

FIJACION EN LISTA

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL MANIZALES CALDAS

En la fecha de hoy diecisiete (17) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), a las siete y treinta de la mañana (7:30 am), se corre traslado a la parte demandante por el término de CINCO (05) días, de las excepciones de fondo, que fuera presentado por la demandada dentro del presente proceso VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRARO promovido por LETICIA HERNANDEZ ALZATE en contra de CARLOS ANDRES ARDILA RIOS Y ADRIAM ILENAR JARAMILLO, con radicado No. 17001-4003-012-2020-00447-00.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en los artículos 370 y 110 del C.G. del Proceso.

**NATALIA ANDREA RAMIREZ MONTES
Secretaria**

Firmado Por:

**Natalia Andrea Ramirez Montes
Secretaria
Civil 012
Juzgado Municipal
Caldas - Manizales**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación:

bbda4471d332dbfa94dfdd2c33ccacd165fe8e991d5a679713910badd9010501

Documento generado en 16/09/2021 05:07:54 PM

Valide este documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

 Rama Judicial Consejo Superior de la Judicatura República de Colombia	PROCESO: GESTION DOCUMENTAL	CÓDIGO: CSJCF-GD-F04	
	ACUSE DE RECIBIDO: ACUSE DE RECIBIDO PARA LOS DOCUMENTOS ENTRANTES PARA LOS DESPACHOS	VERSIÓN: 2	

Centro de Servicios Judiciales Civil y Familia - Manizales

Acuse de Recibido

FECHA: Viernes 03 de Septiembre del 2021

HORA: 10:01:44 am

Se ha registrado en el sistema, la carga de 1 archivo suscrito a nombre de; LAURA MARIA MANCERA JARAMILLO, con el radicado; 202000447, correo electrónico registrado; lauramancerajaramillo9@outlook.com, dirigido al JUZGADO 12 CIVIL MUNICIPAL.

Si necesita comunicarse con el Centro de Servicios, puede hacerlo dentro de los horarios establecidos al teléfono de atención al usuario, (+57) 321 576 5914

Archivo Cargado
CONTESTACIONDEMANDA202000447ANEXOS.pdf

CÓDIGO DE RECIBIDO: AR-17001-20210903100145-RJC-22997

Palacio de Justicia 'Fany Gonzales Franco'

Carrera 23 # 21-48 Oficina 108 Manizales - Caldas

csjcfma@cendoj.ramajudicial.gov.co

8879620 ext. 11600

Señor

JUEZ DOCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

E. S. D.

REF.: PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTIA- ACCIÓN DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL

DEMANDANTE: Leticia Hernández Álzate

DEMANDADOS: Adriam Ileinar Jaramillo y Carlos Andrés Ardila Ríos

Laura María Mancera Jaramillo, mayor de edad, domiciliada y residente en Manizales, abogada en ejercicio identificada con la cédula de ciudadanía N°. 1.053.817.872 de MANIZALES, obrando en representación de Adriam Ileinar Jaramillo y Carlos Andrés Ardila Ríos, también mayores, domiciliados y residentes en la Ciudad de Manizales e identificados con las cédulas de ciudadanía No.75.084.337 y 75.072.906 respectivamente, expedidas en Manizales, según poder que se adjunta, por medio del presente escrito procedo a contestar la demanda formulada ante usted por Leticia Hernández Alzate, mayor de edad, vecino de esta ciudad, de la siguiente manera.

A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es cierto.

AL SEGUNDO: Es cierto.

AL TERCERO: Es cierto.

AL CUARTO: No es cierto, toda vez que si bien fue estipulada una fecha para la entrega real y material del bien inmueble así como para su respectiva escrituración, la misma se encontraba expresamente ligada a una condición suspensiva, de modo que no se produce la plenitud de efectos jurídicos hasta que se cumpla la misma, y quedo estipulado de la siguiente manera: “**SEPTIMA: ENTREGA:** El PROMITENTE VENDEDOR se obliga a efectuar la entrega real y material del inmueble prometidos en venta el día 28 de febrero del año 2020 después de la firma de la escritura correspondiente, fecha en que el PROMITENTE

COMPRADOR ya debe tener cancelados la totalidad de los pagos según acuerdo de pagos previo, si es con recursos propios, de ser con la entidad financiera esta fecha de pagos esta sometida a tiempos de desembolso del banco.

AL QUINTO: No es cierto, en la medida en que la Señora Leticia Hernández efectivamente se comunicó con mis poderdantes en el mes de Diciembre del año 2019, no obstante lo manifestado fue contrario a lo afirmado en el escrito de la demanda, y fue expresamente lo siguiente:

“que ella no se encontraba en el país para la entrega y escrituración del bien inmueble, y que además no contaba con el dinero que adeudaba a la fecha para la cancelación total del apartamento”, para lo cual solicitó abonar VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$20,000,000), que según ella era con los únicos recursos que contaba.

Propuso además, que “fueran los señores Adriam y Carlos Andrés, quienes vendieran el apartamento por su cuenta y le fuese entregado a ella posteriormente el dinero abonado como separación, y no bastándole con esto, solicito también que le fuese entregado la diferencia en ganancia”, puesto que como es de esperarse el inmueble no se vendería en el mismo precio de venta inicial (sobre planos) que en ese momento que ya se encontraba completamente terminado.

En esa medida, fue realizada una contrapropuesta por parte de los PROMITENTES VENDEDORES, en donde le manifestaron que era posible darle un plazo aproximadamente de tres meses más, para que cancelara el saldo restante si ella abonaba por lo menos la mitad de la deuda, a lo cual ella nunca se manifestó.

AL SEXTO: Es parcialmente cierto, En efecto la Señora Liliana María Hernández Duque, reconocida comisionista en el sector de bien raíz en la Ciudad de Manizales, y quien fue el punto de conexión entre mis poderdantes y la señora Leticia, para el negocio jurídico- comercial de la referencia, acudió días antes de la fecha estipulada de escrituración al Edificio Portofino a visitar el apartamento, con la intención de tomarle fotos(en donde se evidencia que el apartamento ya se encontraba habitable y con los servicios públicos activos) para según lo manifestado por ella, poderlo vender a un tercero y de esa manera pagar lo adeudado a mis clientes, además indicó que la Señora Leticia Hernández no se

encontraba en el país, y reiteró que no contaba con los recursos para cancelar el inmueble por lo cual no podría asistir a la firma de la escritura pública, induciendo así a error a los Señores Adriam Jaramillo y Carlos Andrés Ardila.

AL SÉPTIMO: Es cierto, por cuanto en efecto la Señora Liliana María Hernández, acudió como “apoderada general” de la señora Leticia Hernández, cuando el día inmediatamente anterior manifestó de manera verbal “que la ya antes mencionada no se encontraba en el país e indicó su imposibilidad de asistir a la firma de la escritura del inmueble”.

No entiende entonces la parte demandada, como es posible asistir a la escrituración de un bien inmueble, cuando ni siquiera se cumplió con la condición suspensiva estipulada en el referido contrato, y que básicamente enmarca el hecho de que el inmueble debía estar completamente cancelado antes de perfeccionar la relación contractual que existió entre las partes, o por lo menos contar con un crédito aprobado, para lo cual se debe surtir una cantidad considerable de tramitología que debe hacerse en concordancia con la notaria, en este caso la Notaria tercera del Circulo de Manizales, lo cual jamás ocurrió.

Aunado a lo anterior, al preguntársele a la PROMITENTE COMPRADORA (de manera escrita), respecto al crédito hipotecario, que en efecto debía tener ya gestionado para la escrituración del inmueble, ella a través de su abogada de manera explícita y en un oficio que aportamos a la presente contestación señaló lo siguiente: “la Señora Liliana María Hernández, actuó con miras a lograr la escrituración del bien inmueble, **pues contaba con el crédito otorgado por la entidad financiera Bancolombia**”

Efectivamente la abogada de la señora Leticia como prueba de lo manifestado aportó según lo por ella escrito: “Copia de la aprobación del crédito realizado a la Señor Leticia Hernández emitida por Bancolombia”, pero extrañamente la ya mencionada carta no era un APROBADO, sino un PREAPROBADO que no es más que un estudio somero de lo que posiblemente y no con seguridad puede ser un crédito Hipotecario, pero lo increíble del caso es que la misma contaba con fecha de expedición del día **05 de marzo del 2020**, es decir, siete días después de la fecha de escrituración estipulada, induciendo

nuevamente a error a mis poderdantes y actuando claramente de mala fe, y como si no fuera suficiente la misma carta de preaprobación no era ni siquiera por el monto adeudado sino por un valor muy por debajo de lo requerido.

Y además en el escrito de demanda, ya no se habla de un crédito para sufragar el saldo restante, sino que se anexa la declaración juramentada de la Señora SANDRA MILENA CHAPARRO, con la que pretenden indicar que ella era quien iba prestar los recursos para la cancelación del bien inmueble, configurando así la presunción de mala fe, al cambiar su versión de los hechos.

AL OCTAVO: Resulta cierto en la práctica, toda vez, que en efecto mis poderdantes no asistieron a la fecha de escrituración estipulado, por cuando la PROMITENTE COMPRADORA, no había dado cumplimiento a la condición suspensiva, que estipulaba clara y explícitamente el hecho de que el inmueble debía estar cancelado en su totalidad, es decir por parte de la PROMITENTE COMPRADORA, el contrato se encontraba incumplido en ese momento.

Por ende, resulta inconsecuente asistir a una escrituración cuando no solo no se ha cancelado el bien inmueble objeto de controversia, sino que además tampoco se cuenta con el crédito aprobado para cubrir las obligaciones que como PROMITENTE COMPRADORA le asistían, y prueba de ello es que jamás antes de la escrituración se realizaron los trámites pertinentes cuando se solicita escriturar con un crédito hipotecario (Pago de avaluó, formulario de crédito de vivienda, póliza de seguros, actualización de la promesa de compraventa mediante otro si en cuanto al nuevo monto aprobado, estudio de títulos, pagaré, entre otros) .

AL NOVENO: Es parcialmente cierto, en cuanto en efecto el Reglamento de Propiedad Horizontal se encuentra fechado del 11 de Junio del año inmediatamente anterior, no obstante, es pertinente y de cardinal importancia mencionar en primera medida, que:

1. Contamos con la Resolución No. 19-2-0379 PH de la propiedad horizontal con fecha desde el 26 de Agosto del año 2019. (Se Adjunta como anexo)

La misma fue ingresada a la Notaria segunda para protocolizar el Reglamento de Propiedad Horizontal y posteriormente ser llevado a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, no obstante, dicha resolución y reglamento fue devuelto por una inconsistencia en las áreas del lote, para lo cual se debió radicar por segunda vez la licencia y subsanar el tema de las áreas, como se evidencia en la Segunda Resolución No.20-2-0127 PH del 12 de Mayo del 2020.

2. En el tiempo transcurrido de radicación por segunda vez de la licencia con las observaciones pertinentes, la oficina de registro e instrumentos públicos se constituyó en paro a nivel nacional en el mes de noviembre y parte de diciembre del año 2019, posteriormente reanudaron labores a media marcha, salieron en el mes de diciembre a vacaciones y volvieron nuevamente en el mes de enero, por consiguiente las solicitudes que maneja una oficina de esta magnitud a nivel municipal, se encontraban represadas incluyendo la radicación del Reglamento de Propiedad Horizontal del Edificio Portofino, y no obstante lo anterior, tuvimos la infortuna de que la misma no fuera atendida antes de la entrada en la cuarentena obligatoria, a la cual fuimos sometidos a nivel nacional, en donde todas las entidades del estado, cerraron sus puertas hasta el mes de mayo del año 2020, en donde reanudaron sus labores por horas y de esa manera fueron atendiendo los requerimientos represados.

Aunado a lo anterior, es pertinente aclarar que si bien es cierto el Edificio Portofino, no contaba con el reglamento de Propiedad Horizontal, por factores exógenos a la voluntad de los PROMITENTES VENDEDORES, también lo es que todos los apartamentos vendidos fueron entregados a sus respectivos compradores (tal y como se evidencia en las actas de entrega que se adjuntan a la presente contestación), antes de la radicación del reglamento de propiedad horizontal, mientras se surtían los trámites administrativos mencionados, exceptuando como es evidente el apartamento objeto de controversia.

Y para culminar es importante puntualizar que, en el contrato ya referido, más exactamente en la cláusula decima literal b se especificó los siguiente:

*“b- Suscribir la escritura pública del (los) inmueble (s) objeto de venta en la Notaria Tercera de Manizales el día 28 de febrero del 2020. A las 10:00 a.m. salvo fuerza mayor, caso fortuito o **dificultades en trámites administrativos ajenos a la voluntad del PROMITENTE VENDEDOR o del PROMITENTE COMPRADOR...**”*

Por lo anteriormente expuesto, es claro que evidentemente el no sometimiento a reglamento de propiedad horizontal del Edificio Portofino en la fecha de escrituración, obedece a las dificultades en trámites administrativos por situaciones que se escapan de la voluntad de los PROMITENTES COMPRADORES, y que en efecto se amparó dentro del contrato de la referencia, sin significar esto que el edificio no estuviese listo, pues el mismo ya se encontraba completamente habitable y preparado para entrega, es por ello, que se perfecciono la tradición de los demás inmuebles que hacen parte del mismo.

AL DECIMO: Es parcialmente cierto, toda vez que si bien se pactó la cláusula penal, por una suma equivalente al 10% del valor del contrato, la parte que a todas luces no cumplió con las obligaciones endilgadas a su nombre y que además actuó de mala fe e indujo a error a mis poderdantes fue precisamente la PROMITENTE COMPRADORA.

AL UNDECIMO: Es parcialmente cierto, en la medida en que es indudable que los Señores Adriam Jaramillo y Carlos Andrés Ardila, deben devolver parte del dinero que fue entregado como parte de la cuota inicial del bien inmueble de la referencia, prueba de ello son las constantes comunicaciones y correos electrónicos que se le han enviado a la Señora Leticia Hernández para solicitarle una cuenta bancaria, en donde se le haría la consignación correspondiente, sin embargo, cabe aclarar que lo pertinente es entonces realizar la devolución del mismo con la deducción correspondiente a la cláusula penal estimada a favor de mis poderdantes, pues la PROMITENTE COMPRADORA, no cumplió con la obligación endilgada a su nombre, y que era en esencia tener cancelado el inmueble de la referencia para la fecha de escrituración o por lo menos la aprobación de un crédito hipotecario, ya que, lo cierto a todas luces es que dicho inmueble ya no es de interés de la Señora Hernández, por lo mismo la presente demanda pide es la resolución del contrato y no el cumplimiento del mismo.

En concordancia con lo anterior, el monto de dinero a devolver estaría relacionado de la siguiente manera:

- **VEINTIOCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$28,000,000)** en efectivo sin indexar, toda vez que no encontramos incumplidas las obligaciones a cargo de los PROMITENTE VENDEDORES.
 - **INTERESES DEL CDT**, comprobables mediante la factura del momento en el cual se retiraro
 - **DEDUCCIÓN DE LA CLAUSULA PENAL A FAVOR DE LA PARTE DEMANDADA**, por el efectivo incumplimiento de la obligación endilgada a la PROMITENTE COMPRADORA.
- **A LAS PRETENSIONES**

A la primera: Me opongo a las pretensiones de la parte actora porque no le asiste el derecho invocado, por el contrario solicito que sea la parte demandante quien se condene civilmente por el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa invocado.

A la segunda: Me opongo parcialmente, en relación a que me encuentro de acuerdo con la declaración de la resolución del contrato, no obstante las cosas no deben devolverse al estado inicial, pues lo cierto es que debe realizarse la deducción de la cláusula penal a favor de mis poderdantes.

A la tercera: Me opongo rotundamente, toda vez que si bien alguien debe asumir el costo de la clausula penal, esa es la parte demandante por no cumplir con las obligaciones endilgadas a su nombre, y por ende solicito que del dinero que se debe devolver se haga la respectiva deducción de la penalidad.

A la cuarta: Me opongo parcialmente, en la medida en que en efecto lo pertinente y dado al incumplimiento en la cancelación del inmueble de la referencia, solicito al Señor Juez se ordene la devolución del dinero con la respectiva deducción de la clausula penal, esto es **CATORCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$14,000,000.00)**

A la quinta: Me opongo rotundamente y desde ya solicito se condene a la parte demandante al pago de las costas del proceso teniendo en cuenta su mala fe y el dolo ya que en efecto no canceló en su totalidad el bien inmueble ni contaba con los recursos para hacerlo.

PRUEBAS

Solicito que se practiquen y por su valor legal se aprecien, en el momento procesal oportuno, las siguientes:

DOCUMENTALES:

1. Copia Resolución No.19-2-0379- PH del 26 de Agosto del año 2019, en donde se evidencia que para la fecha ya se contaba con la aprobación del los planos de propiedad horizontal del Edificio Portofino.
2. Copia Resolución No. 20-2-0127-PH del 12 de mayo de 2020 en donde se establece la aprobación de la modificación de los planos de Propiedad Horizontal, y en donde se evidencia la variación en el área que fue modificada.
3. Oficio remitido a los Señores Adriam Jaramillo y Carlos Andres Ardila el día 01 de Junio del año 2020, por parte de la Abogada de la Señora Leticia Hernández en donde manifiesta que el pago del inmueble se realizaría con el resultado de un crédito hipotecario y que ya contaba con la aprobación del mismo para el día de la escrituración.
4. Copia de prea probado del crédito hipotecario por un valor de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50,000,000) y con fecha del 05 de marzo del año 2020, esto evidencia además de que en efecto para la fecha de escrituración no contaba con dicho crédito, también indica que el mismo ni siquiera estaba aprobado y el valor no corresponde al adeudado.
5. Oficio de contestación a la comunicación remitida el 01 de Junio del año 2020 por parte de los PROMITENTES VENDEDORES.
6. Actas de entrega de los demás inmuebles pertenecientes al Edificio Portofino, antes de la radicación del Reglamento de Propiedad Horizontal, por parte de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos. (apto 101-102-202-302)

7. Correo electrónico en donde se le solicita a la Señora Leticia Hernández, la información de su número de cuenta bancaria para consignar el dinero correspondiente.

8. Archivo fotográfico en donde se evidencia que para la fecha de escrituración del bien inmueble, ya el apartamento referido se encontraban con servicios públicos activos y habitable.

TESTIMONIALES

Solicito que se reciba declaración a las personas que a continuación nombro:

ADRIAM ILEINAR JARAMILLO mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 75.084.337 De Manizales, quien se puede notificar en la dirección: Edificio Luciana Apartamento 101 de Manizales, Celular: 3174738283 Correo electrónico:adriamjaramillo@hotmail.com

CARLOS ANDRES ARDILA mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 75.072.906 De Manizales, quien se puede notificar en la dirección: Cra 7 No. 9ª-28 Edificio Portofino Apartamento 302 de Manizales, Celular: 3135291586 Correo electrónico:andylatino@hotmail.com

Con los anteriores declarantes pretendo probar y demostrar: Que el Edificio Portofino ya se encontraba listo para ser habitado en la fecha de escrituración del apartamento 401, que la radicación del reglamento de propiedad horizontal en la fecha señalada obedeció a complicaciones en los trámites administrativos, que los demás inmuebles pertenecientes al edificio fueron entregados incluso antes de la radicación del respectivo reglamento, que la señora Leticia Hernández y sus apoderadas actuaron de mala fe e indujeron a error a mis poderdantes y que en efecto la Señora Hernández no contaba con los recursos para cancelar el inmueble de la referencia.

INTERROGATORIO DE PARTE. Solicito que la Señora Leticia

Hernández, absuelva el interrogatorio de parte, en la audiencia que señale para el efecto su digno despacho, esto con la finalidad de que mediante su confesión se esclarezca que en efecto su intención con la comparecencia a la notaria a través de su apoderada nunca fue la adquisición del bien inmueble, toda vez que no contaba con los recursos para sufragar las obligaciones a su cargo, sino que por el contrario en sus constantes comunicaciones lo que hizo sin ninguna duda fue inducir a error a mis poderdantes.

CONTRAINTERROGATORIO. Hare uso de contrainterrogar a los testigos de la parte demandante.

EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

Propongo como tales las que denomino:

I. NON ADIPLITI CONTRACTUS.

La Corte Constitucional en la Sentencia T- 537 del 2009, se manifestó respecto al principio de la referencia y explico su incidencia en el derecho colombiano de la siguiente manera:

*“Este es el caso de la excepción de contrato no cumplido o “non adimpleti contractus”, **con la cual se hace referencia a que en los contratos bilaterales no se estará en mora de cumplir lo pactado mientras la contraparte no lo haya cumplido en la forma y el tiempo establecidos en los términos contractuales o la ley.** Este principio de lógica incontestable es concretado en el art. 1609 del código civil que al respecto establece: **“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 el tiempo debidos.”**”*

El contenido de esta cláusula refleja los más elementales parámetros de equidad, simetría y buena fe que deben ser entendidos como elementos connaturales a las obligaciones contractuales bilaterales^[12], prescribiendo lo que es el producto de un análisis basado en la justicia material de las relaciones contractuales: **si una de las partes de una relación bilateral no está en posición de cumplir las obligaciones contractuales, cómo puede exigirle a la otra el cumplimiento de la prestación debida?** La idea de esta figura es brindar una posibilidad de resolución de diferencias originadas en contratos en donde se ha presentado un abandono recíproco de las prestaciones a cargo de las partes contratantes, evitando que las mismas queden en un estado de indefinición permanente. En este sentido ha manifestado la Corte Suprema “es necesario asimismo hacer ver que por obra de aquella circunstancia [, el mutuo incumplimiento,] no siempre ha de quedar atascada la relación derivada del negocio y sometida en consecuencia “...a la indefinida expectativa de que -en algún tiempo- pueda ejecutarse o resolverse el contrato no cumplido por iniciativa exclusiva de aquella de las dos que considere derivar mayores ventajas del incumplimiento común, o de que la acción implacable del tiempo le da vigencia definitiva a través de la prescripción... (G. J. Tomo CXLVIII, pág. 246).”^[13]

Sobre esta figura manifestó esta corporación:

“En efecto, la figura de la “Exceptio non adimpleti contractus” es connatural a ellos [, los contratos de seguro,] en virtud de lo consagrado por el artículo 1609 del Código Civil, según el cual, ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla con su parte. **Lo anterior, con el fin de impedir ” ...que una de las partes quiera prevalerse del contrato y exigir a la otra su cumplimiento, mientras ella misma no cumpla o no esté dispuesta a cumplir las obligaciones que le incumben**^[16]. Igualmente, la figura de la condición resolutoria tácita, supone que cuando una de las partes no se aviene a cumplir la prestación debida en forma satisfactoria, la otra puede renunciar a realizar la suya y pedir a su arbitrio, la resolución o el cumplimiento del contrato con la respectiva indemnización de perjuicios, en virtud de la

*condición resolutoria implícita en todo contrato bilateral (C.C., art. 1546). Tal institución también ha sido recogida por la legislación comercial en estos términos: "... en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación con indemnización de los perjuicios moratorios" (C.Co., art. 870). Las anteriores circunstancias justifican de manera general, la terminación de un contrato de esta naturaleza."*¹⁷¹ *—subrayado y negrilla ausente en texto original—***(Resaltado y subrayado por la parte demandada)**

En concordancia con lo anteriormente expuesto, es a todas luces cierto que la Señora Leticia Hernández, no cumplió con la obligación que se encontraba endilgada a su nombre, es decir, el pago total del apartamento a la fecha de escrituración, y por consiguiente si la PROMITENTE COMPRADORA incumplió el contrato no puede demandar con éxito la resolución de la promesa de compraventa celebrada entre las partes, y mucho menos exigir la cláusula penal estipulada.

II. PRESUNCION DE MALA FE.

En cuanto al principio de presunción de mala fe, la Corte Constitucional en diferentes jurisprudencias ha establecido su configuración y definición, puntualmente en la Sentencia C 544 de 1994:

*"La mala fe "es el conocimiento que una persona tiene de la falta de fundamento de su pretensión, del carácter delictuoso o cuasidelictuoso de su acto, o de los vicios de su título. Agrega, que si bien el artículo 83 de la Constitución, consagra esa presunción de buena fe, ésta es sólo para las relaciones que surjan entre particulares y autoridades públicas, **y no para las surgidas entre particulares**, razón por la cual, el control de constitucionalidad de*

los apartes demandados, no puede hacerse teniendo como referencia el artículo 83. Explica que no se pueden equiparar los fundamentos y alcances del principio de buena fe consagrado por el constituyente, con el concepto sobre buena fe que de tiempo atrás vienen manejando el legislador, la doctrina y la jurisprudencia "pues mientras el principio de buena fe es un principio general de derecho, la buena fe a secas es un concepto técnico-jurídico empleado por el legislador para asignarle efectos jurídicos a determinados supuestos de hecho". Por tanto, las presunciones de buena o mala fe, antes que desconocer el principio general de derecho comentado, delimitan ciertos supuestos de hecho, a los que el legislador les ha asignado algún efecto jurídico."

Así las cosas lo cierto es que en efecto la señora Leticia Hernández en nombre propio y a través de sus apoderadas, desplegaron actos en donde es posible hablar de una presunción de mala fe, por cuanto manifestaron en repetidas ocasiones: (i) Que la Señora no contaba con los recursos económicos para sufragar el saldo final del apartamento, (ii) Que no se encontraba en el país, por lo cual no asistiría a la escrituración, y aunado a lo anterior, su apoderada asistió a la firma de escritura cuando ni siquiera había cumplido con la obligación a su cargo y no contenta con ello,, manifestó por escrito que para dicha fecha ya contaba con un crédito aprobado, con lo cual iba a cancelar el apartamento, y con el "PREAPROBADO" aportado por ellas mismas, se evidencia no solo que en efeto lo manifestado obedece a mentiras sino que además el mismo no cubría ni la mitad de lo adeudado, lo cual fue desmentido en el escrito de demanda, pues ahora anexan una declaración juramentada de la señora SANDRA MILENA CHAPARRO, en donde supuestamente ella indica que le iba a prestar el dinero que la señora leticia Hernández adeudaba para cancelar el apartamento.

Por todo lo narrado es claro entonces, que en efecto el actuar de la parte demandada esta viciado de mala fe y de esta manera indujeron a error a mis poderdantes como ahora pretenden hacerlo con el despacho judicial.

Notificaciones

Mis poderdantes:

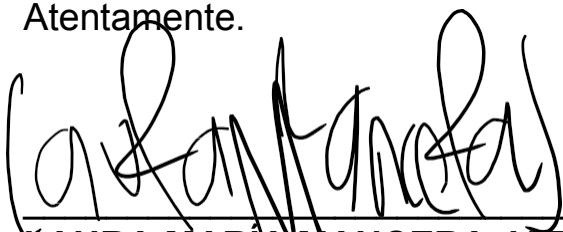
ADRIAM ILEINAR JARAMILLO mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 75.084.337 De Manizales, quien se puede notificar en la dirección: Edificio Luciana Apartamento 101 de Manizales, Celular: 3174738283 Correo electrónico: adriamjaramillo@hotmail.com

CARLOS ANDRES ARDILA mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía No. 75.072.906 De Manizales, quien se puede notificar en la dirección: Cra 7 No. 9ª-28 Edificio Portofino Apartamento 302 de Manizales, Celular: 3135291586 Correo electrónico: andylatino@hotmail.com

LA PARTE DEMANDANTE: Calle 21 No 21-45 Piso 17 Ofic. 17-04 Edificio Millan

El suscrito, en la Secretaria de su Despacho o en la carrera cra 34 no 10 c o4, Telefono: 3132820281 correo electrónico: lauramancerajaramillo9@outlook.com

Atentamente.



LAURA MARIA MANCERA JARAMILLO
C.C. No. 1.053.8178.872 de Manizales
T.P. No. 329677 C.S.J.



Verifique Autenticidad
19-2-0379-PH

CURADURIA 2 MANIZALES

CURADURIA URBANA NÚMERO DOS DE MANIZALES

EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-19-0581

RESOLUCIÓN No. 19-2-0379-PH
26 de agosto de 2019

APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EL CURADOR URBANO NUMERO DOS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y POR EL DECRETO 1077 de 2015

INFORMACION DE LA SOLICITUD:

No. de radicación: 17001-2-19-0581
Fecha de radicación: 31 de julio de 2019

INFORMACION DE LOS SOLICITANTES:

Nombre: ADRIAM ILEINAR JARAMILLO
CARLOS ANDRES ARDILA RIOS
Identificación: CC: 75084337
CC: 75072906

INFORMACION DEL PREDIO

Barrio: CHIPRE
Dirección: K 7 9A 24 28 C 9B 7 02
Nombre: EDIFICIO PORTOFINO PROPIEDAD HORIZONTAL

HACE CONSTAR

Que EDIFICIO PORTOFINO PROPIEDAD HORIZONTAL, fue construido sobre predio cuyas características y particularidades se encuentran contenidas en la Escritura Pública, descrita a continuación:

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA LOTE m ²	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
1990	28 de diciembre de 2018	TERCERA	196.00 (IGAC)	100-27512	01-04-00-00-0132-0015-0-00-00-0000

Que EDIFICIO PORTOFINO PROPIEDAD HORIZONTAL, fue construido y modificado con las Licencias de Construcción, descritas a continuación:

LICENCIA NÚMERO	TIPO LICENCIA	AÑO APROBACION	CURADURIA
19-2-0190-LC	Construcción	2019	NUMERO DOS

Que, en el plano presentado para aprobación, las áreas del EDIFICIO PORTOFINO PROPIEDAD HORIZONTAL, son las siguientes:

Ing. John Jairo Osorio García Curador Urbano Número Dos de Manizales

www.curaduriamanizales.com / e-mail: curador@curaduriamanizales.com

Teléfonos: 872 3490 - 883 8350 - 872 0763 / Fax: 872 3490 / Cra. 24 No. 22-02 Edificio Plaza Centro Local 10





Verifique Autenticidad

19-2-0379-PH

APROBACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL No. 19-2-0379-PH

Pág. 2

ÁREA CONSTRUIDA	623.00	m ²
ÁREA PRIVADA	431.25	m ²
ÁREA COMÚN	191.75	m ²
Cantidad de Apartamentos	8	un
Cantidad de Parquaderos residentes	3	un
Cantidad de Parquaderos visitantes	1	un
Cantidad de Bodegas	1	un

Que revisada la modificación a los planos de alindramiento y el cuadro de áreas o proyecto de división del inmueble que se denomina EDIFICIO PORTOFINO PROPIEDAD HORIZONTAL, hacen referencia a los planos aprobados con la licencia de construcción, muestran la localización, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y señalan las áreas y bienes de uso común, en virtud a lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.3.1 y 2.2.6.1.3.2 del Decreto 1077 de 2015 y en el artículo 6 de la Ley 675 de 2001.

RESUELVE:

Aprobar Seis (6) planos de propiedad horizontal, del inmueble anteriormente descrito y denominado, EDIFICIO PORTOFINO PROPIEDAD HORIZONTAL, en virtud de lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.3.1 y 2.2.6.1.3.2 del Decreto 1077 de 2015 y en el artículo 6 de la Ley 675 de 2001.

Dado en Manizales, 26 de agosto de 2019

ING. JOHN JAIR O OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

28 AGO. 2019

NOTIFICACION PERSONAL. En Manizales, a los _____, Notifico personalmente, a ADRIAM ILEINAR JARAMILLO y a CARLOS ANDRES ARDILA RIOS identificados con las cédulas No. 75 084 337 y 75 072 906 respectivamente, de la presente Resolución de aprobación de los planos de Propiedad Horizontal No. 19-2-0379-PH, emanada del Despacho del Curador Urbano Numero Dos, se le hace saber al Notificado que contra la presente providencia procederán los Recursos de Ley, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con lo determinado en el Artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.
Así firma recibiendo copia del mencionado proveído.

EL NOTIFICADO _____
C.C. ó NIT. No.

EL NOTIFICADO _____
C.C. ó NIT. No.



Verifique Autenticidad
20-2-0127-PH



EXPEDIENTE RADICACIÓN N° 17001-2-20-0171

RESOLUCIÓN No. 20-2-0127-PH
12 de mayo de 2020

APROBACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL

EL CURADOR URBANO NUMERO DOS DEL MUNICIPIO DE MANIZALES EN USO DE LAS FACULTADES LEGALES Y EN ESPECIAL LAS OTORGADAS POR EL CAPITULO XI DE LA LEY 388 DE 1997 Y POR EL DECRETO 1077 de 2015

INFORMACION DE LA SOLICITUD:

No. de radicación: 17001-2-20-0171
Fecha de radicación: 21 de abril de 2020

INFORMACION DEL SOLICITANTE

Nombre: CONSTRUCTORA ICONOS S.A.S
Identificación: NIT: 901 247 406-6

INFORMACION DEL PREDIO

Barrio: CHIPRE
Dirección: K 7 9A 24 28 C 9B 7 02
Nombre: EDIFICIO PORTOFINO PROPIEDAD HORIZONTAL

HACE CONSTAR:

Que EDIFICIO PORTOFINO PROPIEDAD HORIZONTAL, fue construido sobre predio cuyas características y particularidades se encuentran contenidas en la Escritura Pública, descrita a continuación:

ESCRITURA NUMERO	FECHA ESCRITURA	NOTARIA	AREA LOTE	MATRÍCULA INMOBILIARIA	FICHA CATASTRAL
1912	07 de noviembre de 2019	TERCERA DE MANIZALES	174,06 m ² 271.98 v ²	100-27512	01-04-00-00-0132-0015-0-00-00-0000

Que EDIFICIO PORTOFINO PROPIEDAD HORIZONTAL, fue construido y modificado con las Licencias de Construcción y resoluciones, descritas a continuación:

RESOLUCIÓN NÚMERO	TIPO RESOLUCIÓN	AÑO APROBACION	CURADURIA
19-2-0190-LC	Construcción	2019	NÚMERO DOS
19-2-0379-PH	Aprobación de planos de propiedad horizontal	2019	NÚMERO DOS
20-2-0100-MD	Modificación	2020	NÚMERO DOS

Ing. John Jairo Osorio García **Curador Urbano Número Dos de Manizales**
www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com
Teléfonos: 872 34 90 - 883 83 50 / Cra 24 No 22 02 Edificio plaza Centro Local 10



Verifique Autenticidad
20-2-0127-PH



APROBACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL No. 20-2-0127-PH Pág. 2

Que, en el plano presentado para aprobación, las áreas del EDIFICIO PORTOFINO PROPIEDAD HORIZONTAL, son las siguientes:

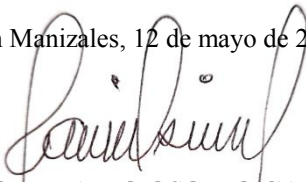
ÁREA CONSTRUIDA	623.00	m ²
ÁREA PRIVADA	412.25	m ²
ÁREA COMÚN	210.75	m ²
Cantidad de Apartamentos	8	un
Cantidad de Parqueaderos	3	un
Cantidad de Parqueaderos de visitantes	1	un
Cantidad de Bodegas	1	un

Que revisada la modificación a los planos de alinderamiento y el cuadro de áreas o proyecto de división del inmueble que se denomina EDIFICIO PORTOFINO PROPIEDAD HORIZONTAL, hacen referencia a los planos aprobados con la licencia de construcción y a su modificación, muestran la localización, nomenclatura y área de cada una de las unidades independientes que serán objeto de propiedad exclusiva o particular y señalan las áreas y bienes de uso común, en virtud a lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.3.1 y 2.2.6.1.3.2 del Decreto 1077 de 2015 y en el artículo 6 de la Ley 675 de 2001.

RESUELVE:

Aprobar la modificación de seis (6) planos de propiedad horizontal, del inmueble anteriormente descrito y denominado, EDIFICIO PORTOFINO PROPIEDAD HORIZONTAL, en virtud de lo dispuesto en los artículos 2.2.6.1.3.1 y 2.2.6.1.3.2 del Decreto 1077 de 2015 y en el artículo 6 de la Ley 675 de 2001.

Dado en Manizales, 12 de mayo de 2020


ING. JOHN JAIR O OSORIO GARCÍA
CURADOR URBANO NÚMERO DOS

NOTIFICACION PERSONAL.

De acuerdo con lo ordenado por el artículo 4 del Decreto Legislativo Número 491 del 28 de marzo de 2020, se notifica por medio del correo electrónico a CONSTRUCTORA ICONOS S.A.S identificado con NIT: 901 247 406-6, de la presente Resolución de APROBACIÓN DE MODIFICACIÓN DE PLANOS DE PROPIEDAD HORIZONTAL No. 20-2-0127-PH, emanada del Despacho del Curador Urbano Número Dos. La notificación o comunicación quedará surtida a partir de la fecha y hora en que el administrado acceda a la presente resolución. Se le hace saber al Notificado que contra la presente providencia procederán los Recursos de Ley, dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, de conformidad con lo determinado en el Artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Ing. John Jairo Osorio García Curador Urbano Número Dos de Manizales
www.curaduriamanizales.com / administracion@curaduriamanizales.com
Teléfonos: 872 34 90 - 883 83 50 / Cra 24 No 22 02 Edificio plaza Centro Local 10

Manizales, junio 1 de 2020

Señores

ADRIAM ILEINAR JARAMILLO
CARLOS ANDRÉS ARDILA RÍOS
Ciudad.

REFERENCIA: RESPUESTA A OFICIO DE FECHA 9 DE MARZO DE 2020.

ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE, mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 24.827.043 de Neira, Abogada en ejercicio, con tarjeta profesional número 175.214 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación de la señora **LETICIA HERNÁNDEZ ALZATE**, mayor de edad, domiciliada y residente en España, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.485.693 de Bogotá D.C., en mi calidad de apoderada especial, en virtud al mandato conferido por la apoderada general de la mencionada señora, **LILIANA MARÍA HERNANDEZ DUQUE**, también mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Manizales, identificada con la cédula de ciudadanía número 30.301.767 expedida en Manizales, tal y como consta en la escritura pública número 359 de fecha 23 de enero de 2020 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, el cual se encuentra vigente y no ha sido revocado por ninguno de los medios legales, como se acredita con copia auténtica del mismo y su respectiva nota de vigencia; documentos expedidos por la citada Notaría, los cuales se adjuntan, por medio del presente escrito doy respuesta al oficio remitido el día 9 de marzo del año en curso, por parte de los señores **ADRIAM ILEINAR JARAMILLO** y **LAURA MARÍA MANCERA JARAMILLO**, según lo manifestado en el citado oficio, actuando en su condición de representante legal y asesora jurídica de la sociedad **CONSTRUCTORA ICONOS S.A.S.**, respectivamente, hechos de los cuales no



tenemos evidencia de que actúen en tales calidades, dado que con el documento no anexaron certificado de existencia y representación legal de la sociedad y otros, que acrediten lo manifestado, la cual se sustenta en los siguientes términos:

Lo primero en manifestar, es que no se había procedido a dar la respuesta al oficio en mención, dado que la emergencia generada por la Pandemia del Covid-19, en virtud de la cual mediante el Decreto 457 de marzo de 2020, el Presidente de la República ordenó adoptar como medida sanitaria preventiva y de control, en todo el territorio nacional, el aislamiento preventivo obligatorio, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19, limitando totalmente la libre circulación de personas y vehículos en el territorio nacional, aislamiento que ha sido prorrogado en diversas ocasiones.

En lo que respecta al oficio antes citado, de manera extraña se recibió comunicado de la sociedad **CONSTRUCTORA ICONOS S.A.S.**, en el que afirma ser la PROMITENTE VENDEDORA en la promesa de compraventa del apartamento 401 que hace parte del Edificio Portofino Propiedad Horizontal, sin que tal afirmación sea verdadera, pues el mencionado contrato se suscribió con los señores ADRIAM ILEINAR JARAMILLO, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.084.337 de Manizales y CARLOS ANDRÉS ARDILA RÍOS, identificado con la cédula de ciudadanía número 75.072.906 de Manizales, ambos en nombre y representación propia.

De acuerdo a lo anterior, causa extrañeza que la sociedad **CONSTRUCTORA ICONOS S.A.S.**, comunicara también la supuesta terminación del contrato de promesa de compraventa, pues esta es una potestad que sólo ostentan las partes intervinientes, y además de esto, la que hubiese cumplido con sus obligaciones o estuviese allanada a hacerlo.



Ahora bien, si el contrato hubiese sido objeto de cesión por parte de los PROMITENTES VENDEDORES, lo cierto es que en él no se consignó cláusula alguna en la que la PROMITENTE COMPRADORA, renunciara a la comunicación de la cesión, acto que es un requisito para su eficacia, según el artículo 1960 del Código Civil que dice: *"La cesión no produce efecto contra el deudor ni contra terceros, mientras no ha sido notificada por el cesionario al deudor o aceptada por éste."*

Asimismo, es importante manifestar que mi prohijada actuó dentro del escenario propio del contrato celebrado, con diligencia y presta a cumplir con todas las obligaciones que contrajo, prueba de ello es su comparecencia a la Notaría Tercera del Círculo de Manizales, el día 28 de febrero del año 2020, a las 10:00 a.m., lugar, fecha y hora convenidos por las partes para elevar a escritura pública el contrato de compraventa del apartamento 401 que hace parte del Edificio Portofino Propiedad Horizontal, lo cual a su vez era una obligación a cargo de los PROMITENTES VENDEDORES, tal y como consta en las cláusulas séptima y décima del referido contrato.

Con todo, la señora LETICIA HERNÁNDEZ ALZATE a través de su apoderada general, señora LILIANA MARÍA HERNÁNDEZ DUQUE, actuó con miras a lograr la escrituración del bien inmueble, pues contaba con el crédito otorgado por la entidad financiera BANCOLOMBIA, destinado para el pago del saldo existente por la compra del mismo, encontrándose dentro de las condiciones de pago estipuladas en la promesa de compraventa, es decir, no existe el incumplimiento que quiere hacer ver la sociedad remitente del comunicado, y mucho menos un actuar de mala fe de parte de mi prohijada.

En este orden de ideas tampoco es de recibo que se alegue una supuesta falta de legitimación en la causa de la señora LILIANA MARÍA HERNÁNDEZ DUQUE para continuar con el trámite de compra del bien inmueble, en su calidad de apoderada general, pues no es requisito contar con una



autorización previa para confiar a un tercero la gestión de trámites administrativos y/o de negocios particulares, mediante el contrato de mandato, el cual se perfecciona con la sola manifestación de la voluntad de quien lo confiere, (artículo 2149 del Código Civil), y además de esto, es un contrato principal que no depende de otros para su surgimiento.

De acuerdo a lo anterior, sólo podría alegarse y rechazarse que la señora LETICIA HERNÁNDEZ ALZATE sea representada en la negociación por otra persona, si se tratara de un contrato *intuito personae*, característica que no es propia del contrato de promesa de compraventa, y aunada a esta circunstancia, no existe prohibición legal o convencional de designar un mandatario para tales fines.

Para finalizar, atendiendo la manifestación hecha en el comunicado objeto de esta respuesta, referente a que la sociedad **CONSTRUCTORA ICONOS S.A.S.**, empresa que se insiste, no es parte del contrato de promesa de compraventa, decidió darlo por terminado, les reitero que tal determinación la puede tomar solamente una de las partes, y además, aquella cumplida o que se haya allanado a cumplir, y la empresa mencionada ni siquiera cumple con la primera exigencia para hacerlo, es decir, no es partícipe de la negociación.

Sin perjuicio de lo anterior, si los PROMITENTES VENEDORES dieran por terminado el contrato de promesa de compraventa, tal determinación no sería aceptable pues, conforme a lo precedente, fueron aquellos quienes incurrieron en mora de cumplir con sus obligaciones contractuales, debido a que no acudieron al lugar, fecha y hora para solemnizar el pluricitado contrato, (como consta en el acta de comparecencia número 3 de 2020), y adicional a esto no hicieron la entrega del bien, el cual tampoco ha sido sometido al Régimen de Propiedad Horizontal como se vislumbra en los certificados de tradición respectivos expedidos el día 20 de marzo de 2020 y 01 de junio de 2020 (copia de los cuales se adjuntan), lo que habilita comunicarles que en aplicación del parágrafo 1 de la cláusula



séptima, mi mandante como PROMITENTE COMPRADORA se abstendrá de pagar el saldo correspondiente sin que haya lugar al cobro de intereses de mora, multas y demás a su cargo; tiene por resuelto el contrato celebrado y exige el pago de la cláusula penal, equivalente al 10% del valor del contrato, esto es, **CATORCE MILLONES DE PESOS (\$14.000.000) MONEDA CORRIENTE**, suma que deberá entregárseme previa comunicación para el efecto.

Así las cosas, quienes se encuentran en mora de cumplir con lo pactado son los señores **ADRIAM ILEINAR JARAMILLO** y **CARLOS ANDRÉS ARDILA RÍOS**, razón por la cual les solicitamos comedidamente proceder a reintegrar a mi representada el total del dinero cancelado, así como el pago de la cláusula penal pactada en la referida promesa de compraventa.

ANEXOS

- Poder especial, amplio y suficiente debidamente otorgado.
- Copia autentica de la escritura pública número 359 de fecha 23 de enero de 2020 otorgada en la Notaría Segunda del Círculo de Manizales, con su respectiva nota de vigencia.
- Copia del certificado de tradición del inmueble en mayor extensión donde se construye el edificio Portofino, en el que se evidencia que en el mismo no hay ninguna inscripción respecto del reglamento de propiedad horizontal.
- Copia de la aprobación del crédito realizada a la señora LETICIA HERNANDEZ ALZATE emitida por Bancolombia.

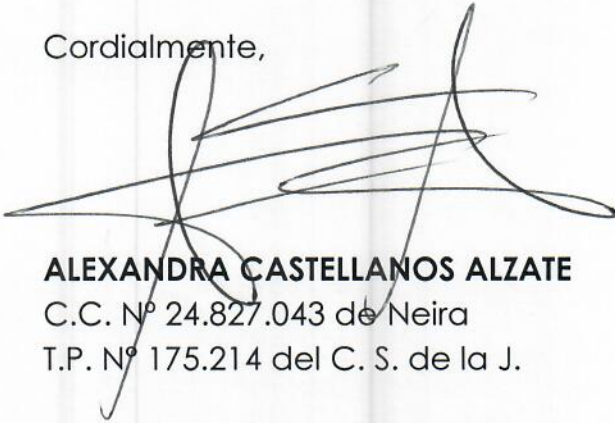
NOTIFICACIONES



ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE
ABOGADA

La suscrita las recibiré en la calle 21 #21 – 45, piso 17, oficina 1704, Edificio Millán y Asociados, Manizales. Correo electrónico alexandra.castellanos@dcprevisores.com. Teléfono: 310 421 6635.

Cordialmente,



ALEXANDRA CASTELLANOS ALZATE
C.C. N° 24.827.043 de Neira
T.P. N° 175.214 del C. S. de la J.

Es el
momento
de
todos Bancolombia

La ciudad, 05 de marzo de 2020

Caso: VBL_2020_461355
Número identificación: 41485693

Señor(a)(es)
LETICIA HERNANDEZ ALZATE
La ciudad

En Bancolombia queremos ser parte de tu historia y acompañarte en la realización de tus sueños.

De acuerdo con la información que nos has suministrado y la autorización otorgada para que, usando dicha información, se evaluara tu capacidad de endeudamiento y se procediera con la consulta del estado de tus obligaciones ante operadores de información, nos complace informarte que podrás optar por un crédito bajo las siguientes condiciones:

Producto:	CRÉDITO PARA VIVIENDA
Valor a financiar:	\$50,000,000.00
Plazo:	10 años
Plan:	Cuota constante en Pesos (Plan 15)
Tasa de interés:	La tasa vigente al momento del desembolso para este tipo de financiación.
Tasa Variable:	No Aplica

Manizales, Junio 16 de 2020

Señora

LETICIA HERNANDEZ ÁLZATE

Ciudad

F. Andrés Villa S.
C.C. 1.053.801.328

F. Andrés Villa S.
C.C. 1.053.801.328

Ref: RESPUESTA COMUNICADO DEL DÍA 01 DE JUNIO DE LA PRESENTE ANUALIDAD

Respecto al comunicado de la referencia, nos permitimos manifestar lo siguiente:

- 1) En primera medida, es pertinente y de cardinal importancia resaltar que si bien la justificación presentada por la Abogada Alexandra Castellanos Álzate, para contestar tres meses después la comunicación enviada el día 03 de marzo del 2020, obedece según ella a la emergencia sanitaria generada por la Pandemia del COVID 19, también es cierto, que dicha comunicación fue remitida el 03 de marzo del año avante, y la declaración de la cuarentena obligatoria según el artículo primero del decreto 457 del 2020, se estableció así:

“Artículo 1. Aislamiento. Ordenar el aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la República de Colombia, a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 25 de marzo de 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril de 2020, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del Coronavirus COVID-19.”

Aunado a lo anterior, es claro que las Notarías pertenecientes al circulo de la Ciudad de Manizales, siempre estuvieron en constante funcionamiento, al inicio de la cuarentena mediante turnos especiales y posteriormente en horarios específicos, si se trataba entonces de tramites de otorgamiento de poder, ahora bien, las empresas de mensajería siguieron su funcionamiento normalmente, es decir, no es de recibo de los PROMITENTES VENDEDORES dicha excusa.

En lo que atañe al tema objeto de controversia y después de revisar los documentos anexados en la comunicación del día primero de Junio del 2020, es importante puntualizar en los siguientes temas:

- ❖ Respecto a la afirmación: “mi prohijada actuó dentro del escenario propio del contrato celebrado, con diligencia y presta a cumplir con todas las obligaciones

que contrajo, prueba de ello es su comparecencia a la Notaría tercera del Circulo de Manizales, el día 28 de febrero del año 2020”, en cuanto a lo expuesto, decir que su poderdante actuó “dentro del escenario propio del contrato celebrado”, resulta una aseveración demasiado amplia teniendo en cuenta que al parecer han obviado el cumplimiento de la cláusula SEXTA del contrato de la referencia, toda vez que la misma expresamente dice lo siguiente:

“SEXTA: PRECIO: El precio del inmueble objeto del presente contrato es la suma de \$140.000.000 (CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS MTE) cuya forma de pago es la siguiente: \$42.000.000 (CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MTE), consignados el día 17 de enero de 2019. En efectivo la suma de \$28.000.000 y CDT BANCO CAJA SOCIAL 14.000.000), el saldo es decir, la suma de \$98.000.000 (NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MTE) serán cancelados con dineros producto de un préstamo que gestionará la parte compradora en el Banco BBVA o con recursos propios según sea el caso.”

Como es de su conocimiento, la Señora LETICIA HERNANDEZ ÁLZATE se obligó mediante la Promesa de Compraventa celebrada el día 17 de Enero del 2019, a cancelar una suma de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$140,000,000.00), de los cuales canceló \$42.000.000 (CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MTE), y quedó pendiente el pago de \$98.000.000 (NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS MTE), los cuales serían cancelados con dineros producto de un prestamos que gestionaría Con el Banco BBVA , ahora bien, respecto a este último punto, en los documentos aportados se nos allega como prueba una carta de pre-aprobado del banco Bancolombia, con fecha del 05 de marzo del 2020 y con un monto de pre-aprobación de CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE, en concordancia con lo anterior, no entendemos entonces como es posible que la fecha de escrituración estuviese estipulada para el 28 de febrero del 2020, y apenas el 05 de marzo del año en curso sea entregada la carta de pre-aprobación, además el monto pre-aprobado no coincide con el adeudado, siendo esto pruebas mas que suficiente para aseverar que la Señora Leticia no contaba con la aprobación del crédito requerido para la fecha de escritura del bien inmueble de la referencia, lo cual fue manifestado en diferentes ocasiones por la Señora Hernández al Arquitecto Adriam Jaramillo, y por ende no es posible que haya actuado

“dentro del escenario propio del contrato.”, encontrándose así ella en una causal de incumplimiento del contrato.

De lo anterior, es claro deducir que, (i) El crédito no se encontraba aprobado para la fecha del 28 de febrero del año 2020, si así lo fuera, la tramitología que este conlleva para realizar la escrituración pertinente y posterior desembolso ¿por que nunca se realizó?, ni se notificó de ello a los PROMITENTES VENDEDORES, pues cualquier entidad Bancaria solicita los siguientes requisitos para poder realizar la minuta de escrituración, la cual el Banco también firma pues como quedo consignada en la ya mencionada carta de pre-aprobado el crédito fue otorgado para vivienda:

📄 **Carta de pre-aprobación del crédito hipotecario:** Otorgado para Vivienda, con fecha del 05 de marzo del 2020, seis días después de la fecha de escrituración.

📄 **Recibo del pago de avalúo :** Jamás se solicitó si quiera el avalúo del bien inmueble.

📄 **Formulario de crédito de vivienda:** No se aportó.

📄 **Certificado de tradición y libertad de la vivienda:** Nunca fue solicitado.

📄 **Póliza de seguros contra incendio y terremoto**

📄 **Promesa de compraventa:** A dicha promesa, según lo pre-aprobado por el banco debió realizársele un Otrosí, en donde se estableciera el nuevo monto pre-aprobado y la forma de pago del saldo restante, es decir, CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS (\$48,000,000.00), solicitud que no fue elevada a los PROMITES COMPRADORES, en ningún momento, pues dichas modificaciones deben realizarse por mutuo acuerdo entre las partes, además contrario a lo que opina la Abogada que la representa, si es necesario informar cuando existe un apoderado para firmar escrituras públicas, pues como ya fue mencionado con antelación cuando el trámite se realiza mediante una entidad Bancaria, tanto esta como los Vendedores deben encontrarse plenamente informados de quien realizará la firma del documento, para la realización de la respectiva minuta de escritura.

🚧 **Estudio de Títulos y la constitución de garantías con la firma en el pagaré:**
El respectivo estudio de títulos que evidentemente se realiza antes de la firma de escritura nunca fue realizado, y el pagaré no fue aportado.

Una vez sean subsanados los trámites mencionados con antelación, se procede a la firma de la Escritura Pública, ahora, la pregunta es entonces, como es posible que la Señora Leticia Hernández mediante su apoderada, puedan afirmar tan abiertamente que han actuado conforme a derecho y a lo estipulado entre las partes, cuando en primera instancia lo que se evidencia es su actuar de mala fe, por que vuelvo y repito la directamente implicada mediante llamadas telefónicas y sendas conversaciones de WhatsApp, afirmó en repetidas ocasiones que no contaba con el dinero restante para la cancelación total del apartamento, pero claro, es evidente que el escrito que nos allegan no menciona este punto en ninguna parte.

Y como para no ser suficiente, agrega además lo siguiente: *"actuó con miras a lograr la escrituración del bien inmueble, pues contaba con el crédito otorgado por la entidad financiera BANCOLOMBIA, destinado para el pago existente para el pago del mismo, encontrándose dentro de las condiciones de pago estipuladas en la promesa de compraventa, es decir, no existe el incumplimiento que quiere hacer ver la sociedad remitente del comunicado"*, respecto a lo señalado déjeme aclararle que el saldo del mismo, como usted lo manifiesta obedece a la suma de NOVENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$98,000,000.00), y no a CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50,000,000.00) que fue lo que el Banco aprobó, quedando entonces CUARENTA Y OCHO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$48,000,000.00) en el aire, pues tampoco fueron consignados a la cuenta corriente de los PROMITENTES VENDEDORES, que fue donde inicialmente se recaudo la cuota inicial, por ende, ni la Señora Leticia ni su apoderada se encontraban dentro de las condiciones de pago estipuladas en la Promesa, pues no manifestaron ni si quiera por WhatsApp o llamadas telefónicas, que es lo que acostumbran, como cancelarían el saldo pendiente.

❖ De otro lado, la cláusula SÉPTIMA consagró explícitamente las condiciones para la entrega del apartamento:

SÉPTIMA:ENTREGA: EL PROMITENTE VENDEDOR se obliga a efectuar la entrega real y material del inmueble prometido en venta el día 28 de febrero del año 2020 después de la firma de la escritura correspondiente, fecha en que el PROMITENTE COMPRADOR ya debe tener cancelado la totalidad de los pagos, según acuerdo de pagos previo, si es con recursos propios, de ser con la entidad financiera esta fecha de pago esta sometida a tiempos de desembolso del banco . Si hubiera un incumplimiento en el pago materia de este contrato por negarse a ello de forma injustificada por parte del PROMITENTE COMPRADOR, EL PROMITENTE VENDEDOR podrá dar por terminado este contrato sin necesidad de requerimiento previo por el incumplimiento del PROMITENTE COMPRADOR, lo que conllevará a la exigencia de la cláusula penal pactada en este contrato , por el PROMITENTE VENDEDOR.(...)

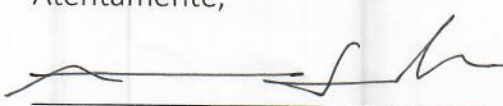
En concordancia con lo anterior, es evidente a todas luces que la entrega del bien inmueble se encontraba sometida a tiempos de desembolso del banco, trámites que contrario a lo informado, extrañamente nunca se realizaron

❖ Ahora bien, si la parte compradora, aduce la no entrega del apartamento en mención en la fecha indicada, es menester informar que el apartamento 401 del Edificio Portofino cuenta y contaba para la fecha de escrituración con todas las especificaciones técnicas y constructivas para ser entregado y habitado, sin embargo, como se mencionó en el primer comunicado allegado, lo cierto es que nos encontrábamos a la espera de la calificación del Reglamento de Propiedad Horizontal, que por diferentes demoras de tramitología en las entidades estatales no se nos había entregado, aún más cuando como es de conocimiento entramos en cuarentena obligatoria, en donde la Oficina de Registro si cerró sus puertas hasta hace 15 días, que iniciaron de nuevo las labores y a media marcha, por lo tanto, evidente es que estos son denominados factores exógenos a nuestra voluntad y el contrato consagró claramente en la cláusula decima literal b lo siguiente: "B- suscribir la escritura pública del (los) inmueble (s) objeto de venta en la Notaría Tercera de Manizales el día 28 de febrero del 2020 a las 10:00 a.m.

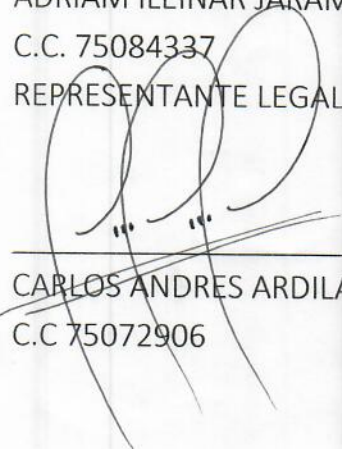
salvo fuerza mayor, caso fortuito o dificultades en trámites admiinsitrativos ajenos a la voluntad del PROMITENTE VENDEDOR o del PROMITENTE CONPRADOR...", de lo cual tenemos suficiente material probatorio para comprobarlo, entre radicaciones, tramitología y demás.

❖ Por todo lo expuesto y narrado con antelación, y toda vez que contamos con el amparo constitucional y legal suficiente, los PROMITENTES VENDEDORES, reiteramos que hemos decidido terminar con el contrato de la referencia y cobrar la penalidad exigida en el mismo en su clausula UNDECIMA, del 10% del valor del apartamento, es decir CATORCE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$14,000,000.00), los cuales serán descontados del dinero recaudado y el restante se devolverá a una cuenta estipulada por la PROMITENTE COMPRADORA y que debe encontrarse a nombre suyo, requerimos la notificación de la misma en un término perentorio, de lo contrario se procederá con el trámite que la Ley exige para la consignación de dicho dinero, la devolución del mismo al no pactarse un término claro en la promesa de compraventa se realizará como lo indica el código civil, y esto será en 30 días hábiles.

Atentamente,



ADRIAM ILEINAR JARAMILLO
C.C. 75084337
REPRESENTANTE LEGAL



CARLOS ANDRES ARDILA RIOS
C.C 75072906

ACTA DE ENTREGA

En la ciudad de Manizales a los veinticuatro (24) días del mes de mayo del 2020 se reunieron **ADRIAM ILEINAR JARAMILLO**, como vendedor identificado con cedula de ciudadanía **CC 75.084.337** y por otra parte el (a) señor (a) **SERGIO GONZALEZ** identificado (a) con cedula de ciudadanía **10 282 054**, quien actúa como comprador (a) del apartamento **No. 101** con Nomenclatura Urbana **CARRERA 7 # 9ª-28** del **EDIFICIO PORTOFINO**.

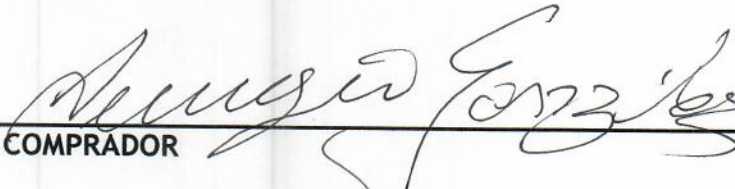
El objeto de la reunión es hacer entrega del apartamento arriba señalada por parte del vendedor y recibir la misma por parte del comprador.

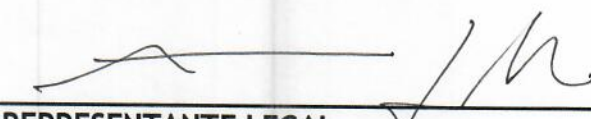
El Comprador hace constar que recibe a entera satisfacción el inmueble arriba señalado conforme a las especificaciones ofrecidas mediante la Promesa de Compraventa firmada por las partes.

Igualmente declara el Comprador haber recibido las llaves, elementos, equipos y aparatos que figuran en el inventario anexo en señal de aceptación y conformidad.

Con respecto a los servicios públicos se le recuerda al propietario que a partir de la fecha de entrega del inmueble será su responsabilidad la cancelación de los recibos ocasionados por agua y energía.

Para Constancia se firma la presente por las partes.


COMPRADOR


REPRESENTANTE LEGAL

ACTA DE ENTREGA

En la ciudad de Manizales a los veinticuatro (24) días del mes de mayo del 2020 se reunieron **ADRIAM ILEINAR JARAMILLO**, como vendedor identificado con cedula de ciudadanía **CC 75.084.337** y por otra parte el (a) señor (a) **SERGIO GONZALEZ** identificado (a) con cedula de ciudadanía **10 282 054**, quien actúa como comprador (a) del apartamento **No. 102 y parqueadero #4** con Nomenclatura Urbana **CARRERA 7 # 9ª-28** del **EDIFICIO PORTOFINO**.

El objeto de la reunión es hacer entrega del apartamento arriba señalada por parte del vendedor y recibir la misma por parte del comprador.

El Comprador hace constar que recibe a entera satisfacción el inmueble arriba señalado conforme a las especificaciones ofrecidas mediante la Promesa de Compraventa firmada por las partes.

Igualmente declara el Comprador haber recibido las llaves, elementos, equipos y aparatos que figuran en el inventario anexo en señal de aceptación y conformidad.

Con respecto a los servicios públicos se le recuerda al propietario que a partir de la fecha de entrega del inmueble será su responsabilidad la cancelación de los recibos ocasionados por agua y energía.

Para Constancia se firma la presente por las partes.



COMPRADOR

REPRESENTANTE LEGAL

ACTA DE ENTREGA

En la ciudad de Manizales a los veinticuatro (6) días del mes de JUNIO del 2020 se reunieron **CONSTRUCTORA ICONOS**, como vendedor identificado con NIT **901247406-6** y por otra parte el (a) señor (a) **MARIA ZULMA SERNA GIRALDO** identificado (a) con cedula de ciudadanía **24.431.714**, quien actúa como comprador (a) de el apartamento **No. 202** con Nomenclatura Urbana **CARRERA 7 # 9ª-28** del **EDIFICIO PORTOFINO**.

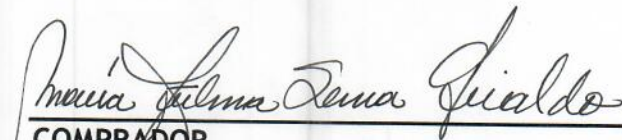
El objeto de la reunión es hacer entrega del apartamento arriba señalada por parte del vendedor y recibir la misma por parte del comprador.

El Comprador hace constar que recibe a entera satisfacción el inmueble arriba señalado conforme a las especificaciones ofrecidas mediante la Promesa de Compraventa firmada por las partes.

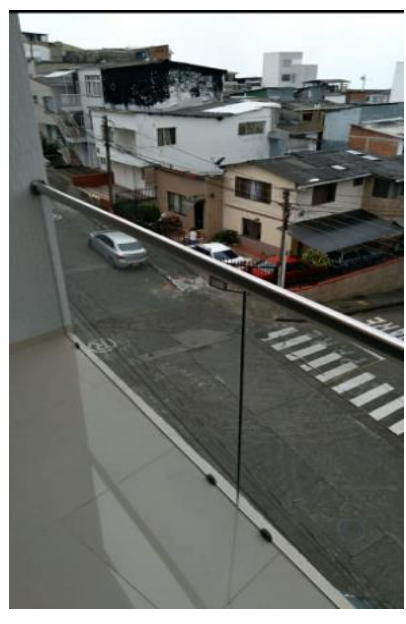
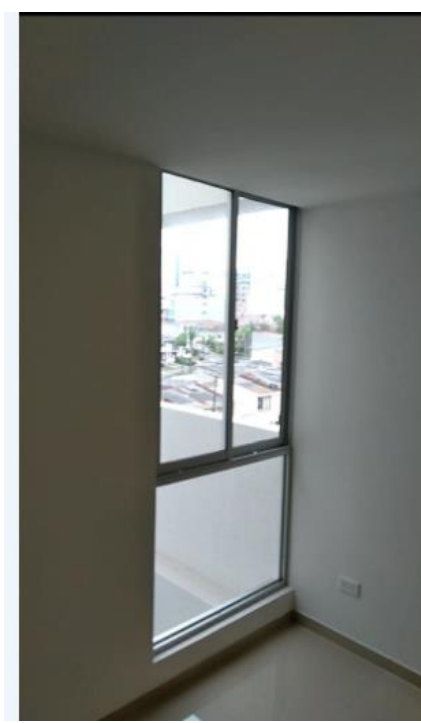
Igualmente declara el Comprador haber recibido las llaves, elementos, equipos y aparatos que figuran en el inventario anexo en señal de aceptación y conformidad.

Con respecto a los servicios públicos se le recuerda al propietario que a partir de la fecha de entrega del inmueble será su responsabilidad la cancelación de los recibos ocasionados por agua y energía.

Para Constancia se firma la presente por las partes.


COMPRADOR


REPRESENTANTE LEGAL



El vie., 2 oct. 2020 9:10, Leticia Hernandez

<leticiaha.lh@gmail.com>

escribió:

Hola señor Adrián un cordial saludo doy respuesta a tu mensaje recibido informo que llevamos dos veces tratando de llegar a un acuerdo y no se a podido de su parte. Le ruego se dirija a mi abogada al teléfono 3104216635 y Liliana quienes me representan de vosotros quedo atenta a que se resuelva pronto esa devolución

El mié., 30 sept. 2020 20:46,

adriam jaramillo

<constructoraiconos@gmail.com> escribió:

Buenos días señora Leticia por favor comuníquese personalmente con nosotros para que concretemos la devolución de su dinero ya que con la señora Liliana no ha sido posible llegar a un acuerdo. teléfono 3174738283 podemos hacer una llamada por whatsapp en cualquier momento gracias por su atencion.

Adriam jaramillo
Representante Legal
Constructora Iconos SAS



Leticia Hernand... 10/12/2020

para mí ▾



Buenos días por favor necesito que me devuelva mi dinero propongo para no dejar nada pendiente me ingreses lo que invertí más tres millones última decisión te conviene quedo atenta gracias

[Ocultar texto citado](#)

El lun., 30 nov. 2020 13:30, Leticia Hernandez

<leticiaha.lh@gmail.com> escribió:

CON MUCHO GUSTO. 3204325948

El lun., 30 nov. 2020 12:39, adriam jaramillo

<constructoraiconos@gmail.com> escribió:

Sra Leticia puede ser cualquier día de la semana después de las 5 p.m. si quiere me da su teléfono y hablamos personalmente

El dom., 29 de noviembre de 2020 7:26 a. m.,

Leticia Hernandez <leticiaha.lh@gmail.com> escribió:

Buenos días pues ella no me dijo nada si querés dime aque hora y día nos podemos dar una cita es que se acerca mi regreso y he venido expresamente a resolver esto te agradezco que agilicen os pronto gracias

El sáb., 28 nov. 2020 14:34, adriam jaramillo

<constructoraiconos@gmail.com> escribió:

Buenos días sra Leticia me quede esperando que su abogada me confirmara la hora de la reunión nosotros estamos dispuestos para cuando usted diga.

SEÑOR

JUEZ DOCE CIVIL MUNICIPAL DE MANIZALES

E.S.D.

REF.: PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTIA- ACCIÓN DE REOLUCIÓN CONTRACTUAL

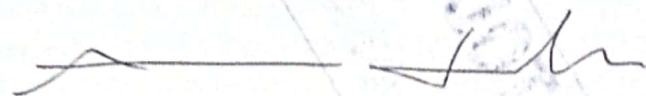
Adriam Ileinar Jaramillo y Carlos Andrés Ardila Ríos, mayores y vecinos de esta ciudad, identificados como aparece al pie de mi correspondiente firma, en nuestra condición de demandados dentro del proceso de la referencia, comedidamente manifestamos a usted que mediante el presente escrito otorgo poder especial a la Doctora Laura María Mancera Jaramillo, igualmente mayor y de esta vecindad, identificada con la cédula número 1.053.817.872, expedida en Manizales y portador de la Tarjeta Profesional número 329677, para que nos represente en el proceso referido, actualmente tramitado en este juzgado.

Mi apoderada queda facultada para transigir, desistir, sustituir, recibir y efectuar todas las acciones y trámites necesarios en el cumplimiento de su mandato.

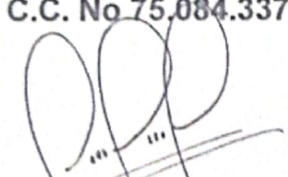
Solicito, Señor Juez, reconocerle personería a mi apoderada en los términos y para los efectos del presente poder.

Del Señor Juez,

Atentamente,



ADRIAM ILEINAR JARAMILLO
C.C. No 75.084.337 de MANIZALES



CARLOS ANDRÉS ARDILA RÍOS
C.C. 75.072.906 DE MANIZALES

PAGINA TODA EN BLANCO

JMA



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



5014078

En la ciudad de Manizales, Departamento de Caldas, República de Colombia, el once (11) de agosto de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Segunda (2) del Círculo de Manizales, compareció: CARLOS ANDRES ARDILA RIOS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 75072906 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



v5z5er5x2zn1
11/08/2021 - 10:36:39



ADRIAM ILEINAR JARAMILLO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 75084337 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



v5z5er5x2zn1
11/08/2021 - 10:37:56



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

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

Este folio se vincula al documento de PODER signado por el compareciente.

Manizales



JORGE MANRIQUE ANDRADE

Notario Segundo (2) del Círculo de Manizales, Departamento de Caldas

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: v5z5er5x2zn1

Acta 1