Medellín, febrero de 2023

Señores

JUEZGADO ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD

Ciudad

REF.

Radicado:	**05001310301120220034400**
Proceso:	**Verbal - Resolución de contrato**
Demandante:	**CONSTRUCTORA BASILICA S.A.S.**
	NIT. 900.829.664-4
Demandados:	**CARLOS HERNANDO CUERVO TRUJILLO**
	C.C. 98.672.368

Asunto: Contestación de demanda**.**

Respetado Señor Juez.

MARÍA CRISTINA CUERVO TRUJILLO, identificada con la cédula de ciudadanía No 43.626.656 de Medellín, abogada en ejercicio, titulada e inscrita, portadora de la Tarjeta Profesional No 105.920 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderada especial del aquí demandado, señor **CARLOS HERNANDO CUERVO TRUJILLO,** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No 98.672.368, estando dentro de la oportunidad procesal, esto es en el término de traslado, respetuosamente me dirijo a usted con el fin de dar contestación y proponer excepciones frente a la demanda de fecha 2 de noviembre de 2022, admitida mediante Auto de fecha 18 de noviembre de 2022, bajo el radicado de la referencia, en la cual actúa como demandante la **CONSTRUCTORA BASÍLICA S.A.S.**, así:

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Respecto a los hechos enunciados como fundamento fáctico de la demanda en el proceso de referencia, me permitiré hacer los siguientes pronunciamientos:

a. Del contrato celebrado.

AL PRIMERO: Es parcialmente cierto pues como se puede observar en la promesa de compraventa referida, la misma fue suscrita no solo con la CONSTRUCTORA BASÍLICA SAS sino también con CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO como persona natural, **quien obró en nombre propio**, ambos en calidad de PROMITENTE VENDEDOR.

AL SEGUNDO: Es cierto si se tiene en cuenta que quien se comprometió a vender, en calidad de PROMITENTE VENDEDOR, fue la sociedad CONSTRUCTORA BASÍLICA SAS y el señor CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO como persona natural.

AL TERCERO: Es cierto y deberá ser tenido en cuenta que, a la fecha del presente escrito, más de cuatro (4) años después de suscrita la promesa de compraventa, el PROMITENTE VENDEDOR no ha realizado las gestiones necesarias para generar la matrícula inmobiliaria de los inmuebles prometidos en venta, lo que constituye un incumplimiento por parte del aquí demandante.

AL CUARTO: Es cierto y deberá ser tenido en cuenta que, a la fecha del presente escrito, más de cuatro (4) años después de suscrita la promesa de compraventa, el PROMITENTE VENDEDOR no ha realizado las gestiones necesarias para someter a régimen de propiedad horizontal los inmuebles prometidos en venta, lo que constituye un incumplimiento por parte del aquí demandante.

AL QUINTO: Si bien así lo señala el contrato suscrito, la licencia de construcción del proyecto que se aporta como prueba indica algo diferente. Adicionalmente, como se observa en las fotografías que del proyecto inmobiliario se adjuntan, la realidad constructiva del edificio no coincide con la licencia. Un incumplimiento más por parte del aquí demandante.

AL SEXTO: Si bien así lo señala el contrato suscrito, esto no parece cierto pues la licencia de construcción para el proyecto fue otorgada el 19 de octubre de 2020 por la Curaduría Tercera de Medellín; es decir, más de tres

(3) años después de iniciado el trámite que se señala en la promesa de compraventa, y en una Curaduría diferente. Por lo anterior, me atengo a lo que se pruebe en el proceso.

Como puede observarse en los últimos tres hechos, para la fecha en que el PROMITENTE VENDEDOR tenía la obligación de hacer la entrega real y material de los inmuebles objeto del contrato de promesa de compraventa sobre el cual recae el presente proceso, a saber, 30 de octubre de 2018, la edificación no contaba ni con licencia de construcción, mucho menos con reglamento de propiedad horizontal, ni matrícula inmobiliaria, servicios públicos domiciliarios, y tampoco se encontraban construidos.

AL SÉPTIMO: Es cierto que el precio acordado entre las partes asciende a la suma de DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS ($280.000.000). Así mismo, es cierto, como lo señala el apoderado de la parte demandante, la forma de pago pactada en la promesa de compraventa. No obstante, el precio se pagó de manera diferente por mi poderdante a favor del PROMITENTE VENDEDOR, como se probará en el proceso.

AL OCTAVO: Es cierto.

AL NOVENO: Es cierto que esa era la fecha en que debía suscribirse la escritura pública de compraventa (lo que no sucedió), como también la fecha en que debía estar totalmente cancelado el precio de los inmuebles (como en efecto lo estaba). De hecho, para esa fecha debía estar construido el proyecto inmobiliario del cual hacen parte integrante los inmuebles prometidos en venta, lo que no sucedió para ese entonces, ni ha sucedido a la fecha de este escrito; razón única y exclusiva por la cual nunca se firmó la escritura pública de compraventa.

b. Del presunto *cumplimiento* por parte de la sociedad CONSTRUCTORA BASÍLICA S.A.S.

AL DÉCIMO: No es cierto que las obligaciones mencionadas en este hecho a cargo de la CONSTRUCTORA BASÍLICA S.A.S. estuvieran solo en cabeza de ésta pues, como se señaló anteriormente, el PROMITENTE VENDEDOR estaba conformado por la Constructora y el señor CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO, quien suscribió la promesa también a nombre propio, como se lee en su encabezado.

Es pertinente mencionar aquí que el inmueble objeto del contrato de promesa de compraventa referido no se encontraba ni siquiera construido para la época en que el PROMITENTE VENDEDOR debía cumplir con su obligación de entrega material y otorgamiento de escritura pública, a saber, 30 de octubre de 2018, ni lo está en su totalidad y de forma habitable a la fecha de contestación de esta demanda.

El apartamento 701 junto con el parqueadero que correspondiera, objeto de promesa de compraventa, no tiene matrícula inmobiliaria ya que el lote sobre el cual se levanta el edificio del cual hace parte no cuenta a hoy con reglamento de propiedad horizontal, ni servicios públicos domiciliarios independientes; el proyecto inmobiliario no se encuentra terminado de manera habitable, y por tanto **el PROMITENTE VENDEDOR no cumplió ni se allanó a cumplir con la entrega real ni material de los inmuebles prometidos en venta, incumpliendo de esta manera el contrato de promesa de compraventa de fecha 23 de agosto de 2017**.

En otras palabras, no es cierto que el cumplimiento de las obligaciones a cargo del PROMITENTE VENDEDOR, como son "*entregar materialmente los bienes prometidos en venta y otorgar la escritura pública de compraventa*" se encontraran condicionados al cumplimiento de la obligación de pago adquirida por el PROMITENTE COMPRADOR pues, si así fuera, el PROMITENTE VENDEDOR debió CUMPLIR con ambas en la fecha pactada en la promesa de compraventa pues el precio se encontraba pagado en su totalidad para ese momento.

La verdadera razón por la cual el PROMITENTE VENDEDOR no entregó materialmente los bienes y escrituró los mismos a favor del PROMITENTE COMPRADOR es porque ni siquiera los había construido para el 30 de octubre de 2018, incumpliendo en su totalidad las obligaciones a su cargo.

c. Del presunto Incumplimiento.

AL DÉCIMO PRIMERO: Me atengo a lo que se pruebe pero se hace notar al despecho que efectivamente para el 30 de octubre de 2018, fecha en la que debía hacerse la entrega real y material de los bienes objeto de promesa de compraventa, no se encontraban construidos pues a hoy, más de cuatro años después de vencido el plazo para la entrega de los bienes, señala el demandante que el avance de la obra alcanza un 90%.

AL DÉCIMO SEGUNDO: Me atengo a lo que se pruebe. No obstante, se aclara al despacho que mi mandante es le más interesado en que se registre el reglamento de propiedad horizontal, y así lo ha hecho saber no solo al

demandante sino también a su apoderado, con quien en varias oportunidades se han hecho acercamientos sin que a la fecha haya sido posible la entrega si quiera material de los bienes, y pues mucho menos la formal.

Además de ser imprecisa la afirmación hecha por el apoderado del demandante en los últimos dos hechos, la misma demuestra mala fe de su poderdante quien es conocedor que el proceso ejecutivo que adelantó el señor CARLOS HERNANDO CUERVO TRUJILLO en contra del señor CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO, ante el Juzgado 3 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, bajo el radicado 05001310300320190037200 fue posterior a los incumplimientos reiterados del PROMITENTE VENDEDOR en la entrega de los bienes prometidos en venta. En este proceso ejecutivo se libró mandamiento de pago mediante Auto interlocutorio 918 de fecha 30 de julio de 2019, en contra del señor CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO y a favor de mi mandante, señor CARLOS HERNANDO CUERVO TRUJILLO, ordenando seguir adelante con la ejecución la cual no se ha podido hacer efectivo toda vez que el señor CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO y la CONSTRUCTORA BASÍLICA S.A.S., o no tienen nada a su nombre, o lo que tienen lo tienen gravado con hipoteca y embargado en otros procesos adelantados por el acreedor hipotecario.

En cuanto a la denuncia penal, es cierto que en contra del señor CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO, mi poderdante **y otros afectados** por promesas de compraventa relacionadas con el mismo proyecto constructivo, interpusieron denuncia penal por presunta estafa y otros delitos; esta investigación se lleva a cabo ante la Fiscalía 34 Seccional, bajo el Radicado N° 05 001 60 00248 2016 12497; investigación ésta que es de pleno conocimiento del señor GAVIRIA JARAMILLO, con quien se ha intentado negociar ante el Fiscal ya la devolución del dinero, ya la entrega de los bienes prometidos en venta, sin que ninguna de las opciones llegara a concluirse satisfactoriamente a favor de mi mandante.

AL DÉCIMO TERCERO: No me consta el incumplimiento de terceros, ni es relevante para el caso que nos reúne. Por su parte, en cuanto al no cumplimiento en el pago del precio por parte de mi mandante, no es cierto como quedará demostrado en el proceso. Ahora bien, tampoco es cierto que la obra se hubiera retrasado “unos meses” como lo quiere hacer notar el apoderado del demandante. A hoy, y conforme lo señala el mismo apoderado en el hecho DÉCIMO PRIMERO de su escrito, la obra está inconclusa, lo que

en otras palabras significa que lleva más de CINCUENTA (50) MESES de retraso.

AL DÉCIMO CUARTO: No es cierto que mi mandante no hubiera cumplido para la fecha en que debía tenerse pago el precio en su totalidad. De esto dan cuenta las letras de cambio suscritas por CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO a favor del señor CARLOS HERNANDO CUERVO TRUJILLO, como soporte de los dineros entregados por mi cliente al PROMITENTE VENDEDOR, como se demostrará a lo largo del proceso. En otras palabras, quien no cumplió ni se allanó a cumplir fue, y sigue siendo, el PROMITENTE VENDEDOR quien a hoy no ha devuelto los dineros pagados como precio el PROMITENTE COMPRADOR, ni ha entregado los inmuebles prometidos en venta.

AL DÉCIMO QUINTO: No es cierto que no se hubiera cancelado la suma de DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS ($200.000.000) como parte inicial del precio; es más, se canceló la totalidad del mismo, como pasa a señalarse. Ahora bien, lo que sí cambió fue la forma en que se hicieron los abonos, los cuales se encuentran respaldados por las siguientes LETRAS DE CAMBIO:

(i) 0616 de fecha 03 de mayo de 2018, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000);
(ii) 0694 de fecha 30 de mayo de 2018, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000);
(iii) 0625 de fecha 25 de junio de 2018, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000);
(iv) 0633 de fecha 03 de agosto de 2018, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000);
(v) 1309 de fecha 13 de agosto de 2018, por la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS ($30.000.000);
(vi) 2481 de fecha 24 de agosto de 2018, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000);
(vii) 0824 de fecha 24 de agosto de 2018, por la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS ($30.000.000);
(viii) 1413 de fecha 20 de septiembre de 2018, por la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000);

todas ellas suscritas por CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO a favor del señor CARLOS HERNANDO CUERVO TRUJILLO, para un total de DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS ($280.000.000), correspondiente al valor total de la promesa de compraventa.

AL DÉCIMO SEXTO: En el caso de mi poderdante, no es cierto que se hiciera entrega de recibos de pago pues, para respaldar el valor de los diferentes abonos entregados, el PROMITENTE COMPRADOR le hizo firmar al PROMITENTE VENDEDOR las letras de cambio relacionadas anteriormente. Por tanto, no tenía sentido que le entregara además un recibo de pago o abono.

AL DÉCIMO SÉPTIMO: No me consta. Me atengo a lo que se pruebe, pero se advierte que este hecho no encuentra relación con las pretensiones de la demanda.

AL DÉCIMO OCTAVO: No es cierto. Por el contrario, lo que se le olvida al demandante es que, la diligencia de embargo y secuestro de muebles y enseres llevada a cabo por el Juzgado Primero Transitorio Civil Municipal para Despachos Comisorios de Medellín, practicada el 12 de noviembre de 2019, en el inmueble ubicado en la carrera 73 C5-12, C5-14, C5-18 y C5-20, mediante despacho comisorio 145 del Juzgado Once Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, dentro del proceso ejecutivo instaurado por el señor CARLOS CUERVO TRUJILLO contra CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO Y OTRO, con radicado 05001310301120190031600, fue atendida por el señor JONNY ALEXANDER ZAPATA SALAZAR, identificado con cédula de ciudadanía número 8.027.370, quien manifestó ser el administrador del establecimiento de comercio denominado Gimnasio 360 FITNESS, y quien comparece en la diligencia como *ENTERANTE*. En la parte final del acta de la diligencia se observa como la secuestre, doctora GLADYS MORA NAVARRO, manifiesta recibir los bienes muebles y enseres antes relacionados y **los deja en calidad de depósito del "enterante".** Es a éste, y no a mi mandante, a quien debe pedirle cuentas el demandante.

Es importante anotar que el señor JONNY ALEXANDER ZAPATA SALAZAR, identificado con cédula de ciudadanía número 8.027.370, era no solo el administrador del referido establecimiento de comercio, sino también el contador del señor CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO y de la CONSTRUCTORA BASÍLICA S.A.S., y codeudor del contrato de arrendamiento.

A LAS PRETENSIONES

Mi representado manifiesta que se OPONE a todas y cada una de las pretensiones propuestas por la parte demandante, por carecer de elementos fácticos de hecho y

de derecho que las sustenten, de conformidad con las excepciones que se formulan en este mismo escrito.

Respetuosamente solicito al despacho abstenerse de resolver el contrato de promesa de compraventa, y en su defecto, ordenar el cumplimiento de las obligaciones que de él se derivan, y especialmente la entrega material INMEDIATA de los inmuebles prometidos en venta, y adelantar todos los trámites tendientes a la escrituración a nombre de mi poderdante. En este caso, el valor de los inmuebles prometidos en venta será descontado del mandamiento de pago ordenado por el Juez 3 Civil de Circuito de Oralidad de Medellín. En otras palabras, mi mandante escoge la entrega de los inmuebles prometidos en venta, toda vez que la devolución del precio pagado por este no ha sido posible dada la insolvencia material del PROMITENTE VENDEDOR.

En atención a lo anterior, pido que además de desestimar las pretensiones de la demanda, se condene en costas y perjuicios a la parte demandante.

Así mismo, y en caso de que el despacho lo considere procedente, solicito atentamente aplicar la cláusula penal por incumplimiento del PROMITENTE VENDEDOR en la entrega del inmueble y firma de escritura pública el día 30 de octubre de 2018, por causas atribuibles exclusivamente a éste, conforme lo señala la cláusula DÉCIMA PRIMERA de la promesa de compraventa.

ACREDITACIÓN DE PERJUICIOS

Dado el incumplimiento del PROMITENTE VENDEDOR, y teniendo en cuenta que el precio acordado por la suma de DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS ($280.000.000), fue pagado en su totalidad por el PROMITENTE COMPRADOR desde el año 2018, los perjuicios causados a mi mandante corresponden a los intereses de mora calculados sobre cada uno de los abonos que se encuentran respaldados por las siguientes LETRAS DE CAMBIO:

(i) 0616 de fecha 03 de mayo de 2018, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000);
(ii) 0694 de fecha 30 de mayo de 2018, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000);
(iii) 0625 de fecha 25 de junio de 2018, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000);
(iv) 0633 de fecha 03 de agosto de 2018, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000);
(v) 1309 de fecha 13 de agosto de 2018, por la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS ($30.000.000);

(vi) 2481 de fecha 24 de agosto de 2018, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000);
(vii) 0824 de fecha 24 de agosto de 2018, por la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS ($30.000.000);
(viii) 1413 de fecha 20 de septiembre de 2018, por la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000);

todas ellas suscritas por CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO a favor del señor CARLOS HERNANDO CUERVO TRUJILLO, para un total de DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS ($280.000.000), correspondiente al valor total de la promesa de compraventa.

EXCEPCIONES PROPUESTAS

Me opongo a que la reclamación del aquí demandante culmine como lo pretende, esto es, por infundada, no cierta, abusiva y ajena a la realidad, en cuanto a las circunstancias probadas que como demandado se acreditarán con los medios probatorios idóneos para liberar a mi mandante del reclamo demandatorio.

Sostiene la doctrina que, "*El demandado puede fundar su oposición a la demanda en dos clases de razones: la simple negación del derecho del demandante y, de los hechos de los mismos hechos que tienden a destruir, modificar o paralizar sus efectos*": Aquí radica la esencia de nuestra contestación a la demanda y, es, sobre lo cual se solicita el debido ejercicio de las facultades del Juez en el capítulo probatorio, aborde con sus cuestionamientos el contexto que se narra con la demanda y el que, se presenta, totalmente contradictorio, con el presente escrito.

La oposición es una antipretensión expuesta con razones propias y fundamentadas en hechos diferentes a los demandados; su alcance está perfilado en proponer al operador judicial la evaluación para que estime su destrucción, modificación y/o aplazamiento de los efectos pretendidos.

Quedará comprobado por la parte que represento, que existen hechos nuevos dirigidos a enervar las pretensiones, careciendo las mismas de soporte sustancial y procesal. Se han calificado como hechos impeditivos, por la doctrina y, desde luego sirven para negar el nacimiento del derecho pretendido, como consecuencia inexorable en el caso que nos compendia.

Téngase como presente frente a los contenidos de todas y cada una de las excepciones que se proponen a continuación, por lo conducente y pertinente de su exposición, que su proposición se hace con sustento en las respuestas esbozadas a cada uno de los hechos, en los que se hace una exposición cierta, concreta y legal, con la cual se contextualizan en forma concurrente todos y cada uno de los actos que permiten sean rechazadas las pretensiones de la demandante y se

consolide en la realidad y vida jurídica de las partes, el pago de todo lo debido por el demandado al actor y el cumplimiento de las obligaciones a su cargo.

I. FALTA DE LITIS CONSORCIO NECESARIO POR ACTIVA:

Los antecedentes aquí narrados evidencian que sobre el proceso pesa una causal de nulidad, la cual se concreta en la omisión en que se ha incurrido a lo largo del mismo en relación con la citación de quien necesariamente debe ser vinculado por integrar un litis consorcio necesario de la parte activa.

La figura del litisconsorcio consagrada en nuestra legislación procesal (arts. 50 y siguientes del C. de P. C.), ha sido dividida tradicionalmente en dos clases, atendiendo a la naturaleza y número de relaciones jurídicas que intervengan en el proceso, litisconsorcio necesario, y voluntario o facultativo.

Existe litisconsorcio necesario cuando hay pluralidad de sujetos en calidad de demandantes (litisconsorcio por activa) o demandados (litisconsorcio por pasiva) que están vinculados por una única "relación jurídico sustancial". En este caso y por expreso mandato de la ley, es indispensable la presencia dentro del litigio de todos y cada uno de ellos, para que el proceso pueda desarrollarse, pues cualquier decisión que se tome dentro de éste es uniforme y puede perjudicar o beneficiarlos a todos.

La vinculación de quienes conforman el litisconsorcio necesario podrá hacerse dentro de la demanda, bien obrando como demandantes o bien llamados como demandados todos quienes lo integran y en el evento en que el juez omita citarlos, debe declararse la nulidad de lo actuado desde el auto admisorio de la demanda (num. 8º art. 140 del C. de P.C.). Si esto no ocurre, el juez de oficio o por solicitud de parte podrá vincularlos en el auto admisorio de la demanda o en cualquier tiempo antes de la sentencia de primera instancia, otorgándoles un término para que comparezcan, y de no hacerlo debe declararse la nulidad de una parte del proceso o a partir de la sentencia de primera instancia (num. 9º art. 140 C. P.C.), con el fin de lograr su vinculación al proceso para que tengan la oportunidad de asumir la defensa de sus intereses, dado que la sentencia los puede afectar.

El litisconsorcio será facultativo o voluntario cuando concurran libremente al litigio varias personas, en calidad de demandantes o demandados, ya no en virtud de una única relación jurídica sino de tantas cuantas partes dentro del proceso, deciden unirse para promoverlo conjuntamente, aunque válidamente pudieran iniciarlo por separado. Los actos de cada uno de ellos no redundarán en provecho o en perjuicio de lo otros, sin que ello afecte la unidad del proceso o implique que la sentencia sea igual para todos ellos. (Art. 50 del C. de P.C.).

El juicio en el que se demanda la nulidad absoluta de un contrato, exige la presencia en el proceso de las partes que suscribieron el contrato, bien como demandante y demandado cuando la pretensión anulatoria proviene de una de ellas, o bien como demandados integrando un litisconsorcio necesario de la parte pasiva —en virtud de la única relación jurídico sustancial existente entre entidad contratante y

contratista—, cuando la demanda haya sido formulada por el Ministerio Público o por el tercero que demuestre interés directo, dado que la decisión que se adopte en la sentencia vincula y produce efectos directamente en relación con las partes contratantes.

La no vinculación a este proceso del señor CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO, como persona natural, que obró no solo como representante legal de la CONSTRUCTORA BASÍLICA S.A.S. sino también en **nombre propio** como PROMITENTE VENDEDOR, en el contrato de promesa de compraventa objeto de este proceso, se erige en hecho constitutivo de la causal de nulidad del proceso consagrada en el numeral 9 del artículo 140 del Código de Procedimiento Civil, esto es la no integración de la parte demandante en debida forma, a saber: CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO, en nombre propio y, además, como representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA BASÍLICA S.A.S.

Por lo anterior, y en aras de prevenir una nulidad del proceso, deberá ordenarse la vinculación por activa del señor CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO, como persona natural, obrando en nombre propio, a fin de que pueda ejercer su derecho de defensa.

II. **PAGO TOTAL DE LA OBLIGACIÓN A CARGO DEL DEMANDADO Y A FAVOR DEL DEMANDANTE**.

La obligación que dice estar contenida en el contrato de promesa de compraventa, y que sirve de sustento a la presente demanda que hace referencia la parte actora ya fue suficientemente pagada en su totalidad al PROMITENTE VENDEDOR.

Siendo el pago la prestación de lo que se debe, es válido, coyuntural y abierto sostener que mi poderdante ha pagado en su totalidad cualquiera obligación pecuniaria a cargo suyo y a favor del PROMITENTE VENDEDOR.

Como se indicó anteriormente en este escrito, el PRECIO acordado entre las partes, y que asciende a la suma de DOSCIENTOS OCHENTA MILLONES DE PESOS ($280.000.000), fue pagado en su totalidad, y se encuentra respaldado por las siguientes LETRAS DE CAMBIO:

(i) 0616 de fecha 03 de mayo de 2018, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000);
(ii) 0694 de fecha 30 de mayo de 2018, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000);
(iii) 0625 de fecha 25 de junio de 2018, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000);
(iv) 0633 de fecha 03 de agosto de 2018, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000);
(v) 1309 de fecha 13 de agosto de 2018, por la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS ($30.000.000);

(vi) 2481 de fecha 24 de agosto de 2018, por la suma de CUARENTA MILLONES DE PESOS ($40.000.000);
(vii) 0824 de fecha 24 de agosto de 2018, por la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS ($30.000.000);
(viii) 1413 de fecha 20 de septiembre de 2018, por la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS ($20.000.000);

todas ellas suscritas por CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO a favor del señor CARLOS HERNANDO CUERVO TRUJILLO.

Los originales de estos títulos valores se encuentran en el expediente del proceso ejecutivo que adelantó el señor CARLOS HERNANDO CUERVO TRUJILLO en contra del señor CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO, ante el Juzgado 3 Civil del Circuito de Oralidad de Medellín, bajo el radicado 05001310300320190037200, sin que a la fecha se hubiese podido hacer efectivo el mandamiento de pago librado por ese despacho mediante Auto interlocutorio 918 de fecha 30 de julio de 2019, dada la insolvencia material del PROMITENTE VENDEDOR.

III. TEMERIDAD Y MALA FE – ART. 79 Y SIGUIENTES DEL C.G. DEL P.

El demandante está interponiendo está demanda de manera temeraria y esta actuado de mala fe; toda vez que la obligación allí contenida ya fue cancelada, es decir el demandante a sabiendas de habérsele cumplido la obligación con ocasión del pago del precio, reclama en forma descarada, abusiva e ilegal que se resuelva el contrato de promesa de compraventa a sabiendas de que, a pesar de haberse adelantado un proceso ejecutivo pretendiendo el pago de las letras de cambio que sustentan el pago del precio, ha sido imposible la ejecución de la sentencia o mandamiento de pago, dada la insolvencia material del PROMITENTE VENDEDOR.

Entonces, ¿**en quién está la mala fe?**, en el señalado o en quien señala; la parte demandante altera la realidad histórica y pretende beneficios judiciales con historias y hechos inexistentes.

Para el momento en que el PROMITENTE VENDEDOR presenta la demanda, ya la obligación de pagar el precio por parte del PROMITENTE COMPRADOR había sido cancelada en su totalidad; la denuncia penal por presunta estafa y otros delitos interpuesta en contra del señor CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO; y el proceso ejecutivo adelantado por mi mandante contra el señor GAVIRIA JARAMILLO, notificado y culminado con una orden de pago que no ha sido posible ejecutar; y ahora, en vez de entregar los inmuebles prometidos en venta, pretende desconocer el pago y exigir de la justicia la resolución del contrato de promesa de compraventa sin que medie el pago efectivo de los dineros entregados por mi cliente

para satisfacer el precio. Sí esto no es MALA FE, ¿cómo podría calificarse el comportamiento del demandante?

Téngase en cuenta que el PROMITENTE VENDEDOR, con esta demanda, pretende no solo quedarse con los dineros entregados como parte del precio, sino que además aspira a no entregar los inmuebles prometidos en venta, y efectivamente pagados por mi poderdante, mediante la resolución del contrato, ocultando al juez de conocimiento la verdad acerca de las condiciones que han rodeado la negociación, y la negligencia de la parte activa de este proceso para adelantar los trámites necesarios que permitan la entrega real y material de los inmuebles objeto de la promesa referida.

IV. ENRIQUECIMIENTO ILEGITIMO O SIN CAUSA

Lo que pretende el demandante con la actuación realizada, es sacar un provecho patrimonial de manera injustificada, toda vez que a pesar de que la obligación de pagar el precio de los inmuebles prometidos en venta fue cancelada en su totalidad por mi poderdante, éste último no ha recibido los bienes prometidos en venta, ni mucho menos le ha sido reintegrado el dinero entregado como parte del precio.

Acceder a lo solicitado por la parte demandante de este proceso, genera un enriquecimiento sin causa a cargo del empobrecimiento patrimonial de mi representado, agravado por la imposibilidad de recuperar el dinero entregado como precio de la promesa de compraventa, que fue pagado en su totalidad por mi mandante y que, como puede observarse en las pruebas recaudadas, no ha podido ser recuperado por la insolvencia material del PROMITENTE VENDEDOR.

V. ABUSO DE LA POSICION DOMINANTE:

En este caso el PROMITENTE VENDEDOR, en calidad de acreedor de los bienes inmuebles, o del dinero entregado como precio de los mismos, ha querido sacar ventaja de su posición dominante, al tener en su poder los inmuebles prometidos en venta y el dinero que por los mismos se pagó como precio, queriendo brindar la aparecía de que la promesa de compraventa fue incumplida por mi mandante, pretendiendo además la inscripción de la demanda en los bienes de propiedad del demandado, causando mayores perjuicios de los que hasta ahora ha sido víctima el PROMITENTE COMPRADOR; no contento con ello, busca a través de la justicia resolver el contrato de promesa de compraventa sin siquiera devolver el precio que por los mismos ya recibió.

Abusa de su posición el aquí demandante cuando ni siquiera hace entrega material de los inmuebles prometidos en venta, o devuelve el precio recibido.

VI. EXCEPCION GENÉRICA.

Con base en las facultades que el Juez tiene a su disposición y que resulten probadas a favor de la parte que represento.

COROLARIO DE LAS EXCEPCIONES PROPUESTAS:

En síntesis, la demanda contiene afirmaciones imprudentes, de ausencia total ante la realidad histórica y carece de la veracidad que el buen criterio, la razón y la equidad aconsejan desde lo relevante del derecho hasta lo ético del abogado, normado lo uno y lo otro en los valores y principios que la supremacía constitucional y la legislación así lo ordenan y establecen.

Se ha explicado “in extenso”, como el demandado cumplió a cabalidad con sus obligaciones frente a los derechos del demandante y hasta donde se convino, de lo que se presenta prueba escrita como anexo con la contestación de la presente respuesta a la demanda; mal podría pretenderse la resolución del contrato a favor del actor y a cargo del demandado sin que mediara por lo menos la devolución efectiva del precio ya pagado en su totalidad, o la entrega material y real de los bienes prometidos en venta.

FUNDAMENTO DE DERECHOS

Sustento la contestación y las presentes excepciones de mérito en los artículos:

- 79, 80, 81, 82, 86, 96, 100, y siguientes del Código General del Proceso;
- 905 y siguientes del Código de Comercio;
- 1502, 1611, 1849, entre otros del Código Civil; y
- Demás normas concordantes y complementarias

PRUEBAS

Invoco como pruebas a favor de la parte que represento y como de las excepciones de mérito propuestas, las siguientes:

I. DOCUMENTAL

Atentamente solicito al despacho tener en su valor probatorio los siguientes documentos:

1. Copia de las letras de cambio: 0616, 0694, 0625, 0633, 1309, 2481, 0824, 1413.

2. Auto interlocutorio 918, de fecha treinta de julio de dos mil diecinueve.

3. Fotografías de los bienes prometidos en venta donde se evidencia que a la fecha no se encuentran terminados.

4. Copia de licencia de construcción: Resolución N° C3-0436 del 19 de octubre de 2020, con Radicado 05001-3-19-2325. Expedida por la CURADURIA URBANA TERCERA DE MEDELLÍN.

5. Folios de matrícula inmobiliaria de los bienes sobre los cuales se construye el edificio del que hacen parte los bienes prometidos en venta: 001-7040 y 001-1143519.

6. Copia de la denuncia penal contra CRISTIAN CAMILO con Radicado N° 05 001 60 00248 2016 12497.

7. Diligencia de embargo y secuestro de muebles y enseres.

II. DECLARACIÓN DE PARTE

Solicito respetuosamente se decrete la declaración del señor CARLOS HERNANDO CUERVO TRUJILLO, aquí demandado, con el fin de que declare sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la negociación objeto de este proceso.

III. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito respetuosamente se decrete como medio probatorio el interrogatorio de parte del señor CRISTIAN CAMILO GAVIRIA JARAMILLO, en su propio nombre y como representante legal de la sociedad CONSTRUCTORA BASÍLICA S.A.S. con el fin de que declare sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar de la negociación objeto de este proceso.

IV. TESTIMONIOS

Solicito se decrete el testimonio de las siguientes personas, quienes podrán declarar sobre los hechos que les conste, relacionados con el presente proceso, así:

1. JONNY ALEXANDER ZAPATA SALAZAR, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.027.370, en la ciudad de Medellín, en la calle 25 No. 71-61, e-mail: alezasa85@outlook.com;

2. CARLOS ANDRÉS GUTIÉRREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.162.862, en la ciudad de Medellín, en la calle 2B No. 8A-315.

NOTIFICACIONES

Demandado: Recibirá notificaciones en la Secretaría de su Despacho; o en la Carrera 25 N° 1A SUR- 155, oficina 1655, Edificio Platinium Superior, barrio El Poblado de la ciudad de Medellín; o en el correo electrónico bullcanes1@hotmail.com

Apoderado demandante: La suscrita recibirá notificaciones en la Secretaría de su Despacho; en la Carrera 25 N° 1A SUR- 155, oficina 1655, Edificio Platinium Superior del barrio El Poblado de la ciudad de Medellín; o en el correo electrónico mcuervotrujillo@gmail.com

Del Señor Juez,

Atentamente,

MARÍA CRISTINA CUERVO TRUJILLO
C. C. 43.626.656
T.P. 105.920 del C.S. de la J.