

Carlos Julián Montoya Correa

Abogado U. de A.

Tels.: 3030403, Celular:-3105004026

Correo Electrónico: carlosjulianmontoyacorrea@gmail.com - cjulianmontoyac@hotmail.com

1.

Señores

JUZGADO SEGUNDO (2º.) PROMISCOU MUNICIPAL.

Caldas, Antioquia.

E. S. D.

REFERENCIA :	EJECUTIVO
DEMANDANTE :	MARTHA BERENICE PUERTA GONZALEZ Correo: NO SE INFORMA EN DEMANDA
DEMANDADOS :	FERNANDO DE JESUS CORREA RESTREPO Correo: fernandocorrea1961@hotmail.com LUZ ALEYDA CASTAÑEDA HERNANDEZ Correo: aleidacastaneda905@gmail.com
RADICADO :	05129 40 89 002 2022 00 129 00
ASUNTO :	CONTESTACION DEMANDA EXCEPCIONES DE MERITO.

CARLOS JULIAN MONTOYA CORREA, quién es abogado titulado e inscrito, con tarjeta profesional Nro. 72.588 del Consejo Superior de la Judicatura y cédula de ciudadanía Nro. 15.256.012 de Caldas, Antioquia, mayor de edad y vecino de Caldas, Antioquia, que puede ser localizado en la Calle 142sur número 51 – 89 de Caldas, Antioquia , teléfonos (4) 3030403 y 310 500 40 26 y quien recibirá notificaciones personales en la dirección electrónica carlosjulianmontoyacorrea@gmail.com, que es la que tiene inscrita en el Registro Nacional de Abogados, actuando en calidad de apoderado de la parte demandada, señora **LUZ ALEYDA CASTAÑEDA HERNANDEZ**, mayor de edad, vecina de Caldas, Antioquia, identificada con la cedula e ciudadanía número **39.383.366**; correo electrónico:

Carlos Julián Montoya Correa

Abogado U. de A.

Tels.: 3030403, Celular:-3105004026

Correo Electrónico: carlosjulianmontoyacorra@gmail.com - cjulianmontoyac@hotmail.com

2.

aleidacastaneda905@gmail.com Celular//whatsapp: 3232949284, DIRECCION CALLE 129sur No. 49 – 56, Apto. 403, de Caldas, Antioquia, y el señor **FERNANDO DE JESUS CORREA RESTREPO**, mayor de edad, vecino de Caldas, Antioquia, identificado con la cedula e ciudadanía número **15.256.379**; correo electrónico: fernandocorrea1961@hotmail.com Celular//whatsapp: 3136477444, DIRECCION CALLE 129sur No. 49 – 56, Apto. 403, de Caldas, Antioquia, de manera respetuosa manifiesto a ustedes que por medio del presente escrito me permito dar **CONTESTACIÓN A LA PRESENTE DEMANDA** en los siguientes términos:

A LOS HECHOS ME PRONUNCIO ASÍ:

AL PRIMERO: ES CIERTO.

AL SEGUNDO: ES CIERTO. Así se desprende de la literalidad del documento objeto de este proceso.

AL TERCERO: NO ES CIERTO. Porque es materialmente imposible que se haya acordado firmar escritura UN MES A PARTIR DEL 30 DE AGOSTO DE 2017, fecha de firma del documento de promesa de venta y de cancelación de gravamen hipotecario, estando pendiente precisamente la cancelación de la hipoteca y el registro de levantamiento del embargo obrante en el proceso hipotecario para poderse extender la escritura pública.

Además del mismo documento de deshipoteca y venta inmueble se deduce que estaba pendiente la labor de des englobe del mismo dado que existen varios apartamentos en este inmueble y solo era objeto de la venta a la demandante, señora MARIA BERENICE PUERTA GONZALEZ el primer piso como se acreditara más adelante en esta respuesta.

También del texto del propio documento de deshipoteca y venta deja sin piso este hecho que aduce acuerdo verbal sobre la firma de la escritura en un mes después de la fecha de celebrado, ya que se estableció en el mismo lo siguiente: **“CUARTO: Que los señores FERNANDO DE CORREA RESTREPO y LUZ ALEYDA CASTAÑEDA HERNANDEZ,**

3.

identificados como ya se señaló en el presente documento, **se comprometen a fijar fecha y hora**, para presentarse ante la Notaria Única del Circulo de Caldas Antioquia, a fin de elaborar y firmar la escritura Pública, bajo la modalidad de Desipoteca(sic), en donde firmara en calidad de acreedor hipotecario el señor CARLOS MARIO DEL VALLE ESCOBAR. **Así mismo en cuanto a la fecha y lugar**, los señores FERNANDO DE CORREA RESTREPO y LUZ ALEYDA CASTAÑEDA HERNANDEZ **elevan a escritura pública la compraventa del bien inmueble** localizado en el barrio Mandalay, nomenclatura urbana Calle 140sur No. 51 - 97 de Caldas Antioquia, a favor de la señora MARTA BERENICE PUERTA GONZALEZ.”

AL CUARTO: ES UNA VERDADERA CONFESIÓN DE PARTE. Dado que se manifiesta que EXISTE DESPACHO COMISORIO Y OFICIO DE DESEMBARGO y que está en poder de la apoderada de la demandante. Lo anterior por su propio dicho y que adjunta copias de los mismos. Pero en los documentos que se hicieron llegar a los demandados vía correo físico a su dirección, solo venían el escrito de la demanda y el auto que libra el mandamiento ejecutivo, sin ningún anexo de la demanda ni menos copias de estos documentos emanados del proceso hipotecario.

Además afirma la apoderada de la demandante que estos documentos no se han tramitado ante la Notaria y la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín y que ella tiene los ORIGINALES en su poder. Concluyendo de manera tajante que “.....; en la actualidad aún sigue vigente el embargo sobre el inmueble objeto de esta medida que se decretó en el momento de interponer el proceso ejecutivo hipotecario.”. A lo que surgen varias preguntas a saber: si la colega no fue apoderada en el proceso hipotecario relacionado, porque el despacho entrego estos documentos, despacho comisorio y oficio de desembargo a ella? Qué interés probó ante el despacho para que dichos documentos, que solo incumbían a los deudores hipotecarios, le fueran entregados a la misma? Desde cuando los tiene en su poder y por qué motivo no los ha diligenciado si era ese su interés para libera el inmueble y dar inicio correcto a este proceso ejecutivo de obligación de suscribir documento, que exige el inmueble libre de embargos en otros procesos para que prospere tal mediad en este ejecutivo de hacer?

Carlos Julián Montoya Correa

Abogado U. de A.

Tels.: 3030403, Celular:-3105004026

Correo Electrónico: carlosjulianmontoyacorrea@gmail.com - cjulianmontoyac@hotmail.com

4.

Para el suscrito es incomprensible que la demandante por medio de su apoderada ACUSE A MIS PODERDANTES, los demandados, de no haber firmado la escritura de compraventa, y que por tal motivo se retienen DESPACHO COMISORIO Y OFICIO DE DESEMBARGO, expedido por su despacho en el proceso ejecutivo hipotecario, cuando era condición NECESARIA Y OBLIGATORIA que estos papeles se tramitaran para liberar el inmueble de gravámenes y embargos y así dar vía libre a la escritura de compraventa. **Y más grave aún que a pesar de esta CONFESION DE TENER RETENIDOS DESPACHO COMISORIO Y OFICIO DE DESEMBARGO DEL INMUEBLE OBJETO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA se haya iniciado este PROCESO EJECUTIVO DE SUSCRIBIR DOCUMENTOiiiiiiiiiii**

AL QUINTO: ES CIERTO.

AL SEXTO: NO ES CIERTO. Los señores **FERNANDO DE CORREA RESTREPO y LUZ ALEYDA CASTAÑEDA HERNANDEZ** no han cumplido aún con la obligación de SUSCRIBIR LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA del PRIMER PISO DEL INMUEBLE objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA por que le ha sido JURIDICAMENTE IMPOSIBLE HACERLO.

Lo anterior por que la TRADICION DEL PRIMER PISO DEL INMUEBLE RELACIONADO EN LA PROMESA DE COMPRAVENTA, solo puede realizarse si se cumplen con varias CONDICIONES, a saber:

1. Que el inmueble esté libre de todo gravamen y medida cautelar como embargos obrante en varios procesos. Y esta condición no se ha cumplido precisamente por lo manifestado en el HECHO CUARTO de la demanda, donde se **RECONOCE QUE LOS DOCUMENTOS ESTAN EN PODER DE LA PARTE DEMANDANTE** y no están en poder de mis clientes para su trámite;

2. Consecuencia de lo anterior, es decir no haberse tramitado la cancelación del gravamen hipotecario y el levantamiento del embargo vigente sobre dicho inmueble, es que tampoco se ha podido cumplir con **LA GESTION DE ELEVAR DICHO INMUEBLE A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL O DESENGLOBE** que establece la promesa de venta sustento de esta acción ejecutiva, ya que el bien dado en promesa de venta es el PRIMER PISO DEL INMUEBLE Y

Carlos Julián Montoya Correa

Abogado U. de A.

Tels.: 3030403, Celular:-3105004026

Correo Electrónico: carlosjulianmontoyacorra@gmail.com - cjulianmontoyac@hotmail.com

5.

NO LA TOTALIDAD DEL MISMO COMO ERRONEAMENTE PARECE PEDIRSE EN ESTE PROCESO EJECUTIVO DE SUSCRIBIR DOCUMENTO.

3. Tampoco se ha logrado SUSCRIBIR LA ESCRITURA DE VENTA POR PARTE DE MIS PODERDANTES por encontrarse vigente EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (CAMBIARIA) del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Caldas Antioquia, radicado 05129 40 03 001 **2016 00183** 00, en que las partes son MARIA NAZARETH GOMEZ MORALES contra los demandados en este proceso, mis clientes.

A LAS PRETENSIONES ME PRONUNCIO ASÍ:

A LA PRIMERA: Me opongo de manera tajante, por no ser cierta y confusa, ya que lo pedido por la demandada no refleja LO ACORDADO EN EL NEGOCIO QUE DA ORIGEN AL DOCUMENTO QUE PRESUNTAMENTE SIRVE DE TITULO EJECUTIVO, denominado “**PROMESA PARA CANCELACION DE CREDITO HIPOTECARIO Y ELABORACION DE COMPRAVENTA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA.**” Y además se trata de una **OBLIGACION IMPOSIBLE DE CUMPLIR A LA FECHA**, en razón que las CONDICIONES A LAS QUE ESTA SOMETIDA LA FIRMA DE LA ESCRITURA DE VENTA NO SE HAN CUMPLIDO, y que fueron relacionadas en los numerales 1, 2, y 3 de la respuesta dada al HECHO SEXTO DE LA DEMANDA ANTES.

A LA SEGUNDA: Me opongo. Como consecuencia de lo dicho ante la anterior pretensión.

EXCEPCIONES DE MERITO

Por lo expuesto anteriormente respecto a los hechos de la demanda me permito proponer a usted las siguientes excepciones de fondo o mérito a la misma, así:

6.

1. OBLIGACION JURIDICAMENTE IMPOSIBLE DE CUMPLIR.

De acuerdo a lo manifestado anteriormente para mis poderdantes, señores **FERNANDO DE CORREA RESTREPO y LUZ ALEYDA CASTAÑEDA HERNANDEZ** no han cumplido aún con la obligación de SUSCRIBIR LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA del PRIMER PISO DEL INMUEBLE objeto de la PROMESA DE COMPRAVENTA por que le ha sido JURIDICAMENTE IMPOSIBLE HACERLO.

Las razones de la imposibilidad jurídica de firmar la escritura solicitada en la demanda de la referencia radican en las siguientes razones:

1. Que el inmueble, objeto de este mandamiento ejecutivo de suscribir documento, no está libre de todo gravamen y medida cautelar como embargos obrante en varios procesos. Y esta condición no se ha cumplido precisamente por lo manifestado en el HECHO CUARTO de la demanda, donde se **RECONOCE QUE LOS DOCUMENTOS ESTAN EN PODER DE LA PARTE DEMANDANTE** y no están en poder de mis clientes para su trámite;

2. Consecuencia de lo anterior, es decir no haberse tramitado la cancelación del gravamen hipotecario y el levantamiento del embargo vigente sobre dicho inmueble, es que tampoco se ha podido cumplir con **LA GESTION DE ELEVAR DICHO INMUEBLE A REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL O DESENGLOBE** que establece la promesa de venta sustento de esta acción ejecutiva, ya que el bien dado en promesa de venta es el PRIMER PISO DEL INMUEBLE Y NO LA TOTALIDAD DEL MISMO COMO ERRONEAMENTE SE PARECE PEDIR EN ESTE PROCESO EJECUTIVO DE SUSCRIBIR DOCUMENTO.

3. Tampoco se ha logrado SUSCRIBIR LA ESCRITURA DE VENTA POR PARTE DE MIS PODERDANTES **por encontrarse vigente EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION PERSONAL (CAMBIARIA)** del Juzgado Primero Promiscuo Municipal de Caldas Antioquia, radicado 05129 40 03 001 **2016 00183** 00, en que las partes son MARIA NAZARETH GOMEZ MORALES contra los demandados en este proceso, mis clientes;

7.

4. CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD del inmueble objeto del mismo y cuya matrícula inmobiliaria es **001 – 25625**, se puede afirmar que efectivamente existe en la última anotación, la numero 35 que se **encuentra vigente EMBARGO EJECUTIVO CON ACCION REAL (HIPOTECARIO)** del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de caldas Antioquia, radicado 05129 40 03 002 **2016 00518** 00, en que las partes son CARLOS MARIO DEL VALLE ESCOBAR contra los demandados en este proceso

2. LAS DERIVADAS DEL NEGOCIO JURÍDICO QUE DIO ORIGEN A LA CREACIÓN DEL PRESUNTO TÍTULO EJECUTIVO CONTRA LOS DEMANDADOS.

El documento denominado **“PROMESA PARA CANCELACION DE CREDITO HIPOTECARIO Y ELABORACION DE COMPRAVENTA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA”** que se califica como documento con merito ejecutivo, se origina en una **TRANSACCION** efectuada entre los señores FERNANDO DE JESUS CORREA RESTREPO Y LUZ ALEYDA CASTAÑEDA HERNANDEZ, deudores hipotecarios y el señor CARLOS MARIO DEL VALLE ESCOBAR, acreedor hipotecario dentro de un proceso **EJECUTIVO CON ACCION REAL (HIPOTECARIO)** del Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Caldas Antioquia, radicado 05129 40 03 002 **2016 00518** 00, en etapa próxima a la diligencia de remate del inmueble embargado dentro del mismo y con el fin de evitar la misma y perdida del inmueble embargado de mis poderdantes, con la intervención de la señora MARTA BERENICE PUERTA GONZALEZ en la misma.

La citada TRANSACCION consistía en lo siguiente:

Ante el inminente REMATE de su propiedad en el proceso hipotecario que adelantaba su despacho, los demandados, señores FERNANDO DE JESUS CORREA RESTREPO Y LUZ ALEYDA CASTAÑEDA HERNANDEZ, acudieron a CONSEGUIR EL DINERO para pagar la deuda hipotecaria y evitar perder su casa. Es en este momento donde entra la señora MARTA

8.

BERENICE PUERTA GONZALEZ, contactada por las comisionistas, señoras **ANGELA USMA CANO** y **LUCERO ADRIANA HENAO PALACIO**, quienes relacionan a la última con mis poderdantes y es quien les facilita el dinero para cancelar la deuda hipotecaria. Y a cambio de esto los deudores hipotecarios le prometían en venta el PRIMER PISO del inmueble gravado con hipoteca, ubicado en calle 140sur No. 51 -97, Sector Mandalay, municipio de Caldas Antioquia.

Así fue descrito este negocio por el apoderado del acreedor hipotecario, doctor **OSCAR HENEL RAMIREZ OSORNO**, en escrito de SOLICITUD DE CONCILIACION ante la notaria de este municipio a los señores FERNANDO DE JESUS CORREA RESTREPO Y LUZ ALEYDA CASTAÑEDA HERNANDEZ, y que me permito transcribir: "TERCERO: Durante los días previos al remate decretado por el Juzgado segundo Promiscuo Municipal de Caldas Antioquia, la señora MARTA BERENICE PUERTA GONZALEZ, identificada con C. de C. Nro. 21.435.416 de Amagá, para la fecha del 30 de agosto de 2017, procedió a cancelar al señor CARLOS MARIOS DEL VALLE ESCOBAR un total de \$ 87.000.000; suma dinero que de cubriría el capital, más los intereses causados hasta más o menos ese 30 de agosto de 2017. Además de la suma de dinero entregado al acreedor hipotecario, se hizo entrega personalmente al señor FERNANDO DE JESÚS CORREA RESTREPO de Diez millones de pesos (\$ 10.000.000), dinero que de acuerdo a lo conversado, estarían destinados para pagar un cobro coactivo del municipio de Itagüí (comparendo de tránsito), cancelar el impuesto predial causado y adelantar la correspondiente cancelación de la hipoteca a lo ordenado por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Caldas.

Como contraprestación, entonces, los señores deudores hipotecarios FERNANDO DE JESUS CORREA RESTREPO Y LUZ ALEYDA CASTAÑEDA HERNANDEZ, se comprometieron de manera verbal a asistir a la Notaría única del Circulo de Caldas Antioquia a cancelar la hipoteca con el acreedor, señor CARLOS MARIO DEL VALLE ESCOBAR, y acto seguido a firmar la correspondiente escritura de compraventa a favor de la señora MARTA BERENICE PUERTA GONZALEZ; escritura conjunta que hacía la salvedad de que una vez salieran los actos de registro Zona Sur de Medellín, empezarían el desenglobe con una reserva del derecho de

9.

dominio sobre las Construcciones que se encuentran sobre la terraza del primer piso del inmueble, a favor de los deudores hipotecarios. (NEGRILLAS MIAS).

Quedando claro señor juez, que el inmueble prometido en venta a la demandante, señora MARTA BERENICE PUERTA GONZALEZ, fue el **PRIMER PISO SOLAMENTE** y no la totalidad del inmueble, como se podría deducir de la **PRETENSION PRIMERA** de la demanda de manera general pide que mis clientes, FERNANDO DE JESUS CORREA RESTREPO Y LUZ ALEYDA CASTAÑEDA HERNANDEZ, procedan a otorgar Escritura Pública de compraventa a favor de la demandante respecto del inmueble ubicado en la calle 140sur No. 51 – 97, barrio Mandalay del Municipio de Caldas-Ant., identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 001 – 25625 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur.

De prosperar esta pretensión, señor Juez, se estaría ante un acto de MALA FE y se configuraría un **ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA** por parte de la demandante; dado que este no fue el negocio celebrado configurándose el cobro de lo no debido ni pactado en la TRANSACCION CELEBRADA PARA SALVAR LA PROPIEDAD DE LOS DEMNDADOS DEL REMATE EN VIRTUD DEL PROCESO EJECUTIVO HIPOTECARIO.

Es de anotar señor Juez, que el bien descrito como un inmueble localizado en el barrio Mandalay, nomenclatura urbana Calle 140sur No. 51 - 97 de Caldas Antioquia, está integrado por DOS PISOS, existiendo en el PRIMER PISO un solo apartamento, que es el dado en promesa de venta, y en el **SEGUNDO PISO** un TOTAL DE **TRES (3)** apartamentos identificados con los números 201, 202 y 203, según figura en los RECIBOS DE SERVICIOS PUBLICOS DE EPM, con las direcciones Calle 140sur No. CR 51 – 95 (INTERIOR 201), (INTERIOR 202) E (INTERIOR 203) DE CALDAS ANTIOQUIA.

Mis poderdantes, señores, FERNANDO DE JESUS CORREA RESTREPO Y LUZ ALEYDA CASTAÑEDA HERNANDEZ, desde antes de la citada TRANSACCION y luego de celebrada la misma, han ejercido sus derechos de dueños y poseedores de estos inmuebles ubicados en el segundo piso del inmueble dado en promesa de venta a la señora MARTA

10.

BERENICE PUERTA GONZALEZ. Así es que los han entregado mediante CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO a varias personas desde esa fecha y en la actualidad se encuentran vigentes CONTRATO DE ARRENDAMIENTO del **apartamento 201** a la señora SANDRA JANNETH ALVAREZ MONTOYA, mediante la agencia de arrendamiento ESPACIO GESTION INMOBILIARIA; **apartamento 202** al señor LUIS GUILLERMO ALZATE CASTAÑEDA y el **apartamento 203** a la señora SARA BETANCUR ECHEVERRI.

En conclusión señor Juez, hay claridad que EL OBJETO DEL CONTRATO DE TRANSACCION celebrado por las partes y que fue aprobado por el Juzgado Segundo Promiscuo Municipal de Caldas Antioquia, radicado 05129 40 03 002 **2016 00518 00**, proceso **EJECUTIVO CON ACCION REAL (HIPOTECARIO)**, elevado de manera CONFUSA Y VAGA a un DOCUMENTO DENOMINDADO denominado “**PROMESA PARA CANCELACION DE CREDITO HIPOTECARIO Y ELABORACION DE COMPRAVENTA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA**”, no era otro que el **PRIMER PISO** del inmueble ubicado en la calle 140sur No. 51 – 97, barrio Mandalay del Municipio de Caldas-Ant., identificado con la Matricula Inmobiliaria No. 001 – 25625 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur. Así se deduce de lo dicho por mis poderdantes; del contenido en el propio documento de promesa de venta al referirse en el mismo en los términos de “...., y el anticipo pago de los Planos Arquitectónicos y desenglobe al que será sometido el inmueble anteriormente citado.”; de lo afirmado por el APODERADO DEL ACREEDOR HIPOTECARIO en solicitud de conciliación, “ escritura conjunta que hacía la salvedad de que una vez salieran los actos de registro Zona Sur de Medellín, empezarían el desenglobe con una reserva del derecho de dominio sobre las Construcciones que se encuentran sobre la terraza del primer piso del inmueble, a favor de los deudores hipotecarios.”; Y finalmente por la versión de las señoras COMISIONISTAS que fueron quienes gestionaron el citado negocio, señoras **ANGELA USMA CANO y LUCERO ADRIANA HENAO PALACIO**, quienes declararan en este proceso de ser necesario.

3. FALTA REQUISITOS DE LA PROMESA DE VENTA.

El documento que se ha aportado como base de este ejecutivo de obligación de hacer por la parte demandante, denominado **“PROMESA PARA CANCELACION DE CREDITO HIPOTECARIO Y ELABORACION DE COMPRAVENTA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA”** con la afirmación que es un documento que **PRESTA MERITO EJECUTIVO**, adolece de tal carácter y es más, ni tan siquiera alcanza a convertirse en un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA por la ausencia en el mismo de los requisitos para tener este carácter.

La promesa de compraventa, al ser un contrato solemne, sólo surte efectos si cumple con los requisitos que la ley prescribe, según se interpreta del artículo 1500 del código civil.

Los requisitos que debe tener una promesa de compraventa para que tenga valor jurídico, los encontramos en el artículo 1611 del código civil.

Los requisitos de la promesa de compra venta son los siguientes:

- Que la promesa conste por escrito.
- Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil.
 - Que sea legalmente capaz.
 - Que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
 - Que recaiga sobre un objeto lícito.
 - Que tenga una causa lícita.
- Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
- Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

12.

De lo que se concluye que tal DOCUMENTO DE denominado **“PROMESA PARA CANCELACION DE CREDITO HIPOTECARIO Y ELABORACION DE COMPRAVENTA MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA”** no alcanza a convertirse en un CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, ya que adolece de los requisitos de validez y existencia que señala la ley para que surta todos sus efectos. Y con mayor razón, si no alcanza a convertirse en CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA menos se puede predicar del mismo su carácter de DOCUMENTO QUE PRESTE MERITO EJECUTIVO, tal y como se pretende en esta demanda.

En concordancia con lo anterior, el artículo 1546 del ordenamiento Civil Colombiano, el cual reza: "...En /os contratos bilaterales va envuelta l condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios (...), es por lo anterior. Que se establece que todo contrato lleva implícita lo que la doctrina ha denominado la " condición resolutoria tácita", esto es, que la ley contractual obliga a cada contratante a cumplir con lo pactado, de tal suerte que quien no cumple, o se allana a hacerlo, no tiene derecho a exigir el cumplimiento del otro contratante. En otras palabras, todo contrato supone la condición de ser cumplido y cuando uno de los contratantes no lo hace, el otro puede demandar, de forma alternativa, una de dos cosas: o bien el cumplimiento del contrato, o la resolución del mismo, en ambos casos con la indemnización de los perjuicios que se hayan causado.

PRUEBAS.

DOCUMENTALES.

- PODERES conferidos por los DEMANDADOS para actuar;
- Copia de “ PROMESA PARA CANCELACION DE CREDITO HIPOTECARIO Y ELABORACION DE COMPRAVENTA, MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA.”, con la parte de las

13.

CONDICIONES EXISTENTES en el mismo **resaltadas** por el suscrito para mayor claridad y visualización de su despacho;

- **CERTIFICADO DE TRADICION Y LIBERTAD** del inmueble objeto del mismo y cuya matrícula inmobiliaria es **001 – 25625** de la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Medellín, zona sur;

- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO del **apartamento 201** a la señora SANDRA JANNETH ALVAREZ MONTOYA;

- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO del **apartamento 202** al señor LUIS GUILLERMO ALZATE CASTAÑEDA;

- CONTRATO DE ARRENDAMIENTO del **apartamento 203** a la señora SARA BETANCUR ECHEVERRI;

- RECIBOS DE PAGO DE SERVICIOS PUBLICOS DE EPM, con las direcciones Calle 140sur No. CR 51 – 95 (INTERIOR 201), (INTERIOR 202) E (INTERIOR 203) DE CALDAS ANTIOQUIA;

- NOTIFICACION para audiencia de invitación a CONCILIAR EN NOTRIA UNICA DE CALDAS ANTIOQUIA;

- SOLICITUD DE CONCILIACION ante notaria para LLEGAR A ACUERDO SOBRE FIRMA ESCRITURA LEVANTAR HIPOTECA Y COMPRAVENTA del apoderado acreedor hipotecario, doctor OSCAR HENEL RAMIREZ OSORNO, con la parte de la MISMA **resaltada** por el suscrito para mayor claridad y visualización de su despacho, SOBRE RESERVA DEL SEGUNDO PISO EN FAVOR DE MIS PODERDANTES.

Carlos Julián Montoya Correa

Abogado U. de A.

Tels.: 3030403, Celular:-3105004026

Correo Electrónico: carlosjulianmontoyacorrea@gmail.com - cjulianmontoyac@hotmail.com

14.

TESTIMONIALES.

Llámesese a declarar a las siguientes personas, que se identificarán al momento de la audiencia con sus cédulas respectivas, sobre las excepciones de mérito propuestas en esta CONTESTACION de la demanda, en especial sobre la 2 de las mismas.

- **ANGELA USMA CANO**, c.c. N°. 21.436.665; Carrera 50 No. 127sur – 73, de Caldas, Antioquia; celular 3106517727, correo electrónico: **NO TIENE**.

- **LUCERO ADRIANA HENAO PALACIO**, c.c. N°. 42.761.606, Direccion Calle 49 No. 126sur 17, Barrio la inmaculada de Caldas Antioquia; celular 3117422465, correo electrónico: **NO TIENE**.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Citar a la señora MARTHA BERENICE PUERTA GONZALEZ, para que bajo la gravedad de juramento absuelva las preguntas que le formularé verbalmente o por escrito, en la correspondiente audiencia.

Del señor Juez, atentamente;

CARLOS JULIAN MONTOYA CORREA.

T. P. Nro. 72.588 del C. S. de la J.

c.c. Nro. 15. 256.012 de Caldas, Ant.

Correo Electrónico: carlosjulianmontoyacorrea@gmail.com

Celular/whatsapp: 3105004026