico: javiervillegasd@gmail.com
Teléfono: 311 634 0252

Esta apoderada, recibirá notificaciones en la carrera 43 A No. 5A – 113 del Municipio de Medellín, teléfono 6040433, correo electrónico yvallejo@contextolegal.com y ghvillegas@contextolegal.com

La Demandante en la

- Dirección: Vereda la Playa, autopista Medellín-Bogotá, Kilómetro 36, retorno 12, Rionegro, Antioquia.
- Correo electrónico: admoningeproductos@une.net.co
ingeproductos.sas@gmail.com
- Teléfono: 322 20 76
310 428 51 87

Atentamente



Yessica Vallejo Rivas
C.C. 1.036.660.310
T.P. 309.036 del C.S. de la J.



Elkin Gil (Comprador L...



15 de marzo a las 2:00 am en la notaria 26 de el Poblado para lograr llegar a un acuerdo con respecto al negocio de la venta del lote de terreno situado en el Municipio de Guarne, en LA VEREDA LAS TOLDAS; ya que desde el 11 de enero fecha en la que se firmó la promesa de este negocio, no ha tenido comunicación por parte de ustedes hacia él en el avance de la gestión realizada ante las entidades financieras escogidas por ustedes y que suministraron los nombres en la promesa, y aún menos no le han solicitado documento alguno para el proceso.

En vista de la ausencia por parte de ustedes en este negocio y el poco compromiso siendo éste el sentir de don Javier, sería el motivo de la reunión del viernes y así lograr finiquitar este tema, ya que se está viendo perjudicado comercialmente por los retrasos de este negocio.

4:30 p. m. ✓✓

 *Eliminaste este mensaje* 4:30 p. m.

Quedo pendiente de su confirmación

4:31 p. m. ✓✓

Gracias 4:31 p. m. ✓✓

Corrijo la hora del encuentro 2:00 pm

4:39 p. m. ✓✓



Escribe un mensaje





Elkin Gil (Comprador L...



13 DE FEBRERO DE 2019



1:39

3:14 p. m. ✓✓

13 DE MARZO DE 2019

Don Elkin muy buenas tardes

En el día de hoy le llamé para organizar una reunión para el próximo viernes 15 de marzo de este año, pero como no tuve éxito voy a utilizar este medio de comunicación para expresarle el deseo de don Javier de reunirse este viernes 15 de marzo a las 2:00 am en la notaria 26 de el Poblado para lograr llegar a un acuerdo con respecto al negocio de la venta del lote de terreno situado en el Municipio de Guarne, en LA VEREDA LAS TOLDAS; ya que desde el 11 de enero fecha en la que se firmó la promesa de este negocio, no ha tenido comunicación por parte de ustedes hacia él en el avance de la gestión realizada ante las entidades financieras escogidas por ustedes y que suministraron los nombres en la promesa, y aún menos no le han solicitado documento alguno para el proceso.



Escribe un mensaje





9 DE ENERO DE 2019

Hola Estefania buenos dias 9:01 a. m. ✓✓

Ya estamos en la notaria 26 9:01 a. m. ✓✓

Queda en el segundo piso del edificio
Platinum 9:01 a. m. ✓✓

Estamos parque ando doña Martha

9:05 a. m.

Hola Estefanía buenas tardes 5:22 p. m. ✓✓

Me confirmas si ya lograron hacer la
transacción de la plata a la cuenta de
Don Javier ? 5:22 p. m. ✓✓

10 DE ENERO DE 2019



0:26

11:15 a. m. ✓✓

Hola Estefania 11:44 a. m. ✓✓

Estefanía quiero dejar un precedente con
respecto a la consignación de los \$300
millones de pesos que en el compromiso
firmado el día 9 de enero fecha en la cual
debió haber estado consignado estos
dineros en la cuenta del señor Javier
Villegas.

Es muy importante que los compromisos



Escribe un mensaje





Cli Estefanía Jurídica L...



respecto 10 DE ENERO DE 2019 de los \$300 millones de pesos que en el compromiso firmado el día 9 de enero fecha en la cual debió haber estado consignado estos dineros en la cuenta del señor Javier Villegas.

Es muy importante que los compromisos se cumplan en las fechas establecidas para tener un feliz término en esta negociación.

4:53 p. m. ✓✓

Me gustaría que tuviéramos una conversación constante al respecto y así coordinar todos los procesos

4:55 p. m. ✓✓

En el día de hoy no logre tener una conversación sobre la consignación de los dineros dejando en sin sabor porque Ninguno de los directivos de la empresa se comunicaron con nosotros para informarnos las dificultades que tenían con la consignación

4:57 p. m. ✓✓

Le reitero por favor que esta es una gran negociación y se debe tener una constante comunicación para tener una gran coordinación y poder finalizar felizmente

4:58 p. m. ✓✓

Si debo coordinar en los siguientes días todo el proceso con otra persona diferente usted me gustaría saber para estar al tanto de toda la tramitología

5:00 p. m. ✓✓



Escribe un mensaje





Cli Estefanía Jurídica L...

en línea



marcar porque nata
el señor 10 DE ENERO DE 2019, no tenia
información de nadie y dek desembolso
y para mi es muy importante estar en
comunicación

5:16 p. m. ✓✓

Claro que si, nuevamente me disculpo.
Entiendo perfectamente la situación,
pero le aseguro que hoy la señora
Beatriz estuvo en cabeza de ese proceso
todo el día porque somos sabedores
de la premura y la importancia de esta
negociación.

5:38 p. m.

13 DE FEBRERO DE 2019

🗑 Eliminate este mensaje 3:04 p. m.



0:11

3:06 p. m. ✓✓

4 DE MARZO DE 2019

Hola Estefania buenos dias 8:17 a. m. ✓✓

Estamos en la notaria 17 para firmar la
escritura

8:17 a. m. ✓✓

Así quedó en la promesa que para el
04 de marzo de 2019 a las 8:00 am se
firmaría la escritura

8:19 a. m. ✓✓

Vienen en camino? 8:19 a. m.



Escribe un mensaje





Cli Estefanía Jurídica L...

en línea



folio de matrícula 4 DE MARZO DE 2019 le es
bancoldex quien tiene la titularidad del
bien

8:24 a. m.

Corrijame si me equivoco

8:24 a. m.

Le manifestaron a don Javier con
anterioridad este procedimiento ?

8:30 a. m. ✓✓

En la promesa se estipuló que se tomaba
el crédito con Bancolombia como
segunda opción

8:32 a. m. ✓✓

Y para lo cual se toma como fecha para
firmar escrituras hoy 04 de marzo

8:34 a. m. ✓✓

Toda la tramitología para cumplir con
esta fecha es por parte de Ingeproductos

8:35 a. m. ✓✓

Que pena doña Martha, pero se lo
manifesté a usted un día antes de firmar
la promesa, de entrada iba a surgir un
incumplimiento por parte de ustedes
porque no estaban facultados para la
firma de la escritura, considero que no
era necesario avisarle algo a don Javier,
ya que usted sabe de sobra

8:40 a. m.

14 DE MARZO DE 2019

Estefanía muy buenos días

10:21 a. m. ✓✓



Escribe un mensaje





Cli Estefanía Jurídica L...



estar al tanto de toda la tramitología

5:00 p. m. ✓✓

Entiéndame yo coordino todas las negociaciones de Don Javier y me gusta estar al tanto de los procesos para lograr avanzar en el tiempo con los procesos

5:02 p. m. ✓✓

Feliz tarde 5:02 p. m. ✓✓

Señora Martha, me da pena con usted, el día de hoy he estado algo ocupada porque sufrí una calamidad, pues murió una amiga cercana a la familia y no estoy en la ciudad de Medellín. Sin embargo, la señora Beatriz quedó encargada en el tema, gestionando con el banco el desembolso del dinero desde el día de ayer como se lo manifesté. De hecho, me acabo de comunicar con ella y me confirma que ya todo esta listo con el bando para proceder con el pago, si no es hoy, mañana a primera hora.

5:06 p. m.

Sin embargo, si a usted le parece le voy a dar el número directo de don Elkin para que le manifieste su molestia, ya que es algo que en el momento se sale de mis manos. Y dado que no teníamos definido si se iba a firmar o no el contrato por las diferencias de criterio, el desembolso solo se empezó a gestionar el día de ayer en la tarde

5:06 p. m.



Escribe un mensaje





Cli Estefanía Jurídica L...



14 DE MARZO DE 2019

Estefanía muy buenos días 10:21 a. m. ✓✓

Le estuve marcando porque quería hablar con usted ya que queremos coordinar una reunión Con el señor Elkin para hablar del Tema de la bodega

10:21 a. m. ✓✓

En el día de ayer le mandé un texto al WhatsApp de don Elkin donde se le propone reunirnos mañana viernes a las 2 de la tarde en la notaría 26

10:23 a. m. ✓✓

Le quiero compartir el texto para que por favor le consulte a el señor Elkin y nos confirme si es posible hacer esta reunión

10:24 a. m. ✓✓

Don Elkin muy buenas tardes

En el día de hoy le llamé para organizar una reunión para el próximo viernes 15 de marzo de este año, pero como no tuve exito voy a utilizar este medio de comunicación para expresarle el deseo de don Javier de reunirsen este viernes 15 de marzo a las 2:00 am en la notaria 26 de el Poblado para lograr llegar a un acuerdo con respecto al negocio de la venta del lote de terreno situado en el Municipio de Guarne, en LA VEREDA LAS



Escribe un mensaje





Cli Estefanía Jurídica L...

en línea



ayer como se...cho,
me acabo de 10 DE ENERO DE 2019 y me
confirma que ya todo esta listo con el
bando para proceder con el pago, si no
es hoy, mañana a primera hora. 5:06 p. m.

Sin embargo, si a usted le parece le voy
a dar el número directo de don Elkin para
que le manifieste su molestia, ya que es
algo que en el momento se sale de mis
manos. Y dado que no teníamos definido
si se iba a firmar o no el contrato por las
diferencias de criterio, el desembolso
solo se empezó a gestionar el día de ayer
en la tarde. 5:06 p. m.



1:09

5:12 p. m.



En este momento Estefanía es
entendible cuando hace unas
explicacionespero un mensajito
pequeñito donde se dice que estás de
calamidad no sobra, téngalo por seguro
que yo me comunico desde primera
hora con Olga Beatriz y no te molesto,
Y de verdad que te hubiera dejado de
marcar tan insistentemente porque hata
el señor Elkin no contestaba, no tenia
información de nadie y dek desembolso
y para mi es muy importante estar en
comunicación 5:16 p. m.



Escribe un mensaje





Cli Estefanía Jurídica L...



ustedes en este negocio y el poco compromiso siendo éste el sentir de don Javier, sería el motivo de la reunión del viernes y así lograr finiquitar este tema, ya que se está viendo perjudicado comercialmente por los retrasos de este negocio.

10:25 a. m. ✓✓

En este texto me equivoqué de hora la correcta es a las 2:00 PM 

10:26 a. m. ✓✓

Le quedo muy agradecida si me puedes colaborar con esta consulta a don Elkin

10:26 a. m. ✓✓

Le marque a Olga Beatriz Para coordinar la reunión de mañana pero no he tenido éxito en la comunicación en el día de hoy por eso acudo a usted

10:27 a. m. ✓✓

Le quedo agradecida

10:28 a. m. ✓✓

Buen día. Yo le doy su razón a don Elkin, aunque no creo que sea posible, ya que don Elkin no se encuentra en la ciudad.

5:17 p. m.

Usted me podría confirmar la dirección del señor Javier

5:17 p. m.

Buenas tardes Estefania

5:29 p. m. ✓✓

Dame un momento la consigo

5:29 p. m. 

Estefanía si don Elkin no puede asistir



Escribe un mensaje





Cli Estefanía Jurídica L...



Hola Martha buenas tardes 8:17 a. m. ✓✓

4 DE MARZO DE 2019

Estamos en la notaria 17 para firmar la escritura

8:17 a. m. ✓✓

Así quedó en la promesa que para el 04 de marzo de 2019 a las 8:00 am se firmaría la escritura

8:19 a. m. ✓✓

Vienen en camino? 8:19 a. m. ✓✓

Doña Martha buen día, no se si no esta informada aun pero el leasing de bancoldex no fue posible, dado que no aprobaron el monto completo

8:20 a. m.

Así las cosas no es posible la cesión por ese lado

8:21 a. m.

Estamos haciendo la gestión para continuar el de bancolombia

8:21 a. m.

Ahora, voy a llamar a Don Elkin, para que aclaremos el tema porque siendo así las cosas ustedes no están facultados para suscribir la escritura, porque si mal no recuerdo la última anotación en el folio de matrícula del bien dice que es bancoldex quien tiene la titularidad del bien

8:24 a. m.

Corrijame si me equivoco 8:24 a. m.

Le manifestaron a don Javier con anterioridad este procedimiento ?



8:30 a. m. ✓✓



Escribe un mensaje





Cli Estefanía Jurídica L...



Continúe si es posible hacer esta reunión

10:24 a. m. ✓✓

Don Elkin muy buenas tardes

En el día de hoy le llamé para organizar una reunión para el próximo viernes 15 de marzo de este año, pero como no tuve éxito voy a utilizar este medio de comunicación para expresarle el deseo de don Javier de reunirse este viernes 15 de marzo a las 2:00 am en la notaria 26 de el Poblado para lograr llegar a un acuerdo con respecto al negocio de la venta del lote de terreno situado en el Municipio de Guarne, en LA VEREDA LAS TOLDAS; ya que desde el 11 de enero fecha en la que se firmó la promesa de este negocio, no ha tenido comunicación por parte de ustedes hacia él en el avance de la gestión realizada ante las entidades financieras escogidas por ustedes y que suministraron los nombres en la promesa, y aún menos no le han solicitado documento alguno para el proceso.

En vista de la ausencia por parte de ustedes en este negocio y el poco compromiso siendo éste el sentir de don Javier, sería el motivo de la reunión del viernes y así lograr finiquitar este tema, ya que se está viendo perjudicado



Escribe un mensaje





Cli Estefanía Jurídica L...



14 DE MARZO DE 2019

a 10:28 a. m. ✓✓

Buen día. Yo le doy su razón a don Elkin, aunque no creo que sea posible, ya que don Elkin no se encuentra en la ciudad.

5:17 p. m.

Usted me podría confirmar la dirección del señor Javier

5:17 p. m.

Buenas tardes Estefania 5:29 p. m. ✓✓

Dame un momento la consigo 5:29 p. m. ✓✓

Estefanía si don Elkin no puede asistir a la reunión y me permiten sugerir y si les parece bien, pueden delegar una persona de la empresa para lograr hacer este encuentro, e incluso podemos hacer teleconferencia con don Elkin y así lograr avanzar en este tema del lote 5:37 p. m. ✓✓

Le parece? 5:37 p. m. ✓✓

Cli Estefanía Jurídica Lote Guarne

Usted me podría confirmar la dirección del señor Javier

La dirección de don Javier es : Abracol. Autopista norte km 29 Girardota Y le suministro el tel de Abracol tel 289 00 33 5:58 p. m. ✓✓

Bueno, muchas gracias doña Martha.

7:26 p. m.



Escribe un mensaje





Cli Estefanía Jurídica L...



el proceso.

En vista de la ausencia por parte de ustedes en este negocio y el poco compromiso siendo éste el sentir de don Javier, sería el motivo de la reunión del viernes y así lograr finiquitar este tema, ya que se está viendo perjudicado comercialmente por los retrasos de este negocio.

10:25 a. m. ✓✓

En este texto me equivoqué de hora la correcta es a las 2:00 PM 

10:26 a. m. ✓✓

Le quedo muy agradecida si me puedes colaborar con esta consulta a don Elkin

10:26 a. m. ✓✓

Le marque a Olga Beatriz Para coordinar la reunión de mañana pero no he tenido éxito en la comunicación en el día de hoy por eso acudo a usted

10:27 a. m. ✓✓

Le quedo agradecida

10:28 a. m. ✓✓

Buen día. Yo le doy su razón a don Elkin, aunque no creo que sea posible, ya que don Elkin no se encuentra en la ciudad.

5:17 p. m.

Usted me podría confirmar la dirección del señor Javier

5:17 p. m.

Buenas tardes Estefania

5:29 p. m. ✓✓



Escribe un mensaje





Elkin Gil (Comprador L...



Estoy pendiente de su respuesta

3:08 p. m. ✓✓

20 DE DICIEMBRE DE 2018



0:29

11:45 a. m. ✓✓

10 DE ENERO DE 2019

Don Elkin muy buenos días 11:42 a. m. ✓✓

Le escribo para preguntarle si ya
lograron hacer la transacción de los 300
millones a Don Javier 11:43 a. m. ✓✓

O me dice a que número y por quién
preguntó para que me informen 11:43 a. m. ✓✓

Gracias 11:43 a. m. ✓✓

Buenas tardes Don Elkin 2:59 p. m. ✓✓

Me confirmas si ya está la transacción
lista de Don Javier? 2:59 p. m. ✓✓

6 DE FEBRERO DE 2019



1:43

10:57 a. m. ✓✓

13 DE FEBRERO DE 2019



Escribe un mensaje



ACTA No. 22

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los CUATRO (04) días del mes de MARZO - del año Dos Mil Diecinueve (2.019), a las 8:00 de la mañana, compareció a esta Notaria el señor JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.585.175, de estado civil casado, quien obra en su propio nombre, y se denomina EL PROMITENTE VENDEDOR, y manifestó:-----

Que comparece a ésta Notaria, para dar cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita con la sociedad "INGEPRODUCTOS S.A.S." NIT: 900.157.685-4, representada por la señora OLGA BEATRIZ CORDOBA GALLEG0, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.685.876, sociedad que se denominó en la referida promesa de compraventa como LA PROMITENTE COMPRADORA, con relación al siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO situado en el Municipio de Guarne (Antioquia), en la Vereda Las Toldas, con todas sus mejoras y anexidades, identificado con la matrícula inmobiliaria número: 020-13436, cuyos linderos y demás especificaciones constan en la referida promesa de compraventa.-----

Se adjunta para el archivo de la Notaría copia auténtica de los siguientes documentos:-----

A) Fotocopia auténtica de la promesa de compraventa celebrada y firmada por las partes.-----

B) Fotocopia auténtica del Paz y salvo Municipal No. 416 expedido en Guarne (Ant), el 01 de Marzo del 2.019 con fecha vencimiento 30 de Mayo del 2.019.-----

C) Fotocopia auténtica del Certificado Catastral No. 483 expedido en Guarne (Ant), el 01 de Marzo del 2.019 con fecha vencimiento 30 de Mayo del 2.019.-----

D) Fotocopia auténtica del paz y salvo de valorización expedido en Guarne

(Antioquia) el 01 de Marzo del 2.019 válido por 90 dias.-----

La presente acta es solicitada por el señor JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ para probar el incumplimiento a lo pactado en la promesa compraventa por parte de la sociedad INGEPRODUCTOS S.A.S.



JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ

CCNo. 98 585 175 de Bello



JUAN GUILLERMO LONDONO CORREA
NOTARIO DIECISIETE DE MEDELLIN.

Medellín,

6 de diciembre de 2018

Señor
JAVIER VILLEGAS
Medellín

Apreciado Proveedor,

En Bancolombia trabajamos por verle crecer y por brindarle un excelente servicio que le permita realizar sus negocios en una forma más fácil y rápida. Por eso, tenemos el gusto de informarle que a nuestro cliente INGEPRODUCTOS SAS NIT 9001576854, le ha sido aprobada una operación de leasing financiero / arrendamiento operativo por valor de \$ 3,500,000,000 sobre BODEGA UBICADA EN GUARNE.*

Una vez el cliente haya cumplido exitosamente con todas las condiciones que le fueron informadas, desde el área de operaciones de Bancolombia le enviaremos un comunicado ordenando la facturación y posteriormente la entrega de el(los) activo(s).

Es importante que **se abstenga de expedir facturas y de entregar al cliente el(los) activo(s), hasta que usted reciba la comunicación de nuestra parte, de lo contrario, nos veremos obligados a devolver la factura.**

Recuerde que usted puede comunicarse con LUIS FELIPE NARANJO GARCÍA en el teléfono 3176562778, su contacto comercial en Bancolombia para aclarar cualquier inquietud sobre la aprobación de este negocio.

Esperamos permanecer cerca a usted, para que continuemos juntos impulsando el crecimiento de nuestros clientes.

Cordialmente,



LUIS FELIPE NARANJO GARCÍA
Gerente Comercial
BANCOLOMBIA

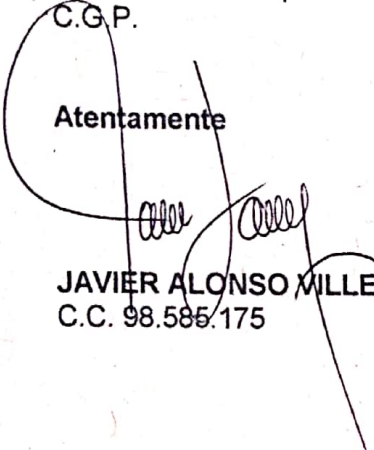
Señor
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE GIRARDOTA
DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA
E . S . D

REFERENCIA:	PROCESO VERBAL (RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA)
DEMANDANTE:	INGEPRODUCTOS S.A.S.
DEMANDADO:	JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ
RADICADO:	05308 3103 001 2020 00024 00
ASUNTO:	PODER JUDICIAL ESPECIAL

JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ, mayor de edad, identificado con su cédula de ciudadanía nro. 98.585.175, obrando en nombre propio otorgo un PODER JUDICIAL ESPECIAL a YESSICA VALLEJO RIVAS, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 1.036.660.310, domiciliada en la ciudad de Medellín, abogada inscrita y portadora de la tarjeta profesional No. 309.036 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, para que actúe en mi nombre y representación en el marco del proceso verbal de resolución de contrato de promesa de compraventa instaurado por la sociedad INGEPRODUCTOS S.A.S. y llevado a cabo en el juzgado civil del circuito de Girardota bajo el radicado 05308 3103 001 2020 00024 00

Mi apoderada judicial podrá sustituir, reasumir y desistir el poder, conciliar, negociar, transigir y recibir los derechos pretendidos, interponer recursos, contestar la demanda, presentar excepciones previas y de mérito, presentar demanda de reconvención, pedir, aportar y practicar pruebas extra y procesales, formular y objetar tachas de documentos y testigos, solicitar y practicar medidas cautelares, y oponerse a las mismas, prestar caución para impedir o levantar medidas cautelares, en general tendrá todas las facultades inherentes al cumplimiento del mandato que se le otorga contenidas en el artículo 77 del C.G.P.

Atentamente


JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ
C.C. 98.585.175

Acepto


YESSICA VALLEJO RIVAS
T.P. 309.036 del C.S. de la J.
C.C. 1.036.660.310
Correo electrónico:
yvallejo@contextolegal.com



CODIGO DE VERIFICACIÓN 65gB9zXuNY

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL O DE INSCRIPCIÓN DE DOCUMENTOS.

Con fundamento en las matrículas e inscripciones del Registro Mercantil,

CERTIFICA

NOMBRE, SIGLA, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

NOMBRE o RAZÓN SOCIAL: INGEPRODUCTOS S.A.S
ORGANIZACIÓN JURÍDICA: SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA
CATEGORÍA : PERSONA JURÍDICA PRINCIPAL
NIT : 900157685-4
ADMINISTRACIÓN DIAN : MEDELLIN
DOMICILIO : RIONEGRO

MATRÍCULA - INSCRIPCIÓN

MATRÍCULA NO : 101622
FECHA DE MATRÍCULA : DICIEMBRE 01 DE 2016
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2020
FECHA DE RENOVACION DE LA MATRÍCULA : JULIO 03 DE 2020
ACTIVO TOTAL : 440,592,000.00
GRUPO NIIF : GRUPO II

UBICACIÓN Y DATOS GENERALES

DIRECCIÓN DEL DOMICILIO PRINCIPAL : KM 36 AUT MEDELLIN- BOGOTA VDA LA PLAYA RETORNO 12
MUNICIPIO / DOMICILIO: 05615 - RIONEGRO
TELÉFONO COMERCIAL 1 : 3222076
TELÉFONO COMERCIAL 2 : 3104285187
TELÉFONO COMERCIAL 3 : NO REPORTÓ
CORREO ELECTRÓNICO No. 1 : ingeproductos.sas@gmail.com

DIRECCIÓN PARA NOTIFICACIÓN JUDICIAL : KM 36 AUT MEDELLIN- BOGOTA VDA LA PLAYA RETORNO 12
MUNICIPIO : 05615 - RIONEGRO
TELÉFONO 1 : 3222076
TELÉFONO 2 : 3104285187
CORREO ELECTRÓNICO : ingeproductos.sas@gmail.com

NOTIFICACIONES A TRAVÉS DE CORREO ELECTRÓNICO

De acuerdo con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, **SI AUTORIZO** para que me notifiquen personalmente a través del correo electrónico de notificación : ingeproductos.sas@gmail.com

CERTIFICA - ACTIVIDAD ECONÓMICA

ACTIVIDAD PRINCIPAL : C2221 - FABRICACION DE FORMAS BASICAS DE PLASTICO
ACTIVIDAD SECUNDARIA : C2229 - FABRICACION DE ARTICULOS DE PLASTICO N.C.P.
OTRAS ACTIVIDADES : C3290 - OTRAS INDUSTRIAS MANUFACTURERAS N.C.P.

CERTIFICA - CONSTITUCIÓN

POR ESCRITURA PUBLICA NÚMERO 3913 DEL 25 DE JUNIO DE 2007 DE LA NOTARIA 12 DE MEDELLIN,

**CAMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO
INGEPRODUCTOS S.A.S**



Fecha expedición: 2020/07/13 - 08:39:07 **** Recibo No. S000399544 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20200713-0021

CODIGO DE VERIFICACIÓN 65gB9zXuNY

REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 36013 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 01 DE DICIEMBRE DE 2016, SE INSCRIBE : LA CONSTITUCIÓN DE PERSONA JURIDICA DENOMINADA INGEPRODUCTOS S.A.S.

CERTIFICA - CAMBIOS DE DOMICILIO

POR ACTA NÚMERO 6 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2009 SUSCRITA POR ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 36016 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 01 DE DICIEMBRE DE 2016, SE DECRETÓ : CAMBIO RAZON SOCIAL. INFORMACION REPORTADA POR CAMARA COMERCIO ABURRASUR.

POR ACTA NÚMERO 1511201 DEL 15 DE NOVIEMBRE DE 2016 SUSCRITA POR ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 36023 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 01 DE DICIEMBRE DE 2016, SE DECRETÓ : CAMBIOS DE DOMICILIO DEL MUNICIPIO D EITAGUI AL MUNICIPIO DE RIONEGRO. ESTA INFORMACION ES REPORTADA POR LA CAMARA DE COMERCIO DE ABURRA SUR, DONDE SE ENCONTRABA INSCRITA DESDE EL 12 DE MARZO DE 2010.

CERTIFICA - CAMBIOS DE DOMICILIO

POR ACTA NÚMERO 6 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2009 SUSCRITA POR ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 36017 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 01 DE DICIEMBRE DE 2016, SE DECRETÓ : CAMBIOS DE DOMICILIO DE MEDELLIN A ENVIGADO. INFORMACION REPORTADA POR LA CAMARA DE COMERCIO DE ABURRA SUR

POR ACTA NÚMERO 8 DEL 28 DE JULIO DE 2010 SUSCRITA POR ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 36018 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 01 DE DICIEMBRE DE 2016, SE DECRETÓ : CAMBIOS DE DOMICILIO DE ENVIGADO A ITAGUI. INFORMACION REPORTADA POR LA CAMARA DE COMERCIO DE ABURRA SUR.

CERTIFICA - TRANSFORMACIONES / CONVERSIONES

POR ACTA NÚMERO 6 DEL 30 DE NOVIEMBRE DE 2009 SUSCRITA POR ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 36015 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 01 DE DICIEMBRE DE 2016, SE INSCRIBE LA TRANSFORMACION : TRANSFORMACIONA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA. INFORMACION REPORTADA POR CAMARA DE COMERICO DE ABURRA SUR

CERTIFICA - REFORMAS

DOCUMENTO	FECHA	PROCEDENCIA	DOCUMENTO	INSCRIPCION	FECHA
AC-6	20091130	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	MEDELLIN	RM09-36015	20161201
AC-6	20091130	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	MEDELLIN	RM09-36016	20161201
AC-7	20100528	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	MEDELLIN	RM09-36019	20161201
AC-10	20121012	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	MEDELLIN	RM09-36021	20161201
AC-1401201	20160114	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	MEDELLIN	RM09-36022	20161201
AC-1511201	20161115	ASAMBLEA DE ACCIONISTAS	MEDELLIN	RM09-36023	20161201

CERTIFICA - VIGENCIA

QUE LA DURACIÓN DE LA PERSONA JURÍDICA (VIGENCIA) ES HASTA EL 31 DE DICIEMBRE DE 2030

CERTIFICA - OBJETO SOCIAL

OBJETO SOCIAL. A) LA SOCIEDAD TENDRA COMO OBJETO PRINCIPAL LA FABRICACION, MERCADEO, IMPORTACION, EXPORTACION Y REPRESENTACION DE ARTICULOS PLASTICOS; PODRA REPRESENTAR, LICITAR, COMPRAR, VENDER, EXPORTAR Y FABRICAR, YA SEA DIRECTAMENTE O POR INTERMEDIO DE AGENCIAS, SUCURSALES A TRAVES DE OTRAS PERSONAS. B) SER FABRICANTES DE MOLDES, TROQUELES Y HERRAMIENTALES INDUSTRIALES EN GENERAL, AL IGUAL QUE FABRICANTES DE PRODUCTOS INDUSTRIALES

**CAMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO
INGEPRODUCTOS S.A.S**



Fecha expedición: 2020/07/13 - 08:39:07 **** Recibo No. S000399544 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20200713-0021

CODIGO DE VERIFICACIÓN 65gB9zXuNY

YA SEA PARA DISTRIBUCION DIRECTA DE LA EMPRESA O COMO PROVEEDOR, EN EL RAMO DE LA METALMECANICA. C) PODRA CELEBRAR TODOS LOS CONTRATOS CON EMPRESAS NACIONALES O EXTRANJERAS QUE SEAN NECESARIOS PARA FOMENTO, EJECUCION Y DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL YA SEA CON FONDOS PROPIOS O MEDIANTE EMPRESTITOS OBTENIDOS DE ORGANISMOS NACIONALES O INTERNACIONALES Y EN LA REALIZACION DE TODOS LOS PLANES QUE PARA TAL EFECTO IMPONGAN LAS ENTIDADES DE CREDITO O LOS REGLAMENTOS GUBERNAMENTALES; PODRA REPRESENTAR EMPRESAS NACIONALES O EXTRANJERAS Y CONSTITUIR EMPRESAS FILIALES. EN DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL, LA SOCIEDAD PODRA ADQUIRIR, ENAJENAR E HIPOTECAR, TODA CLASE DE BIENES MUEBLES O INMUEBLES, OFRECIENDO LOS MISMOS COMO GARANTIA REAL DE SUS DEBITOS, GIRAR, ACEPTAR, OTORGAR, GARANTIZAR, CREAR, ENDOSAR, TODA CLASE DE TITULOS VALORES, DAR O RECIBIR DINERO EN MUTUO, CON O SIN INTERES; CONTRATAR. EMPRESTITOS BANCARIOS CON O SIN GARANTIA; ADQUIRIR O NEGOCIAR ACCIONES, CUOTAS DE INTERES O PARTES DE CAPITAL DE ENTIDADES QUE PERSIGUEN FINES IGUALES O SIMILARES A LOS SUYOS. ASI MISMO, PODRA REALIZAR CUALQUIER OTRA ACTIVIDAD ECONOMICA LICITA TANTO EN COLOMBIA COMO EN EL EXTRANJERO. LA SOCIEDAD PODRA LLEVAR A CABO, EN GENERAL, TODAS LAS OPERACIONES, DE CUALQUIER NATURALEZA QUE ELLAS FUEREN, RELACIONADAS CON EL OBJETO MENCIONADO, ASI COMO CUALESQUIERA ACTIVIDADES SIMILARES, CONEXAS O COMPLEMENTARIAS O QUE PERMITAN FACILITAR O DESARROLLAR EL COMERCIO O LA INDUSTRIA DE LA SOCIEDAD.

(INFORMACION REPORTADA POR CAMARA DE COMERCIO DE ABURRA SUR)

CERTIFICA - CAPITAL

TIPO DE CAPITAL	VALOR	ACCIONES	VALOR NOMINAL
CAPITAL AUTORIZADO	440.591.331,00	440.591,00	1.000,00
CAPITAL SUSCRITO	440.591.331,00	440.591,00	1.000,00
CAPITAL PAGADO	440.591.331,00	440.591,00	1.000,00

CERTIFICA - REPRESENTACIÓN LEGAL

REPRESENTACION LEGAL: LA REPRESENTACION LEGAL DE LA SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA ESTARA A CARGO DE UNA PERSONA NATURAL JURIDICA, ACCIONISTA O NO, QUIEN TENDRA SUPLENTE, AMBOS DESIGNADOS POR LA ASAMBLEA GENERAL DE ACCIONISTAS.

(INFORMACION REPORTADA POR CAMARA DE COMERCIO DE ABURRA SUR)

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES - PRINCIPALES

POR ACTA NÚMERO 768504 DEL 16 DE MARZO DE 2020 DE ASAMBLEA EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 49561 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 19 DE JUNIO DE 2020, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
REPRESENTANTE LEGAL PRINCIPAL	HOLGUIN ESPINOSA RAUL ERNESTO	CC 71,788,475

CERTIFICA

REPRESENTANTES LEGALES SUPLENTE

POR ACTA NÚMERO 768502 DEL 13 DE MARZO DE 2019 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 45626 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 05 DE JUNIO DE 2019, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION
-------	--------	----------------

CODIGO DE VERIFICACIÓN 65gB9zXuNY

REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE

RESTREPO LOPERA MARISOL

CC 1,020,393,523

CERTIFICA - FACULTADES Y LIMITACIONES

FACULTADES DEL REPRESENTANTE LEGAL: LA SOCIEDAD SERA GERENCIADA, ADMINISTRADA Y REPRESENTADA LEGALMENTE ANTE TERCEROS POR EL REPRESENTANTE LEGAL, QUIEN NO TENDRA RESTRICCIONES DE CONTRATACION POR RAZON DE LA NATURALEZA NI DE LA CUANTIA DE LOS ACTOS QUE CELEBRE. POR LO TANTO, SE ENTENDERA QUE EL REPRESENTANTE LEGAL PODRA CELEBRAR O EJECUTAR TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL O QUE SE RELACIONEN DIRECTAMENTE CON LA EXISTENCIA Y EL FUNCIONAMIENTO DE LA SOCIEDAD. EL REPRESENTANTE LEGAL SE ENTENDERA INVESTIDO DE LOS MAS AMPLIOS PODERES PARA ACTUAR EN TODAS LAS CIRCUNSTANCIAS EN NOMBRE DE LA SOCIEDAD, CON EXCEPCION DE AQUELLAS FACULTADES QUE, DE ACUERDO CON LOS ESTATUTOS, SE HUBIEREN RESERVADO LOS ACCIONISTAS. EN LAS RELACIONES FRENTE A TERCEROS, LA SOCIEDAD QUEDARA OBLIGADA POR LOS ACTOS Y CONTRATOS CELEBRADOS POR EL REPRESENTANTE LEGAL. LE ESTA PROHIBIDO AL REPRESENTANTE LEGAL Y A LOS DEMAS ADMINISTRADORES DE LA SOCIEDAD, POR SI O POR INTERPUESTA PERSONA, OBTENER BAJO CUALQUIER FORMA O MODALIDAD JURIDICA PRESTAMOS POR PARTE DE LA SOCIEDAD U OBTENER DE PARTE DE LA SOCIEDAD AVAL, FIANZA O CUALQUIER OTRO TIPO DE GARANTIA DE SUS OBLIGACIONES PERSONALES.

(INFORMACION REPORTADA POR CAMARA DE COMERCIO DE ABURRA SUR)

CERTIFICA

REVISOR FISCAL - PRINCIPALES

POR ACTA NÚMERO 10 DEL 16 DE MAYO DE 2016 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS, REGISTRADO EN ESTA CÁMARA DE COMERCIO BAJO EL NÚMERO 36020 DEL LIBRO IX DEL REGISTRO MERCANTIL EL 01 DE DICIEMBRE DE 2016, FUERON NOMBRADOS :

CARGO	NOMBRE	IDENTIFICACION	T. PROF
REVISOR FISCAL	PATIÑO TRUJILLO MARTA CECILIA	CC 43,801,432	

CERTIFICA - ACLARACIÓN REVISORÍA FISCAL

(INFORMACION REPORTADA POR CAMARA DE COMERCIO DE ABURRA SUR)

INFORMA - REPORTE A ENTIDADES MUNICIPALES

QUE LA MATRÍCULA DEL COMERCIANTE Y/O ESTABLECIMIENTO DE COMERCIO LOCALIZADO EN LA DIRECCIÓN QUE APARECE REPORTADA EN ESTE CERTIFICADO, SE INFORMÓ A LAS SECRETARÍAS DE PLANEACIÓN, SALUD, GOBIERNO, HACIENDA MUNICIPAL DE LA ALCALDIA DE RIONEGRO Y BOMBEROS, A EXCEPCIÓN DE AQUELLOS CASOS QUE NO APLIQUE. LOS DATOS CONTENIDOS EN ESTA SECCIÓN DE INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA, NO HACEN PARTE DEL REGISTRO PÚBLICO MERCANTIL, NI SON CERTIFICADOS POR LA CÁMARA DE COMERCIO EN EJERCICIO DE SUS FUNCIONES LEGALES.

CERTIFICA

LA INFORMACIÓN ANTERIOR HA SIDO TOMADA DIRECTAMENTE DEL FORMULARIO DE MATRÍCULA Y RENOVACIÓN DILIGENCIADO POR EL COMERCIANTE

CERTIFICA

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENCIOSO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUES DE LA FECHA DE INSCRIPCIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSOS. EL DÍA SÁBADO NO SE DEBE CONTAR COMO DÍA HÁBIL.

**CAMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO
INGEPRODUCTOS S.A.S**



Fecha expedición: 2020/07/13 - 08:39:08 **** Recibo No. S000399544 **** Num. Operación. 99-USUPUBXX-20200713-0021

CODIGO DE VERIFICACIÓN 65gB9zXuNY

VALOR DEL CERTIFICADO : \$6,100

CERTIFICADO EXPEDIDO A TRAVES DEL PORTAL DE SERVICIOS VIRTUALES (SII)

IMPORTANTE: La firma digital del secretario de la CAMARA DE COMERCIO DEL ORIENTE ANTIOQUEÑO contenida en este certificado electrónico se encuentra emitida por una entidad de certificación abierta autorizada y vigilada por la Superintendencia de Industria y Comercio, de conformidad con las exigencias establecidas en la Ley 527 de 1999 para validez jurídica y probatoria de los documentos electrónicos.

La firma digital no es una firma digitalizada o escaneada, por lo tanto, la firma digital que acompaña este documento la podrá verificar a través de su aplicativo visor de documentos pdf.

No obstante, si usted va a imprimir este certificado, lo puede hacer desde su computador, con la certeza de que el mismo fue expedido a través del canal virtual de la cámara de comercio y que la persona o entidad a la que usted le va a entregar el certificado impreso, puede verificar por una sola vez el contenido del mismo, ingresando al enlace <https://siiorientiantioqueno.confecamaras.co/cv.php> seleccionando la cámara de comercio e indicando el código de verificación 65gB9zXuNY

Al realizar la verificación podrá visualizar (y descargar) una imagen exacta del certificado que fue entregado al usuario en el momento que se realizó la transacción.

La firma mecánica que se muestra a continuación es la representación gráfica de la firma del secretario jurídico (o de quien haga sus veces) de la Cámara de Comercio quien avala este certificado. La firma mecánica no reemplaza la firma digital en los documentos electrónicos.

***** FINAL DEL CERTIFICADO *****

Bogotá, D.C. Febrero 14 de 2020

Señor(es)

VILLEGAS DIAZ JAVIER ALONSO

Nit o CC. Nro.985851757

CALLE 7 SUR NO 22B 90 CASA 126

Tel: 2891256

MEDELLIN - ANT

Ref: Certificación pagos año (Enero 1 de 2019 - Diciembre 31 2019)

Estimado(s) Señor(es):

Nos permitimos suministrar la siguiente información sobre sus obligaciones con corte al
Diciembre 31 de 2019

Operación de crédito	Pagaré no. 1400122219
Fecha de inicio	Julio 31 de 2019
Fecha terminación	Julio 30 de 2022
Plazo	36 Cuotas
Modalidad	Mes Vencido
Tasa	DTF + 7.00
Ultima cuota pagada	5 de 36
Valor inicial crédito	240,000,000
Valor pagado a capital año 2019	33,333,335
Valor pagado interés año 2019	10,930,617
Valor pagado Mora año 2019	0
Valor seguros	230,470
Valor seguros vencidos	0
Valor impuesto de timbre	0
Valor FNG	0
Valor otros conceptos	0
Valor saldo de capital	206,666,665

Se omite firma autógrafa según artículo 10 Decreto Reglamentario 836/91

Defensor del Consumidor Financiero:

Firma: Uribe Martínez Otero Abogados, UMO

Defensor del Consumidor Financiero Principal: Dra. Liliana Otero Alvarez

Dirección: Calle 62 No. 9 A -80 Oficina 817 Edificio Lourdes Center - Teléfono: 9260801 Celular: 3163325249

Correo Electrónico: defensorarco@umoabogados.com

Vigilado Superintendencia Financiera de Colombia

ARCO Grupo Bancoldex S.A. Compañía de Financiamiento

Bogotá

Calle 28 No.13A-15 Piso 21
Tel: +571.353.4999
FAX: +571.353.4950

Medellín

Calle 7 sur No.42-70
Edificio Forum 1 oficina 711
Tel: +574 313.9354-313.5824

Cali

Calle 4N No. 1N-04
Torre Mercurio Piso 1
Tel: +572.485.6038
FAX: +572.667.1886

Barranquilla

Cra 52 No.76-167
Centro comercial Atlantic
Center Local 101
Tel: +575.353.4950 - 304.9709

Bucaramanga

Cra 31 No.51-74
Edificio Torre Mardel
Oficina 701
Tel: +577.966.0106-657.1777

Medellín,

6 de diciembre de 2018

Señor
JAVIER VILLEGAS
Medellín

Apreciado Proveedor,

En Bancolombia trabajamos por verle crecer y por brindarle un excelente servicio que le permita realizar sus negocios en una forma más fácil y rápida. Por eso, tenemos el gusto de informarle que a nuestro cliente INGEPRODUCTOS SAS NIT 9001576854, le ha sido aprobada una operación de leasing financiero / arrendamiento operativo por valor de \$ 3,500,000,000 sobre BODEGA UBICADA EN GUARNE.*

Una vez el cliente haya cumplido exitosamente con todas las condiciones que le fueron informadas, desde el área de operaciones de Bancolombia le enviaremos un comunicado ordenando la facturación y posteriormente la entrega de el(los) activo(s).

Es importante que **se abstenga de expedir facturas y de entregar al cliente el(los) activo(s), hasta que usted reciba la comunicación de nuestra parte, de lo contrario, nos veremos obligados a devolver la factura.**

Recuerde que usted puede comunicarse con LUIS FELIPE NARANJO GARCÍA en el teléfono 3176562778, su contacto comercial en Bancolombia para aclarar cualquier inquietud sobre la aprobación de este negocio.

Esperamos permanecer cerca a usted, para que continuemos juntos impulsando el crecimiento de nuestros clientes.

Cordialmente,



LUIS FELIPE NARANJO GARCÍA
Gerente Comercial
BANCOLOMBIA

https://etbcsj-my.sharepoint.com/:f/g/personal/ccto06me_cendoj_ramajudicial_gov_co/EhNn7rZKwFFCkkTn0I6VHpEBwYg-YBpqt93i6NWp6FhPvw?email=ccto06me%40cendoj.ramajudicial.gov.co&e=wdVrDQ

[018WhatsAppAudio 2020-04-15 at 8.46.07 AM \(6\).ogg](#)

[022WhatsAppAudio 2020-04-15 at 8.45.50 AM \(1\) \(3\).ogg](#)

[023WhatsAppAudio 2020-04-15 at 8.45.50 AM \(4\).ogg](#)

[025WhatsAppAudio 2020-04-15 at 8.46.09 AM \(1\) \(4\).ogg](#)

[026WhatsAppAudio 2020-04-15 at 8.46.09 AM \(6\).ogg](#)

⏪ Responder a todos ✎ Eliminar ⛔ No deseado Bloquear ...

RE: CONTESTACIÓN DE DEMANDA EN RECONVENCIÓN



Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota

Vie 28/05/2021 2:10 PM

Para: ESTEFANIA BARRERA <eb.serviciojuridico@outlook.es>



ACUSO RECIBIDO.

Atentamente,

OLGA C.CÓRDOBA CÓRDOBA

Notificadora

JUZGADO CIVIL CON CONOCIMIENTOS EN PROCESOS LABORALES DEL CIRCUITO JUDICIAL DE GIRARDOTA ANTIOQUIA

De: ESTEFANIA BARRERA <eb.serviciojuridico@outlook.es>

Enviado: viernes, 28 de mayo de 2021 12:44 p. m.

Para: Juzgado 01 Civil Circuito - Antioquia - Girardota <j01cctogirardota@cendoj.ramajudicial.gov.co>; yesica Gonzalez <yesica.gonzalez@cole-coabogados.com>; javiervillegasd <javiervillegasd@gmail.com>; INGEPRODUCTOS SAS INGEPRODUCTOS <ingeproductos.sas@gmail.com>

Asunto: CONTESTACIÓN DE DEMANDA EN RECONVENCIÓN

Cordial saludo,

Dentro del termino legal y en pleno uso de mis facultades, me dispongo a presentar contestación de la demanda de reconvencción y excepciones de mérito del siguiente proceso:

DEMANDANTE: INGEPRODUCTOS S.A.S.

DEMANDADO: JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ.

RADICADO: 05308310300120200002400

Quedo muy atenta a cualquier requerimiento por parte del despacho.

ESTEFANIA BARRERA C.

Asesora Jurídica



[Responder](#) | [Reenviar](#)

Señor

JUEZ CIVIL 001 DEL CIRCUITO DE GIRARDOTA ANTIOQUIA.

E. S. D.

DEMANDANTE: INGEPRODUCTOS S.A.S.

DEMANDADO: JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ.

RADICADO: 05308310300120200002400

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN, PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS Y EXCEPCIONES DE MÉRITO.

ESTEFANÍA BARRERA CASTRILLÓN, identificada como aparece al pie de mi correspondiente firma, portadora de la tarjeta profesional de abogada N°**290.369** del C. S. de la Jra; obrando como Apoderada Judicial de **INGEPRODUCTOS S.A.S**, sociedad legalmente constituida, identificada con **NIT. 900.157.685-4**, con domicilio principal en el Municipio de Rionegro, Antioquia; dentro del término legal me permito respetuosamente presentar **CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN y EXCEPCIONES DE MÉRITO**, en los siguientes términos:

FRENTE A LOS HECHOS:

PRIMERO. Es parcialmente cierto. La sociedad **INGEPRODUCTOS S.A.S.** como una clara manifestación de adquirir el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 020-13436 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, situado en el municipio de Guarne, vereda Las Toldas, suscribió directamente un contrato de promesa de compraventa con el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ**; dicho documento fue suscrito por **INGEPRODUCTOS S.A.S**, en pleno uso de sus facultades legales y sin intermediación alguna de terceras personas ajenas a la relación contractual. Por ende, carece de veracidad lo afirmado por el demandante en este hecho, debido a que la negociación se realizó directamente entre las partes referidas en el respectivo contrato, sin intermediación alguna.

SEGUNDO. Es cierto. Para el momento de la suscripción de la promesa de compraventa, la señora **OLGA BEATRIZ CÓRDOBA GALLEG0**, ostentaba la calidad de representante legal principal de la sociedad **INGEPRODUCTOS S.A.S**; y fue quien, en su momento, en pleno uso de sus facultades, suscribió el contrato de promesa objeto del presente litigio.

TERCERO. Es parcialmente cierto. Como en cualquier contrato de promesa, su objeto principal es la celebración de un contrato futuro. Sin embargo, de conformidad con la autonomía de la voluntad de las partes, en el contrato de promesa de compraventa se establecieron unas obligaciones adicionales y previas a la celebración del contrato futuro, entre las cuales se encuentran las siguientes:

- Un anticipo del precio acordado para la venta, equivalente a la suma **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000)** los cuales efectivamente fueron desembolsados por **INGEPRODUCTOS S.A.S.**

- La entrega material del bien, la cual no fue efectuada por el **PROMITENTE VENDEDOR** en los términos establecidos en la promesa; entre otras.

CUARTO. Es cierto. Así consta en el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes.

QUINTO. Al respecto, me permito pronunciarme frente a cada uno de los enunciados de este hecho:

a) **Es cierto.**

b) **Es parcialmente cierto.**

De acuerdo con contrato de promesa de compraventa, la suma de **TRES MIL DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$3.200.000.000)**, serían desembolsados producto de una operación de leasing financiero, el cual, podría tramitarse con BANCOLOMBIA o con BANCOLDEX COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO. Sin embargo, omite la abogada de la parte demandante, hacer mención sobre el plazo establecido para el pago de dicha suma, que según reza el mismo literal b de la cláusula en referencia, sería de sesenta (60) días calendario, contados a partir del 11 de febrero de 2019. Esto es, se tenía un plazo máximo hasta el día 12 de abril de 2019, para realizar el desembolso de dicha operación.

c) **Es cierto.** De conformidad al texto del contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes.

SEXTO. Respecto a este hecho, me permito pronunciarme sobre cada una de las afirmaciones realizadas por la abogada de la parte demandante:

“a) Pagar el precio acordado de cuatro mil trescientos millones de pesos (\$4.300.000.000) en atención a la cláusula cuarta de la Promesa”. Es cierto, ese fue el precio de venta del inmueble, pactado en el contrato de promesa.

“b) Otorgar al promitente vendedor, el día que se firmara la escritura pública que contuviera el contrato prometido, una garantía para respaldar el saldo adeudado, a través de una hipoteca de un bien”. Respecto a la obligación que le asistía a mi representada, de otorgar una garantía hipotecaria, omite la apoderada del demandante información contenida en el contrato de promesa de compraventa, al no indicar, que dicha garantía según se pactó, estaba supeditada a la firma de la escritura pública de compraventa, hecho que no se efectuó, ni podía efectuarse, teniendo en cuenta que el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, no se encontraba facultado para suscribir dicha escritura, al no ser el titular del derecho de dominio ni contar con el poder debidamente otorgado por la sociedad propietaria del inmueble prometido en venta. Al respecto es

preciso indicar, que previo a la celebración del contrato de promesa y del otorgamiento de la garantía hipotecaria, era menester de acuerdo con lo indicado en el contrato, que el demandante, en su calidad de promitente vendedor procediera con la entrega material del inmueble a la sociedad demandada, lo cual no ocurrió.

“c) Asistir a la notaría diecisiete (17) del círculo de Medellín el cuatro (04) de marzo de 2019 a las 8:00 a.m. con el fin de otorgar la escritura pública que solemnizara la Promesa”. Es cierto. Las partes debían asistir a la Notaria en la fecha y hora pactadas, con la idoneidad y los documentos requeridos para celebrar el negocio jurídico prometido; pues como se ha manifestado en reiteradas ocasiones, la sola comparecencia, no acredita por si misma el cumplimiento de la obligación, toda vez que, quien comparece debe hacerlo con el cumplimiento de los requisitos para efectivamente consumir la obligación de suscribir la escritura.

“d) Pagar adicional a las sumas indicadas en la cláusula cuarta, el 50% de la cuota mensual del Leasing Bancoldex, equivalente a once millones de pesos (\$11.000.000)” (parágrafo primero, cláusula quinta). Respecto a la obligación contenida en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa, dicha obligación para el **PROMITENTE COMPRADOR** solo surgía bajo la condición de la entrega material del inmueble por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**. Por lo tanto, al no haber cumplido el demandante su obligación de entregar el inmueble bajo los lineamientos y condiciones establecidos en la cláusula quinta; esto es, realizar la entrega material por medio de un contrato de mera tenencia, a más tardar el día 01 de febrero del 2019, no puede en consecuencia derivarse el surgimiento de dicha obligación para el **PROMITENTE COMPRADOR**.

“e) Asumir el 50% de los gastos notariales y el impuesto departamental de rentas para el otorgamiento de la escritura pública”. (cláusula séptima). Es cierto, así fue pactado en el contrato de promesa de compraventa.

“f) Asumir la totalidad del valor del registro de la escritura pública de compraventa”. (cláusula séptima). Es cierto, pues se estableció en la promesa de compraventa suscrita por las partes.

“g) A partir de la entrega del Inmueble asumirá el pago del impuesto predial y los servicios públicos”. (cláusula octava). Es preciso indicar que dichas obligaciones estaban supeditadas al cumplimiento de la **ENTREGA MATERIAL** a través de un contrato de mera tenencia por parte del demandante, lo cual, como se ha indicado reiteradamente, no se efectuó por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**.

SÉPTIMO. Es parcialmente cierto. Si bien es cierto que el pago de la primera cuota, esto es la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000)**, se realizó el día 12 de Enero de 2019, como se le explicó al demandante en su momento, esta situación obedeció principalmente a un inconveniente interno de la entidad financiera encargada del desembolso, para lo cual, la sociedad **INGEPRODUCTOS S.A.S.** de manera diligente prestó toda su colaboración, logrando así realizar el desembolso efectivo dos (2) días después de la firma de la promesa de compraventa; frente a lo cual, el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ** no tuvo ningún inconveniente ni manifestó en ese momento un interés latente en la disolución del contrato; por el contrario, entendió perfectamente el imprevisto surgido con la entidad financiera encargada del desembolso y recibió sin objeción la suma total fijada en el literal A de la cláusula cuarta del contrato de promesa. Es decir, el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, consintió y toleró el cumplimiento tardío de la obligación, a tal punto que se hizo presente en la notaría en la fecha pactada para la suscripción de la respectiva escritura de compraventa, allanándose **INGEPRODUCTOS S.A.S.** al cumplimiento de la obligación contenida en el literal a de la cláusula cuarta del contrato de promesa.

Aunado a lo anterior, del principio general del derecho de la buena fe se deriva la máxima de conducta de prohibición de ir contra los actos propios. Se trata de una exigencia a las partes de un mínimo de coherencia, que no desconozcan sus propios comportamientos anteriores. Estos actos le generan una confianza a la contraparte con base en los cuales ella actúa para la maximización de su interés. Por ende, no puede un acreedor que tolera los incumplimientos pretender la resolución del contrato posteriormente, en tanto sus propios comportamientos dan cuenta de que su interés contractual no fue afectado.

OCTAVO. Es cierto. De conformidad a la cláusula quinta del contrato de promesa, el demandante se obligó a efectuar la entrega material de dicho inmueble **por medio de un contrato de mera tenencia**, a partir del cual surgían las obligaciones relacionadas en los literales i, ii y iii del presente hecho. Sin embargo, dichas obligaciones no nacieron a la vida jurídica, pues dependían del cumplimiento de una obligación principal a cargo del demandante, obligación que no fue ejecutada por este último.

NOVENO. Es cierto. Sin embargo, es necesario aclarar que por voluntad de ambas partes se iniciaron gestiones tendientes a obtener la operación de leasing con otra entidad financiera, esto es la sociedad **BANCOLDEX COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO**, con el fin de que el trámite pudiera ejecutarse de la forma más expedita posible, al ser dicha entidad financiera quien ostentaba la calidad de propietario del inmueble y así evitar sobre costos y tramitologías para ambas partes. Debido a lo anterior, previa suscripción del contrato de promesa de compraventa, las partes definieron a **LEASING BALCOLDEX** como opción inicial para el trámite de la operación del leasing financiero; y si posteriormente no era viable continuar con dicha solicitud; se retomaría con **LEASING BANCOLOMBIA** la operación pre aprobada en el mes de diciembre de 2018, toda vez que la misma tenía una vigencia inicial de un año contada a partir de dicha fecha.

DÉCIMO. Es falso. Carece de veracidad la afirmación realizada por la apoderada demandante frente a los supuestos intentos de la Señora Martha de establecer comunicación con el demandado en torno a la entrega material. Además dentro del acervo

probatorio aportado por el aquí demandante, no puede evidenciarse la veracidad de lo manifestado en este punto, toda vez que las supuestas pruebas obedecen a chats de WhatsApp incompletos e inconclusos, con terceras personas ajenas a la relación contractual, audios inconducentes en los que no puede establecerse una cronología para determinar tiempo, modo, lugar y contexto de la situación fáctica.

Aunado a lo anterior, **INGEPRODUCTOS S.A.S.**, es una sociedad debidamente constituida y registrada según consta en el certificado de existencia y representación legal; en el cual figura la dirección para notificación física y electrónica. Siendo éstos los canales oficiales e idóneos para recibir cualquier información relacionada con los negocios jurídicos adelantados por dicha sociedad. Canales que son de público conocimiento y en consecuencia de fácil acceso para cualquier persona. Pese a esto, nunca se recibió por parte del demandante, o de la señora Martha Elena Mesa Jaramillo, comunicación alguna referente a la entrega material del inmueble.

En conclusión, falta a la verdad la apoderada de la parte demandante cuando manifiesta equivocadamente y sin fundamento probatorio alguno que el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, cumplió o se allanó a cumplir con su obligación de entregar el inmueble en el tiempo y forma convenida en el contrato de promesa de compraventa suscrito por las partes y por lo tanto, es falso que el demandado no se haya presentado a recibir el inmueble en calidad de tenedor, toda vez que era una obligación del señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, efectuar la entrega material en el tiempo y forma convenidos.

UNDÉCIMO. Es falso. En primer lugar, no puede hablarse de un segundo incumplimiento por parte de la sociedad **INGEPRODUCTOS S.A.S.**, pues esta última siempre se allanó a cumplir con las obligaciones primigenias del suscrito contrato, y quien incumplió de manera injustificada la obligación de entrega material del inmueble de acuerdo con lo pactado en la promesa, fue el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**.

Ahora bien, es desacertada la manifestación realizada por la apoderada de la parte demandante, al afirmar que **INGEPRODUCTOS S.A.S.** no recibió el inmueble en mención, toda vez que dicha sociedad se encontraba a la espera de recibir el inmueble por parte del demandante, quien nunca efectuó comunicación alguna donde se evidenciara su intención de cumplir claramente con lo pactado, generando así un perjuicio grave en contra de mi representada, al tener esta última una expectativa debidamente fundada en el compromiso adquirido en el contrato de promesa, teniendo en cuenta además que para la fecha de entrega material pactada, EL DEMANDANTE no tenía capacidad dispositiva del bien, ni adelantó las acciones necesarias para que **LEASING BANCOLDEX**, en calidad de propietario del inmueble, suscribiera el contrato de mera tenencia con mi representada.

DÉCIMO SEGUNDO. Parcialmente cierto. Pese a que el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, se presentó a la notaría para la presunta firma de la escritura pública de compraventa; no acreditó el poder especial, amplio y suficiente para la firma de la compraventa por parte de quien efectivamente tenía capacidad de disposición al ser propietario del inmueble, esto es: **LEASING BANCOLDEX**. Por lo tanto, el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, aunque compareció a dicha diligencia, carecía de idoneidad,

para la firma de la escritura pública; al no ser el titular del derecho real de dominio sobre el inmueble, ni contar con poder especial amplio y suficiente de quien en su momento ostentaba la calidad de propietario del bien, esto es: **LEASING BANCOLDEX**.

DÉCIMO TERCERO. Es cierto. El día 06 de marzo de 2019 se recibió en las instalaciones de **INGEPRODUCTOS S.A.S**, un comunicado formal emitido por parte del señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, donde manifestó expresa e inequívocamente su intención de dar por terminado el vínculo contractual suscrito con **INGREPRODUCTOS S.A.S**. Sin embargo, frente a las razones expuestas por el demandante en dicho comunicado es necesario manifestar lo siguiente:

a) **No es cierto.** Pues al momento del recibo del comunicado, no se había cumplido la fecha límite establecida en el contrato de promesa de compraventa para proceder con el desembolso producto de la operación de LEASING, pues según el contrato suscrito por las partes, dicho termino finalizaba el día 12 de abril de 2019.

Adicionalmente, **INGEPRODUCTOS S.A.S**, Realizó de manera oportuna las gestiones pertinentes en torno a la aprobación de la operación de leasing. Tan es así, que el día 26 de febrero de 2019, estando dentro del término establecido para el cumplimiento de la obligación contenida en el literal b de la cláusula cuarta del contrato de promesa, se recibió en el correo electrónico de mi representada, un comunicado enviado por el señor JUAN ALEJANDRO MAYA FERNÁNDEZ, en su calidad de gerente de ARCO GRUPO BANCOLDEX, en el que se expresa lo siguiente:

*“Luego de hacer un análisis de las cifras aportadas a corte de diciembre de 2018 concluimos que nuestra compañía podría considerar una operación de crédito para adquirir por su parte el inmueble actualmente bajo operación de leasing inmobiliario con el Sr. Javier A. Villegas hasta por un monto de \$2.000 millones para ceder dicho contrato a cargo de Ingeproductos SAS
Quedamos al pendiente de sus comentarios”.*

b) **No es cierto.** Pues quien incumplió con las obligaciones previas a la firma de la escritura pública, puntualmente en lo referente a la entrega material del inmueble, fue el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, en su condición de **PROMITENTE VENDEDOR**; lo cual hizo perder la confianza legítima de mi representada en la celebración del contrato futuro.

c) **Es cierto.** Ello ocurrió como consecuencia del incumplimiento previo de la parte demandante.

Por lo tanto, como lo indica la abogada de la parte demandante, fue el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, quien de manera expresa tomó la decisión de terminar unilateralmente el contrato suscrito por las partes, sin que existiera justificación alguna para ello.

DÉCIMO CUARTO. No es cierto. **INGEPRODUCTOS S.A.S** como **PROMITENTE COMPRADOR**, nunca tuvo conocimiento del comunicado que menciona la abogada de la

parte demandante, presuntamente enviado al señor **ELKIN GIRALDO**, toda vez que éste último nunca remitió dicha información a la sociedad demandada. Adicionalmente el señor **ELKIN GIRALDO**, no ostenta ni ha ostentado la calidad de representante legal de la sociedad demandada, ni relación laboral alguna que lo obligue a efectuar comunicación o actuar en nombre y representación de **INGEPRODUCTOS S.A.S**; y adicionalmente como se ha reiterado, la única comunicación recibida por **INGEPRODUCTOS S.A.S**, es la del 06 de Marzo de 2019, en la cual el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, realiza una **manifestación expresa e inequívoca de dar por terminado el contrato**.

Además, pese a mi condición de **apoderada especial en este proceso**, en la época de celebración del contrato de promesa de compraventa y durante el lapso de tiempo en el que se efectuaron comunicaciones entre ambas partes, no tenía ningún vínculo laboral con la sociedad **INGEPRODUCTOS S.A.S**, ni calidad alguna que infiriera representación de la misma; por lo cual, no tenía obligación o deber alguno de remitir información de cualquier índole a la sociedad demandada.

DÉCIMO QUINTO. Es cierto. La cláusula décima del contrato de promesa de compraventa establece una **PENALIDAD** equivalente al 7% del precio total del inmueble. Sin embargo, expresamente indica que **la parte que no cumpliera alguna de sus obligaciones pagará inmediatamente a la parte que hubiera cumplido o se haya allanado a cumplir...**

En este orden de ideas, y como se ha dejado evidenciado en múltiples oportunidades, el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, no cumplió ni se allanó a cumplir la obligación de entrega material del inmueble, por tanto, no se encontraba facultado para dar aplicación a la cláusula decima del contrato.

DÉCIMO SEXTO. No me consta. Que se pruebe durante el proceso.

Aunque desconocemos de la existencia y suscripción del pagaré por el señor JAVIER VILLEGAS a favor de ARCO GRUPO BANCOLDEX, es claro que en caso de que así sea, esa relación constituye la celebración de un negocio jurídico ajeno e independiente al de promesa de compraventa celebrada por los sujetos procesales y en consecuencia no tiene ni representa inherencia alguna para los fines del presente proceso. Además, es preciso señalar nuevamente que las obligaciones surgidas para el **PROMITENTE COMPRADOR** estaban supeditadas al cumplimiento de la obligación de entrega material del inmueble por parte del **PROMITENTE VENDEDOR**, la cual incumplió injustificadamente. Es decir, las obligaciones del **PROMITENTE COMPRADOR**, eran accesorias a la obligación principal de entrega material del inmueble.

DÉCIMO SÉPTIMO. Es cierto.

DÉCIMO OCTAVO. Es cierto.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE RECONVENCIÓN:

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones de la presente demanda de reconvencción, pues no existe fundamento fáctico ni jurídico para la prosperidad total o parcial de las mismas.

OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO:

En atención a los artículos 206 y 207 del CGP, manifiesto mi objeción al juramento estimatorio en los siguientes términos:

a) Clausula penal. De conformidad a lo establecido en el artículo 1609 del Código civil, en los contratos bilaterales, cuando ambos han incumplido, ninguno está en mora. Pero ambos pueden, a su arbitrio, demandar la obligación principal, sin cláusula penal y sin indemnización de perjuicios. Y obviamente pueden pedir la resolución, también sin indemnización de perjuicios.

Así pues, carece de todo juicio, pretender el cobro de la cláusula penal relacionada en el contrato de promesa suscrito, cuando la parte aquí demandante, incumplió de manera reiterada las obligaciones a su cargo establecidas contractualmente.

b) Deuda en favor de la Sociedad ARCO GRUPO BANCOLDEX. Carece de fundamento probatorio lo expresado en este ítem por la parte demandante, toda vez que no se acreditó la supuesta deuda adquirida por el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS**, a favor de dicha sociedad; y aún en el evento de acreditarse, es claro que dicha obligación se generó por un hecho previo y ajeno al contrato de promesa suscrito entre las partes, por lo que es una relación contractual distinta e independiente al objeto del presente litigio.

Adicionalmente, la obligación concerniente al pago del 50% de las cuotas del leasing, solo serían asumidas por **INGEPRODUCTOS S.A.S.** una vez se efectuara la entrega material del inmueble, por medio del contrato de mera tenencia, según lo establecido en la cláusula quinta de la promesa. Sin embargo, el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ**, nunca cumplió dicha obligación, ni se allanó a cumplirla en el momento y tiempo debido, ya fuese porque en su momento no ostentaba la calidad de propietario o poseedor del inmueble, o porque no tramitó ante quien sí ostentaba dicha calidad, esto es, sociedad **ARCO GRUPO BANCOLDEX**, lo necesario para la suscripción de dicho contrato con **INGEPRODUCTOS S.A.S.**

Por lo anterior, manifiesto mi oposición al juramento estimatorio realizado por la parte demandante y en su lugar, le solicito al despacho de manera respetuosa, se de aplicación a las sanciones previstas en el artículo 206 y siguientes del CGP.

EXCEPCIONES DE MÉRITO:

PRIMERA. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES POR PARTE DEL DEMANDANTE: El contrato de promesa de compraventa, al tratarse de un contrato bilateral, impone obligaciones recíprocas para las partes, unas principales y otras accesorias. En el caso particular, algunas de las obligaciones a cargo del demandante eran las siguientes:

- Entregar el inmueble en las condiciones pactadas en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa. Esto es, por medio de un contrato de mera tenencia, entrega que debía llevarse a cabo el día 01 de febrero de 2019. Sin embargo, el demandado nunca recibió por parte del **PROMITENTE VENDEDOR** comunicación alguna frente a dicho contrato o referente a la entrega material del inmueble, constituyendo esto un evidente incumplimiento de las obligaciones a cargo del demandante.
- Presentarse a la Notaría 17 de Medellín el 04 de marzo de 2019, con el fin de otorgar la escritura pública que solemnizara la promesa, hecho que no se efectuó, ni podía efectuarse, teniendo en cuenta que el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, no se encontraba facultado para suscribir dicha escritura, al no ser el titular del derecho de dominio ni contar con el poder debidamente conferido por la sociedad propietaria del inmueble prometido en venta.

De conformidad con el acta No. 22 de la notaria se puede evidenciar lo siguiente: Efectivamente el demandante acudió a la notaría en la fecha y hora pactadas, haciendo constar los siguientes documentos:

- A)** Fotocopia autentica de la promesa de compraventa celebrada y firmada por las partes.
- B)** Fotocopia autentica del paz y salvo municipal No. 416 expedido en Guarne (Ant), el 01 de Marzo de 2019 con fecha de vencimiento 30 de Mayo del 2019.
- C)** Fotocopia autentica del certificado catastral No. 483 expedido en Guarne (Ant), el 01 de Marzo del 2019 con fecha de vencimiento 30 de Mayo del 2019.
- D)** Fotocopia autentica del paz y salvo de valorización expedido en Guarne (Ant) el 01 de Marzo del 2019, válido por 90 días.”

Pese a lo anterior, no se evidencia en el acta, que el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, en calidad de **PROMITENTE VENDEDOR**, haya comparecido a la notaría con el poder debidamente conferido, amplio y suficiente por parte de quien ostentaba en su momento la calidad de propietario del bien inmueble prometido en venta, esto es, la sociedad **LEASING BANCOLDEX**.

Por lo tanto, pese a su comparecencia, el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, carecía de idoneidad para la firma de dicha escritura y del hecho de que se haya presentado en la notaría a firmar la supuesta escritura, no se desprende que este último haya cumplido o que estaba dispuesto a cumplir.

Según concepto anexo a la presente contestación, emitido por la SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO, previa consulta efectuada en mi calidad de apoderada de la parte demandada, aclarando que dicho concepto es un referente importante para el caso concreto, dicha entidad, frente a las inquietudes planteadas concluye lo siguiente:

“Efectuado el anterior análisis en lo concerniente a las preguntas de esta consulta, es menester precisar que la persona que ostenta la titularidad del derecho de dominio es quien está facultada por la Ley [4] para transferir la propiedad y firmar la escritura pública de la venta. No obstante, esta facultad la puede delegar mediante poder general o especial debidamente otorgado a otra persona, quien actuará como mandatario o apoderado a nombre de quien lo confiere. De tal suerte que quién no es propietario no puede comparecer a la notaría a firmar escritura, salvo que tenga poder amplio y suficiente otorgado en debida forma por parte del verdadero propietario, con todas las especificaciones relativas a la identificación precisa del bien, su ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria y cedula catastral”.

SEGUNDA. IMPROCEDENCIA DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO UNILATERAL: Respecto de esta excepción, es necesario manifestar lo siguiente:

La falta de legitimación en la causa por activa, tiene asidero en los siguientes presupuestos fácticos:

1. **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, omitió la obligación contenida en la cláusula quinta del contrato de promesa suscrito por las partes, esto es: no cumplió ni se allanó a cumplir la entrega material del inmueble en el plazo y tiempo convenido para ello, lo que ocasionó un grave perjuicio a los intereses de la sociedad que represento. Adicionalmente, al ser la entrega material del inmueble una obligación previa a la celebración del contrato futuro, dicho incumplimiento hizo perder razonablemente al demandado la confianza legítima en el cumplimiento posterior del contrato.
2. Pese a que el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, se presentó a la notaría para la firma de la escritura de compraventa en día y hora establecido en la promesa; no acreditó el poder especial, amplio y suficiente para la firma de la compraventa por parte de quien efectivamente tenía capacidad de disposición al ser propietario del inmueble, esto es: **LEASING BANCOLDEX**, lo cual demostró una vez más la falta de compromiso del demandante en relación con las obligaciones a su cargo, reiterando la pérdida de la confianza legítima que el demandado tenía en el negocio celebrado, además de faltar a las expectativas económicas trazadas por éste con la celebración del negocio jurídico.
3. **INGEPRODUCTOS S.A.S**, en calidad de promitente comprador, no se hizo presente a la notaría el día **04 de marzo del 2019**; toda vez que el **PROMITENTE VENDEDOR** incumplió una obligación previa a la celebración de la escritura; generando así un perjuicio grave en contra de mi representado, al tener este último una expectativa debidamente fundada en el compromiso adquirido en el contrato de promesa suscrito por el demandado, quien para la fecha de entrega material pactada el **01 de febrero del 2019**, no tenía capacidad dispositiva del bien, ni adelantó las acciones necesarias para que **LEASING BANCOLDEX** en calidad de propietario del inmueble, suscribiera el

contrato de mera tenencia con mi representada, de conformidad a la cláusula cuarta del contrato de promesa.

Así las cosas, de conformidad a lo establecido en el Artículo 1609 del código civil, 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 allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

En concordancia con lo anterior, y teniendo en cuenta el supuesto fáctico aplicable al caso concreto, se puede concluir que **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ** no se encuentra legitimado para el ejercicio de la presente acción; toda vez que incumplió de manera previa las obligaciones contenidas en el contrato de promesa, defraudando la confianza depositada por **INGEPRODUCTOS S.A.S**, en su calidad de promitente comprador.

TERCERA. IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE LA CLÁUSULA PENAL Y RECLAMACIÓN DE PERJUICIOS DEBIDO AL INCUMPLIMIENTO RECÍPROCO: Al respecto debe mencionarse lo siguiente:

JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ, omitió la obligación contenida en la cláusula quinta del contrato de promesa suscrito. Esto es: no cumplió ni se allano a cumplir la entrega material del inmueble en el plazo y tiempo convenido para ello. Con dicho incumplimiento se generó una afectación grave e importante a los intereses contractuales de **INGEPRODUCTOS S.A.S**, toda vez que este último tenía la expectativa fundada en la entrega material en la forma y tiempo convenidos, para el traslado de su sede principal a dicho terreno. Es así pues que el incumplimiento del demandante hizo perder razonablemente al demandado, la confianza en el cumplimiento posterior del contrato y las demás obligaciones provenientes del mismo.

En tal sentido, la doctrina ha manifestado que el incumplimiento del contrato por una de las partes será esencial cuando cause a la otra parte un perjuicio tal que la prive sustancialmente de lo que tenía derecho a esperar en virtud del contrato.

Así las cosas, en concordancia con el supuesto fáctico aplicable al caso concreto, se puede concluir que, el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, no se encuentra legitimado para reclamar la cláusula penal ni indemnización de perjuicios alguna.

En dicho sentido, ha expresado la sentencia ST14554 del 2019 lo siguiente:

*“En los contratos bilaterales, cuando ambos han incumplido, ninguno está en mora. Pero ambos pueden, a su arbitrio, demandar la obligación principal, **sin cláusula penal y sin indemnización de perjuicios**. Y obviamente pueden pedir la resolución, también sin indemnización de perjuicios. Ese es el verdadero y único sentido del artículo 1609. Se evita, con la interpretación de esa norma, el estancamiento de los contratos que conduce a tremendas injusticias y que, para evitarlas, llevó a la Corte, con ese sano propósito, a crear la figura de la resolución por mutuo disenso tácito” ...*

CUARTA. IMPOSIBILIDAD DE CELEBRAR EL CONTRATO POR FALTA DE FACULTAD DE DISPOSICION DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA. Si bien es cierto que la venta de cosa ajena es válida, la sociedad **INGEPRODUCTOS S.A.S**, celebró contrato de promesa con el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, con la expectativa fundada de que sería este, quien se encontraba facultado para celebrar dicho negocio futuro, pues tal y como lo manifestó el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ** en el contrato de promesa suscrito, era quien ostentaba la posesión pacífica del inmueble y se reputó como único y exclusivo propietario de este, así:

“SEGUNDA: -TRADICION: EL VENDEDOR ejerce la posesión del inmueble objeto del presente Contrato, de manera quieta, pacífica e ininterrumpida y actualmente es su único y legítimo propietario”

Por tanto, el contrato fue celebrado por **INGEPRODUCTOS S.A.S**, con el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ**, y no con **BANCOLDEX COMPANIA DE FINANCIAMIENTO**. Por lo que en el supuesto en el que **INGEPRODUCTOS S.A.S**, hubiera asistido a la Notaria, **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, no hubiera podido suscribir la escritura de compraventa; toda vez que, según los documentos que constan en el acta de comparecencia a la notaría, se puede evidenciar que este último no contaba con poder especial, amplio y suficiente otorgado por la sociedad **BANCOLDEX COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO** para suscribir dicha escritura. Por lo anterior, es preciso afirmar que no basta solo la intención de cumplir, se debe contar con los presupuestos y requisitos necesarios para hacerlo.

QUINTA. INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO UNILATERAL POR PARTE DEL DEMANDADO.

Es necesario aclarar que, si bien es cierto el pago de la primera cuota, esto es, la suma de **TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$300.000.000)**, fijados para el 09 de Enero de 2019, se realizó el día 12 de Enero de 2019, como se le explicó al demandado en su momento, esta situación obedeció principalmente a un inconveniente interno de la entidad financiera encargada del desembolso, para lo cual, la sociedad **INGEPRODUCTOS S.A.S**, de manera diligente prestó toda su colaboración para que fuera solucionado, logrando así realizar el desembolso efectivo dos (2) días después de la firma de la promesa de compraventa, con lo cual, el señor **JAVIER VILLEGAS DÍAZ** no tuvo ningún inconveniente, allanándose **INGEPRODUCTOS S.A.S.** a cumplir con la obligación establecida para el primer desembolso.

Adicionalmente, del principio general de la buena fe se deriva la máxima de conducta de prohibición de ir contra los actos propios. Se trata de una exigencia a las partes de un mínimo de coherencia, que no desconozcan sus propios comportamientos anteriores. Estos

actos le generan una confianza a la contraparte con base en los cuales ella actúa para la maximización de su interés. No puede un acreedor que tolera los incumplimientos pretender la resolución del contrato posteriormente, en tanto sus propios comportamientos dan cuenta de que su interés contractual no fue afectado. Es ir contra los actos propios buscar interponer la acción de resolución si ya le había creado la confianza al deudor que no se iba a ejercer la facultad resolutoria ante esos incumplimientos. Así se desprende de la sentencia de la Sala Civil del 30 de agosto de 2011 (M.P. William Namén Vargas) y de (Velásquez, 2010, p. 248; Neme, 2003, pp. 24-25).

Así las cosas, es contradictorio que el demandante pretenda una resolución por incumplimiento unilateral, justificada en el hecho de que **INGEPRODUCTOS S.A.S**, cumplió tardíamente su obligación de pagar los TRECIENTOS MILLONES DE PESOS M.L (\$300.000.000), pactados según el contrato para el día 09 de enero del 2019, cuando posterior al pago de dicha suma, realizado por el **PROMITENTE COMPRADOR** el día 12 de enero del 2019, el demandado continuó ejerciendo actos en pro de la ejecución del contrato, mostrando así que su interés contractual no fue afectado y que por el contrario, era su voluntad darle continuidad al negocio celebrado.

SEXTA. BUENA FE DEL DEMANDADO EN RECONVENCIÓN: INGEPRODUCTOS S.A.S, suscribió el contrato de promesa de compraventa con el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ**, con la firme intención de cumplir con todas las obligaciones allí contenidas y llevar el negocio jurídico a feliz término, actuando de buena fe durante todas las etapas de este. Sin embargo, es evidente, de acuerdo a lo expresado en la presente, que el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ**, no se encontraba en la capacidad de cumplir con sus obligaciones y no tiene sentido que el demandante en reconvención alegue el incumplimiento unilateral y pretenda así la resolución del contrato, basándose en un cumplimiento tardío de una obligación a cargo de la sociedad que represento, el cual fue aceptado sin ningún inconveniente por el demandante, y así pretenda reclamar el pago de la cláusula penal y de unos perjuicios de los cuales no se aporta ninguna prueba que pueda sustentarlos.

SÉPTIMA. LA GENÉRICA: Solicito respetuosamente al señor Juez que proceda a decretar de oficio cualquier excepción que resulte probada en el curso del proceso y no requiera pronunciamiento expreso de las partes. Lo anterior, de acuerdo al artículo 282 del Código General del Proceso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

- **LEGALES:**

ART. 1544 CÓDIGO CIVIL: <CUMPLIMIENTO DE LA CONDICION RESOLUTORIA>. Cumplida la condición resolutoria, deberá restituirse lo que se hubiere recibido bajo tal condición, a menos que ésta haya sido puesta en favor del acreedor exclusivamente, en cuyo caso podrá éste, si quiere, renunciarla; pero será obligado a declarar su determinación, si el deudor lo exigiere.

ART. 1602 CÓDIGO CIVIL: <LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES>. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

ART. 1603. <EJECUCION DE BUENA FE>. Los contratos deben ejecutarse de buena fe, y por consiguiente obligan no solo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación, o que por ley pertenecen a ella.

ART. 1608. <MORA DEL DEUDOR>. El deudor está en mora:

1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor.

ART. 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.

ART. 1882. <TIEMPO DE ENTREGA Y RETARDO>. El vendedor es obligado a entregar la cosa vendida inmediatamente después del contrato, o a la época prefijada en él.

Si el vendedor, por hecho o culpa suya ha retardado la entrega, podrá el comprador, a su arbitrio, perseverar en el contrato o desistir de él y en ambos casos con derecho para ser indemnizado de los perjuicios según las reglas generales.

Todo lo cual se entiende si el comprador ha pagado o está pronto a pagar el precio íntegro o ha estipulado pagar a plazo.

Pero si después del contrato hubiere menguado considerablemente la fortuna del comprador, de modo que el vendedor se halle en peligro inminente de perder el precio, no se podrá exigir la entrega aunque se haya estipulado plazo para el pago del precio, sino pagando o asegurando el pago.

ART. 1633. <PAGO DE TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD>. El pago en que se debe transferir la propiedad, no es válido, sino en cuanto el que paga es dueño de la cosa pagada o la paga con el consentimiento del dueño. Tampoco es válido el pago en que se debe transferir la propiedad, sino en cuanto el que paga tiene facultad de enajenar.

Sin embargo, cuando la cosa pagada es fungible, y el acreedor la ha consumido de buena fe, se valida el pago, aunque haya sido hecho por el que no era dueño o no tuvo facultad de enajenar.

ARTICULO 1884. <OBJETO DE LA ENTREGA>. El vendedor es obligado a entregar lo que reza el contrato.

- **JURISPRUDENCIALES:**

Sentencia SC 1662-2019 rad. 11001-3103-031-1991-05099-01

Sentencia STC 14554-2019 rad. 11001-02-03-000-2019-03081-00

Sentencia SC, 30 jul. 2010, rad. No. 2005-00154-01; reiterada SC16993, 12 dic. 2014, rad. No. 2010-00166-01

Sentencia SC15762 del 2014 Rad. 0800131030032007-00215-01

PRUEBAS.

Con la finalidad de acreditar lo anteriormente expuesto, me permito solicitar a su despacho se decreten y practiquen las siguientes pruebas:

- **DOCUMENTALES:**

1. Acta No. 22 de la notaria 17 del circuito de Medellín, donde puede evidenciarse que, el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ**, no asistió a la notaria en la fecha y hora pactados, con el cumplimiento de los requisitos para celebrar el contrato de compraventa, de conformidad a lo expuesto en la excepción No. 1 del presente escrito. (obrante en el expediente).
2. Concepto emitido por la superintendencia de notariado y registro, donde puede evidenciarse lo expuesto en la excepción primera del presente escrito.
3. Certificado de tradición y libertad del inmueble objeto de la promesa. Donde puede evidenciarse que, para la fecha de celebración de la compraventa, el señor **JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ**, no era quien ostentaba la calidad de propietario del inmueble. (obrante en el expediente).
4. Correo electrónico de fecha 26 de febrero de 2019, enviado por el señor Juan Alejandro Maya Fernández, en su calidad de gerente de **ARCO GRUPO BANCOLDEX** a

INGEPRODUCTOS S.A.S, como muestra fidedigna de la voluntad de cumplimiento por parte del demandado, y que estaba ejecutando el proceso de negociación, de conformidad a lo establecido en el contrato de promesa suscrito.

- **INTERROGATORIO DE PARTE:** Solicito a su despacho sea practicado interrogatorio de parte, de conformidad a lo preceptuado en el artículo 198 del Código general del proceso.

ANEXOS

1. Los relacionados en el acápite de pruebas.
2. Poder debidamente conferido para contestar demanda de reconvención, de conformidad a lo establecido en el decreto 806 de 2020.
3. Certificado de existencia y representación legal de **INGEPRODUCTOS S.A.S**.

NOTIFICACIONES

Para todos los afectos procesales, ténganse como tal, las direcciones aportadas en la demanda inicial.

Cordialmente,



ESTEFANIA BARRERA CASTRILLÓN
C.C. 1.017.229.286
T.P. 290.369

↶ Responder ↶ Responder a todos → Reenviar 📁 Archivar 🗑 Eliminar 🏷 Borrar marca ...

RV: REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN**Beatriz Cordoba** <admoningeproduktos@une.net.co>

8/03/2019 2:42 p. m.

Para: eb.serviciojuridico@outlook.es

De: **Juan** A Maya Fernandez [mailto:juan.maya@arcogb.co]

Enviado el: Tuesday, February 26, 2019 9:43 AM

Para: Beatriz Cordoba <admoningeproduktos@une.net.co>

Asunto: RE: REQUERIMIENTO DE INFORMACIÓN

Buenos días

Beatriz

Luego de hacer un análisis de las cifras aportadas a corte de diciembre de 2018

Concluimos que nuestra compañía podría considerar una operación de crédito para adquirir por su parte el inmueble actualmente bajo operación de leasing inmobiliario con el Sr. Javier A. Villegas hasta por un monto de \$2.000 millones para ceder dicho contrato a cargo de Ingeproduktos SAS

Quedamos al pendiente de sus comentarios

Cordial Saludo,



Juan Alejandro Maya Fernandez
Gerente Oficina Medellin
Calle 7 Sur No. 42-70 Oficina 711
313 93 54 Ext 2001
Celular: 310.434.4009
www.arcogb.co

INFORMACIÓN GENERAL

Fecha: 2020-11-27 13:15:20
Ciudadano: Sr. (a) ESTEFANIA BARRERA C.
E-mail: eb.serviciojuridico@outlook.es
Dirección: CALLE 30A NRO. 77-78 BARRIO BELEN
Solicitud: SNR2020ER078184
Respuesta: SNR2020EE066931



RESPUESTA

Consulta de 2020 ante la Oficina Asesora Jur?dica de la Superintendencia de Notariado y Registro

Bogotá, 27 de noviembre de 2020

Señor

ESTEFANIA BARRERA C.

eb.serviciojuridico@outlook.es

Asunto: Compra-venta con poder

Radicado: SNR2020ER078184

CN-005- Escrituras publicas

Respetada Señora:

En atención a su consulta radicada con el número descrito en el asunto, en la cual preguntó lo siguiente:

“¿Puede una persona que no ostenta la calidad de propietario de un inmueble, firmar una escritura pública de compraventa en calidad de propietario del inmueble?”

¿Quién no es propietario de un bien inmueble sobre el cual ha de celebrarse una escritura de compraventa, requiere para comparecer a la notaria el día y fecha pactados para la firma, acudir con poder especial, amplio y suficiente, por parte de quien si ostenta la calidad de propietario en el certificado de tradición del inmueble para realizar efectivamente la firma de la escritura?”

Esta Oficina procederá a dar respuesta a la misma, teniendo en cuenta el siguiente:

Marco Jurídico

- Decreto 2723 de 2014
- Ley 1755 de 2015
- Código Civil
- Código General de Proceso
- Decreto 2148 de 1983
- Decreto 1069 de 2015
- Decreto Ley 019 de 2012

Consideraciones de la Oficina Asesora Jurídica:

Código:
GDE – GD – FR – 08 V.03
28-01-2019 |

Superintendencia de Notariado y Registro
Calle 26 No. 13 - 49 Int. 201
PBX 57 + (1) 3282121
Bogotá D.C., - Colombia
<http://www.supernotariado.gov.co>
correspondencia@supernotariado.gov.co



Certificado N° SC 7085-1

Certificado N° GP 174-1

Sobre el particular es importante empezar por destacar que los pronunciamientos proferidos por esta Oficina se emiten en virtud de lo dispuesto por el artículo 14 del Decreto 2723 del 2014 y el 28 de la Ley 1755 de 2015, y se ajustan a lo ya decantado por la jurisprudencia y la doctrina sobre la naturaleza de los conceptos, por lo que no son de naturaleza vinculante y constituyen una mera opinión, apreciación o juicio de la entidad manifestado en sentido **general** y sobre asuntos relacionados con la actividad notarial y registral y la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos del país[1], así como respecto a determinadas situaciones que puedan surgir con ocasión de estos, pero siempre con la única finalidad de brindar alguna orientación sobre el tema consultado, la cual en ningún momento está destinada a ocuparse del caso concreto y específico en que se encuentre inmerso el consultante, ni tampoco a producir algún efecto o influencia sobre la ejecutoriedad de la posición que asuma la autoridad correspondiente[2]. Por tanto, no es dable a la entidad, so pretexto de esta función, pasar a plasmar un pronunciamiento encaminado a intentar resolver o decidir un caso específico que sea objeto de posiciones jurídicas encontradas.

Habiendo dejado claro el alcance de la presente consulta se procederá a analizar los aspectos jurídicos que guardan relación con el caso sub examine. Al respecto tenemos:

El Código Civil en los Sigüientes artículos establece:

“Artículo 2142. Definición del mandato. El mandato es un contrato en que una persona mandante confía la gestión de uno o más negocios a otra – mandatario - que se hace cargo de ellos por cuenta y riesgo de la primera,

La persona que concede el encargo se llama comitente o mandante, y la que lo acepta apoderado, procurador, y en general mandatario.

ARTICULO 2156. . Si el mandato comprende uno o más negocios especialmente determinados, se llama especial; si se da para todos los negocios del mandante, es general; y lo será igualmente si se da para todos, con una o más excepciones determinadas.

(...)" (Negrilla fuera de texto).

“Artículo 2157< LIMITACIONES DEL MANDATO> El mandatario se ceñirá rigurosamente a los términos del mandato, fuera de los casos en que las leyes le autoricen a obrar de otro modo”.

“Artículo 2158< FACULTADES DEL MANDATARIO> El mandato no confiere naturalmente al mandatario más que el poder de efectuar los actos de administración, como son pagar las deudas y cobrar los créditos del mandante, perteneciendo unos y otros al giro administrativo ordinario; perseguir en juicio a los deudores, intentar las acciones posesorias e interrumpir las prescripciones, en lo tocante a dicho giro; contratar las reparaciones de las cosas que administra, y comprar los materiales necesarios para el cultivo o beneficio de las tierras, minas, fábricas u otros objetos de industria que se le hayan encomendado.

Para todos los actos que salgan de estos límites, necesitará de poder especial”.

*“Artículo 2159< CLAUSULA DE LIBRE ADMINISTRACIÓN> Cuando se da al mandatario la facultad de obrar del modo que más conveniente le parezca, no por eso se entenderá autorizado para alterar la sustancia del mandato, ni para los actos que exigen **poderes o cláusulas especiales**.*

Por la cláusula de libre administración se entenderá solamente que el mandatario tiene la facultad de ejecutar aquellos actos que las leyes designan como autorizados por dicha cláusula”.(Lo resaltado fuera de texto)

Se ha sostenido que el objeto propio de esta clase de contrato, es la ejecución de actos jurídicos que deben cumplirse por cuenta del mandante, tales como; contratos, cancelaciones, cobranzas, administración de un patrimonio, representación activa y pasiva en juicio y otras de similar o parecida índole, actos que el mandatario ejecuta a nombre y por cuenta y riesgo del mandante, de tal suerte que aquel en tratándose de venta de bienes inmuebles hace las veces de dueño. De manera que si el representante es quien materialmente ejecuta el acto, sus efectos se producen para el representado siempre que la realización jurídica se haya efectuado como resultado de la voluntad delegada de la persona que dice representar.

Se tiene entonces que los requisitos del mandato son los generales de las declaraciones de voluntad, es decir, capacidad, consentimiento, objeto y causa lícita; el consentimiento, puede ser expreso o tácito y sin que adolezca de error, fuerza y dolo.

Las normas que gobiernan éste contrato son lo suficientemente claras en las restricciones que impone. Así, por ejemplo, el citado artículo 2158 del C.C. señala de manera taxativa cuáles son las facultades que confiere legal y naturalmente el mandato y exige para los demás actos la expresa determinación de ellos en forma tan precisa que no sea posible confusión alguna y puede establecerse en un momento dado de manera indubitable si el mandatario ha incurrido o no en extralimitación de las facultades que le fueron otorgadas. Luego, el mandatario general no puede extender sus facultades a la realización de actos que no estén expresamente autorizados en la forma que exige la ley. De tal suerte que tratándose de **poderees especiales**, salvo norma expresa en sentido contrario debe considerarse que el mandatario únicamente ha sido facultado para llevar a cabo las actuaciones que aparezcan claramente contempladas o autorizadas por **elpoderdante, o que sean de la esencia del acto a realizar**.

En este sentido es menester señalar que Ley permite que las personas en ejercicio de la autonomía de la voluntad otorguen poder especial para la compra y venta de bienes inmuebles y de más actos jurídicos que quieran realizar a través de apoderado no siendo contra la misma ley ni derecho ajeno.

Cabe resaltar que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 89 del Decreto-Ley 019 de 2012 en consonancia con el artículo 15[3] del Decreto 2148 de 1983, **los poderes especiales** que facultan para la realización de actos de **disposición**, gravamen o limitación al dominio inmuebles debe especificarse los datos relativos a la identificación precisa del bien, su ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria y cedula catastral. Así mismo, los poderes generales que confieran tales facultades y que sean o hayan sido otorgados después de la entrada en vigencia el precitado Decreto Ley, deberán incluir también los datos relativos anteriormente a la identificación precisa de inmueble o inmueble. Por consiguiente, no habiéndose anotado la dirección ni la cédula catastral, el poder no reúne la totalidad de las exigencias de Ley para su validez.

Ahora bien, efectuado el anterior análisis en lo concerniente a las preguntas de esta consulta, es menester precisar que la persona que ostenta la titularidad del derecho de dominio es quien está facultada por la Ley[4] para transferir la propiedad y firmar la escritura pública de la venta. No obstante, esta facultad la puede delegar mediante poder general o especial debidamente otorgado a otra persona, quien actuará como mandatario o apoderado a nombre de quien lo confiere. De tal suerte que quién no es propietario no puede comparecer a la notaría a firmar escritura, salvo que tenga poder amplio y suficiente otorgado en debida forma por parte del verdadero propietario, con todas las especificaciones relativas a la identificación precisa del bien, su ubicación, dirección, número de matrícula inmobiliaria y cedula catastral.

En los anteriores términos se da respuesta a sus interrogantes quedando atentos a cualquier inquietud.

Cordialmente,

[1] **Decreto 2723 de 2014**, “por el cual se modifica la estructura de la Superintendencia de Notariado y Registro y se determinan las funciones de sus dependencias”: **Artículo 3. Objetivo.** La Superintendencia de Notariado y Registro ejercerá la orientación, inspección, vigilancia y control de los servicios públicos que prestan los Notarios y los Registradores de Instrumentos Públicos; atenderá la organización, administración y sostenimiento de las Oficinas de Registro de Instrumentos Públicos, asesorará al Gobierno Nacional en la construcción de las políticas y el establecimiento de los programas y planes referidos a los servicios públicos notarial y registra

[2] 1. Corte Const. Sent. C- 542 de 2005. MP: Humberto Antonio Sierra Porto.

2. Consejo de Estado. Sala de lo Contencioso Administrativo. Secc. Primera Sentencia del 22 de abril de 2010. Rad. Núm. 11001 0324 000 2007 00050 01. CP. Rafael E. Ostau. De la Font Pianeta.

[3] "Artículo 15. Quien otorgue poder especial para enajenar, gravar o limitar un inmueble, lo identificará plenamente en el respectivo escrito." (Decreto 2148 de 1983).

[4] "ARTICULO 669. . El dominio que se llama también propiedad es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella **arbitrariamente**, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad." (C.C.)

Daniela Andrade Valencia
Jefe - Delegada para el Notariado
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO

Proyecto
Juan Veintitres Amado Chamorro
SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210526543543353463

Nro Matrícula: 020-13436

Pagina 1 TURNO: 2021-32881

Impreso el 26 de Mayo de 2021 a las 09:26:38 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 020 - RIONEGRO DEPTO: ANTIOQUIA MUNICIPIO: GUARNE VEREDA: TOLDAS

FECHA APERTURA: 22-08-1983 RADICACIÓN: 83-2442 CON: ESCRITURA DE: 18-07-1983

CODIGO CATASTRAL: **053180001000000030243000000000** COD CATASTRAL ANT: 3182010000030024300000000

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

UN LOTE DE TERRENO, CON TODAS SUS MEJORAS Y ANEXIDADES, Y COMPRENDIDO POR LOS SIGUIENTES LINDEROS: POR EL FRENTE CON LA CARRETERA ANTIGUA DE GUARNE A RIONEGRO EN UNA LONGITUD DE OCHENTA METROS (80 MTS); POR UN COSTADO CON PROPIEDAD DE LA SOCIEDAD DE HERNANDO MARIN, EN UNA LONGITUD DE 175.00 METROS APROXIMADAMENTE; POR LA PARTE DE ATRAS EN OCHENTA METROS (80 MTS) APROXIMADAMENTE CON LA QUEBRADA LA MOSCA; Y POR EL OTRO COSTADO EN UNA LONGITUD APROXIMADA DE 150.00 METROS CON PROPIEDAD DEL VENDEDOR. SEGUN ESCRITURA 1505 DEL 28 DE JUNIO DE 2016 NOTARIA 26 DE MEDELLIN SE CORRIGE AREA. 1.2016 HAS COMO CONSTA EN LA RESOLUCION NRO 10000505 DE FECHA 18 DE FEBRERO DE 2011, EXPEDIDA POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DIRECCION DE SISTEMAS DE INFORMACION Y CATASTRO DEL MUNICIPIO DE GUARNE.---

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

1.- REGISTRO DE 23-07-63 ESCRITURA #558 DE 25-06-63 NOTARIA UNICA DE RIONEGRO.- COMPRAVENTA.- DE: ZAPATA SANCHEZ CRISTINO A: HENAO JACOB ESTEBAN.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE TOLDA

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 22-08-1983 Radicación: 2442

Doc: ESCRITURA 698 del 18-07-1983 NOTARIA 1 de ENVIGADO

VALOR ACTO: \$500,000

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: HENAO RUA JACOB ESTEBAN

A: ASESORIAS TECNICAS INDUSTRIALES LTDA "ASETECNI LTDA"

X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-03-1994 Radicación: 2256

Doc: ESCRITURA 984 del 19-02-1994 NOTARIA 18 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$3,689,416

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210526543543353463

Nro Matrícula: 020-13436

Pagina 2 TURNO: 2021-32881

Impreso el 26 de Mayo de 2021 a las 09:26:38 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ASESORIAS TECNICAS INDUSTRIALES LTDA "ASETENI LTDA"

A: TEXTILES RIO BLANCO S.A

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 10-09-1996 Radicación: 5978

Doc: ESCRITURA 1562 del 28-08-1996 NOTARIA 21 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$9,235,778

ESPECIFICACION: : 101 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: TEXTILES RIO BLANCO S.A

A: INVERSIONES DE GREIFF HERNANDEZ EN COMANDITA SIMPLE 24.5%

X

A: LOPEZ Y LOPEZ Y CIA S EN C CIVIL 75.5%

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-11-2003 Radicación: 2003-6800

Doc: ESCRITURA 1444 del 19-09-2003 NOTARIA 6 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CAMBIO DE RAZON SOCIAL: 0907 CAMBIO DE RAZON SOCIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: LOPEZ Z. Y CIA. S. EN C. CIVIL

NIT# 8001327909 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-02-2008 Radicación: 2008-1144

Doc: ESCRITURA 259 del 08-02-2008 NOTARIA 25 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$39,253,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: INVERSIONES DE GREIFF HERNANDEZ S. EN C.

NIT# 8909128102

DE: LOPEZ Z. Y CIA. S. EN C. CIVIL

NIT# 8001327909

A: GOMEZ GIRALDO BEATRIZ ELENA

CC# 42878739 X 7%

A: GOMEZ GIRALDO DIANA CECILIA

CC# 43087671 X 8%

A: GOMEZ GIRALDO JAIME ALBERTO

CC# 71605376 X 20%

A: GOMEZ OROZCO LUIS GUILLERMO

CC# 98541530 X 35%

A: TRILLOS MARTINEZ DIANA CRISTINA

CC# 43524011 X 30%

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 01-04-2008 Radicación: 2008-2177

Doc: ESCRITURA 799 del 13-02-2008 NOTARIA 12 de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$250,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GOMEZ GIRALDO BEATRIZ ELENA

CC# 42878739

DE: GOMEZ GIRALDO DIANA CECILIA

CC# 43087671



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210526543543353463

Nro Matrícula: 020-13436

Pagina 3 TURNO: 2021-32881

Impreso el 26 de Mayo de 2021 a las 09:26:38 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: GOMEZ GIRALDO JAIME ALBERTO

CC# 71605376

DE: GOMEZ OROZCO LUIS GUILLERMO

CC# 98541530

DE: TRILLOS MARTINEZ DIANA CRISTINA

CC# 43524011

A: EXTRUSIONES S.A.

NIT# 8909317081 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 26-11-2014 Radicación: 2014-9265

Doc: ESCRITURA 1358 del 15-09-2014 NOTARIA TERCERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$900,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA: 0125 COMPRAVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: EXTRUSIONES S.A.

NIT# 8909317081

A: VILLEGAS DIAZ JAVIER ALONSO

CC# 98585175 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 26-11-2014 Radicación: 2014-9265

Doc: ESCRITURA 1358 del 15-09-2014 NOTARIA TERCERA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$600,000,000

ESPECIFICACION: HIPOTECA: 0203 HIPOTECA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: VILLEGAS DIAZ JAVIER ALONSO

CC# 98585175 X

A: EXTRUSIONES S.A.

NIT# 8909317081

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 26-11-2014 Radicación: 2014-9266

Doc: ESCRITURA 1667 del 11-11-2014 NOTARIA SEXTA de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: ACLARACION: 0901 ACLARACION ESCRITURA 1358/2014 NOTARIA 3 DE MEDELLIN EN CUANTO AL TITULO DE ADQUISICION CORRECTO.---

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: VILLEGAS DIAZ JAVIER ALONSO

CC# 98585175 X

A: EXTRUSIONES S.A.

NIT# 8909317081

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 17-08-2016 Radicación: 2016-8363

Doc: ESCRITURA 1505 del 28-06-2016 NOTARIA VEINTISEIS de MEDELLIN

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983): 0902

CORRECCION DEL TITULO RESPECTO A LOS LINDEROS Y AREA (ARTICULO 49 DEL DECRETO 2148 DE 1983) DE ACUERDO A RESOLUCION NRO 10000505 DE 18 DE FEBRERO DE 2011,EXPEDIDA POR EL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACION DIRECCION DE SISTEMAS DE INFORMACION Y CATASTRO.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: VILLEGAS DIAZ JAVIER ALONSO

CC# 98585175 X

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 210526543543353463

Nro Matrícula: 020-13436

Pagina 5 TURNO: 2021-32881

Impreso el 26 de Mayo de 2021 a las 09:26:38 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2021-32881

FECHA: 26-05-2021

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO (SNR)

Claudia Castrillón

El Registrador: CLAUDIA DINELLY CASTRILLON GONZALEZ

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO (SNR) SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO DE LA FE PÚBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE RIONEGRO (SNR)



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, a los CUATRO (04) días del mes de MARZO - del año Dos Mil Diecinueve (2.019), a las 8:00 de la mañana, compareció a esta Notaria el señor JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ, mayor de edad, vecino de Medellín, identificado con la cédula de ciudadanía número 98.585.175, de estado civil casado, quien obra en su propio nombre, y se denomina EL PROMITENTE VENDEDOR, y manifestó:-----
Que comparece a ésta Notaria, para dar cumplimiento a la promesa de compraventa suscrita con la sociedad "INGEPRODUCTOS S.A.S." NIT: 900.157.685-4, representada por la señora OLGA BEATRIZ CORDOBA GALLEGO, identificada con la cédula de ciudadanía No. 42.685.876, sociedad que se denominó en la referida promesa de compraventa como LA PROMITENTE COMPRADORA, con relación al siguiente inmueble: UN LOTE DE TERRENO situado en el Municipio de Guarne (Antioquia), en la Vereda Las Toldas, con todas sus mejoras y anexidades, identificado con la matrícula inmobiliaria número: 020-13436, cuyos linderos y demás especificaciones constan en la referida promesa de compraventa.-----

Se adjunta para el archivo de la Notaría copia auténtica de los siguientes documentos:-----

A) Fotocopia auténtica de la promesa de compraventa celebrada y firmada por las partes.-----

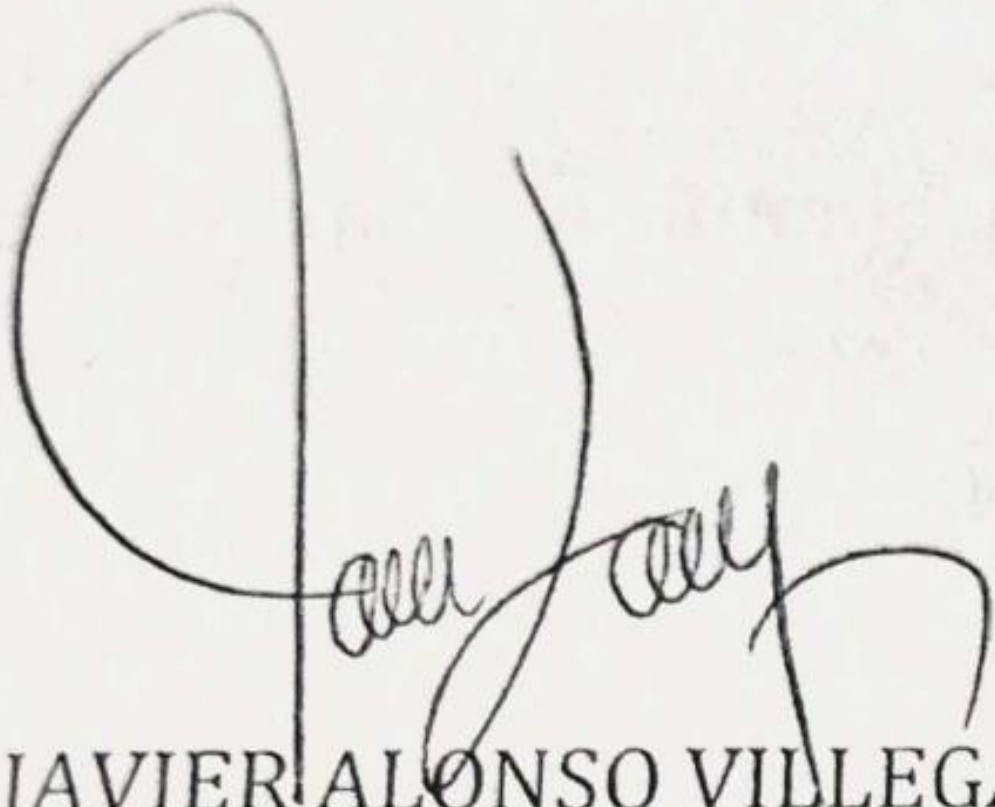
B) Fotocopia auténtica del Paz y salvo Municipal No. 416 expedido en Guarne (Ant), el 01 de Marzo del 2.019 con fecha vencimiento 30 de Mayo del 2.019.-----

C) Fotocopia auténtica del Certificado Catastral No. 483 expedido en Guarne (Ant), el 01 de Marzo del 2.019 con fecha vencimiento 30 de Mayo del 2.019.-----

D) Fotocopia auténtica del paz y salvo de valorización expedido en Guarne

(Antioquia) el 01 de Marzo del 2.019 válido por 90 dias.-----

La presente acta es solicitada por el señor JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ para probar el incumplimiento a lo pactado en la promesa compraventa por parte de la sociedad INGEPRODUCTOS S.A.S.



JAVIER ALONSO VILLEGAS DIAZ

CCNo. 98 535 171 de Bello



JUAN GUILLERMO LONDOÑO CORREA
NOTARIO DIECISIETE DE MEDELLIN.

Señor

JUEZ CIVIL 001 DEL CIRCUITO DE GIRARDOTA ANTIOQUIA.

E. S. D.

DEMANDANTE: INGEPRODUCTOS S.A.S.

DEMANDADO: JAVIER ALONSO VILLEGAS DÍAZ.

RADICADO: 05308310300120200002400

ASUNTO: OTORGAMIENTO DE PODER

RAUL ERNESTO HOLGUIN ESPINOSA, identificado con la cédula de ciudadanía No. **71.788.475**, actuando en mi calidad de representante legal de la sociedad **INGEPRODUCTOS S.A.S.**, sociedad legalmente constituida, identificada con **NIT. 900.157.685-4**, con domicilio principal en la ciudad de Rionegro, Antioquia, tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio del Oriente Antioqueño, por medio del presente escrito, confiero poder especial, amplio y suficiente a la doctora **ESTEFANÍA BARRERA CASTRILLÓN**, identificada con la cédula de ciudadanía No. **1.017.229.286**, abogada en ejercicio, portadora de la tarjeta profesional N°**290.369** del C. S. de la Jra; para que en nombre y representación de la sociedad que represento, proceda a contestar la demanda de reconvención interpuesta por el inicialmente demandado; presente excepciones de mérito y excepciones previas, y en general ejerza la representación judicial de la sociedad **INGEPRODUCTOS S.A.S**, dentro del proceso que cursa en el despacho con radicado No. **05308310300120200002400**.

La apoderada queda facultada para realizar todas las acciones tendientes a ejercer la defensa de la sociedad **INGEPRODUCTOS S.A.S.**, en cualquier etapa del proceso, conforme a lo estipulado en los artículos 74 y 77 del Código General del Proceso, con facultades especiales para notificarse, solicitar y aportar cualquier tipo de pruebas; para conciliar, transigir, recibir, desistir, interponer recursos, proponer incidentes, denunciar en pleito, llamar en garantía, proponer peticiones, objeciones, nulidades, solicitar medidas cautelares, cobrar, sustituir y reasumir, y cualquier otra que permita la ley en defensa de los intereses de la sociedad que represento.

De conformidad a lo establecido en el artículo 5 del decreto legislativo No. 806 del 04 de junio del 2020, indico expresamente que, la dirección de correo electrónico de mi apoderada es la siguiente:

eb.serviciojuridico@outlook.es

Cordialmente;

RAUL ERNESTO HOLGUIN ESPINOSA

C.C. 71.788.475

Representante Legal

INGEPRODUCTOS S.A.S.