



SEÑOR:
JUEZ PROMISCO MUNICIPAL DE GUATAQUÍ
E. S. D.

Recibido:
8 NOV 2021
H: 11:23am

REF: DEMANDA - PROCESO DECLARATIVO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA No 2021-00059

Anexos:
(13) folios

DEMANDANTES: JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO y MARÍA DEL PILAR VELASQUEZ QUINTERO

DEMANDADOS: MILCIADES LEONEL MORALES y NATALIA RÁMIREZ MOLINA

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA

MILCIADES LEONEL MORALES y NATALIA RÁMIREZ MOLINA, mayores de edad, identificados con las cédulas de ciudadanía Nos 3.056.959 y 20.647.928 respectivamente, ambos con domicilio y residencia en este municipio, quienes actuamos en nombre propio y en calidad de demandados dentro del proceso de la referencia; al señor Juez nos dirigimos con el debido respeto a fin de manifestar ante su Despacho, que por medio del presente escrito me permito **DAR CONTESTACION A ESTA DEMANDA, TRASLADO QUE DESCORRO**, dentro del término legal así:

A LOS HECHOS:

Denominados en el libelo demandatorio como **FUNDAMENTOS DE HECHO**:

AL PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO, pues, tal como se puede observar en el documento aportado en la demanda - MINUTA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA – el documento sí se firmó el 10 de diciembre de 2018. Pero no es cierto que el mismo fuera suscrito por parte de la señora MARÍA DEL PILAR VELASQUEZ QUINTERO, ya que dicha propietaria se abstuvo de suscribir el documento, que además como allí se menciona se identifica con el número de cedula catastral 01-00-0031-0011-00-0 y matricula inmobiliaria 307-39828 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

AL SEGUNDO: SI ES CIERTO, tal como se señala en el documento MINUTA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA – la venta inicialmente correspondió a todo el predio, identificado con el número de cedula catastral 01-00-0031-0011-00-0 y matricula inmobiliaria 307-39828 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot y el precio total correspondió a la suma de \$20.000.000 m/cte. No obstante, es preciso advertir que las partes establecieron una cláusula de incumplimiento por \$10.000.000 a manera de arras de negocio – inclusive señalando expresamente la fecha y hora para perfeccionar el negocio y elevarlo a escritura pública. Ver clausulas 5 y 6 de la minuta del contrato de promesa.

AL TERCERO: ES CIERTO PARCIALMENTE, en tanto, la forma de pago está bien, pero los demandantes omiten de manera suspicaz mencionar la cláusula penal de incumplimiento por \$ 10.000.000. Y además informar al despacho que incumplieron la fecha de suscripción y protocolización de la escritura pública pactada en el contrato de promesa de venta.

AL CUARTO: SI ES CIERTO, Tal cual se plantea en la cláusula sexta (6) de la minuta del contrato de promesa de venta.

AL QUINTO: NO ES CIERTO; Nos parece desacertada esa afirmación, contraria a la evidencia - que es el mismo físico documental de la minuta del contrato de promesa de venta. Tampoco es cierto que era un documento preparatorio, dicha aseveración es mal intencionada – desconoce la lealtad procesal. Y además se presumirá como cierto dado que se acepta por ambas partes, conforme a la respuesta al hecho cuarto, - que nos precede.

AL SEXTO: NO ES CIERTO, este hecho lo tienen que probar y no pueden los demandantes, porque carece hasta de lógica y sentido común. La prueba es irrefutable – es la misma minuta física del contrato de promesa de compraventa la que nos saca de toda duda - **SEXTA ... (...)** *“La escritura pública que deberá hacerse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera se otorgará en la Notaría Segunda del Circulo de Girardot el día Dieciocho (18) de Diciembre de Dos Mil Dieciocho (2018), a las 10:00 am.”* Como puede observarse, el señor **JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO** sí estuvo de acuerdo con esa fecha y no para radicar los documentos requeridos por la Notaría- sino claramente para protocolizar la escritura pública..... con el fin de perfeccionar la venta prometida, por ello se estipuló la hora (10: am)

AL SEPTIMO: NO ES CIERTO, no hay prueba sumaría al respecto, nunca sucedió ello, al menos no ese día - los demandantes guardaron silencio en esa fecha y tiempo después manifestaron que tenían problemas para hacer la escritura.

AL OCTAVO: NO ES CIERTO, la venta prometida inicialmente fue de todo el terreno o predio conforme se expresa literalmente en la promesa – el predio que se identificada con el número de cedula catastral 01-00-0031-0011-00-0 y matricula inmobiliaria 307-39828 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

Fuimos inducidos a error y engaño, ese día en la Notaría el señor **JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO,** nos manifestó que por ese precio solo nos vendía un lote y no los tres que estaban en el certificado de tradición y libertad No 307-39828 y pactados en la promesa de venta. Allí también nos informó que para ello debía desenglobar los lotes. A lo anterior, nosotros no accedimos y en efecto le cobramos la cláusula quinta (5) de incumplimiento por \$10.000.000 plasmada en el contrato de promesa.

AL NOVENO: SI ES CIERTO, tal cual se narra en forma literal.

AL DECIMO: NO NOS CONSTA, es un hecho que no nos consta, por ello ¡que se pruebe en juicio ¡, por parte de quien lo alega.

AL UNDECIMO: NO NOS CONSTA, es un hecho que no nos consta, por ello ¡que se pruebe¡, por parte de quien lo alega, además de indicar una conjetura ambigua, personal y desacertada.

AL DUODECIMO: NO ES CIERTO, pero además es una afirmación de oídas, vana y fútil, porque en la misma promesa de venta las partes acordaron a manera de **constancia** en la **cláusula séptima** –que se hace entrega real y material del bien objeto de la venta desde el mismo día de la suscripción del documento (10 de diciembre de 2018).

AL DECIMOTERCERO: NO ES CIERTO, no nos consta y además no se requería autorización alguna para ingresar al predio - si fuera cierto, sería una solicitud inocua, inútil e insustancial de conformidad con la constancia prevista en la cláusula séptima del contrato, que se argumentó en la respuesta anterior.

AL DECIMO CUARTO: NO ES CIERTO, no se requería autorización, no fue pactada en el contrato de promesa de venta y lo que sí se había estipulado fue la entrega material y real del bien.

AL DECIMO QUINTO: NO NOS CONSTA, que se pruebe, igual ello no exime a los demandantes de asumir su incumplimiento contractual. Máxime que nos indujeron a error y mantuvieron ocultos vicios de legalidad en la venta del bien inmueble, primero porqué uno de los propietarios no firmó la promesa, dos, por la venta de la totalidad del predio, y tres, nunca nos manifestaron que el inmueble requería un desenglobe por vía administrativa – al menos al momento de la firma de la promesa – lo cual era obligación de los vendedores – porqué ese requisito era necesario para la protocolización de la venta a través de la escritura pública – ya que limitaba a *priori* nuestro dominio y plena tradición.

AL DECIMO SEXTO: PARCIALMENTE CIERTO, la cita en la Notaría era para sí firmar escritura, pero aceptando nuestras peticiones de cobrar la cláusula quinta – penal de incumplimiento por valor de \$10.000.000 m/cte.

AL DECIMO SÉPTIMO: PARCIALMENTE ES CIERTO, fuimos nosotros los que llamamos a preguntar la supuestamente nueva fecha, en tanto que ya no creíamos dado los constantes cambios de fecha e incumplimientos de los vendedores.

AL DECIMO OCTAVO: SI ES CIERTO, la cita en la Notaría era para sí, firmar escritura, pero aceptando nuestras peticiones de cobrar la cláusula quinta – penal de incumplimiento por valor de \$10.000.000 m/cte, por los reiterados incumplimientos por parte de los vendedores aquí demandantes.

AL DECIMO NOVENO: NO ES CIERTO, siempre quisimos firmar la escritura, pero negociando la multa por incumplimiento- cláusula quinta – penal por valor de \$10.000.000 m/cte, debido a los reiterados incumplimientos por parte de los vendedores aquí demandantes.

AL VIGESIMO: NO ES CIERTO, los que incumplieron fueron los vendedores – demandantes porqué uno de los propietarios no firmó la promesa, dos, por el engaño en la venta de la totalidad del predio, y tres, nunca nos manifestaron que el predio requería un desenglobe por vía administrativa en la Secretaría de Planeación de Guataquí – al menos al momento de la firma de la promesa – lo cual era obligación de los vendedores – porqué ese requisito era necesario para la protocolización de la venta a través de la escritura pública – ya que limitaba a *priori* nuestro sano dominio y plena tradición. Y lo más contundente incumplieron con el plazo inicial para la firma de la escritura que estaba para el día 18 de diciembre de 2018 a las 10am – que eran para las partes arras de negocio – además de otras fechas también para suscribir la escritura que fueron incumplidas por los vendedores – por culpa imputable a ellos y no a nosotros.

AL VIGESIMO PRIMERO: NO NOS CONSTA, que el demandante haya pedido constancia en la Notaría, se tiene que probar. Nosotros sí la tenemos y la aportamos a través de este documento.

AL VIGESIMO SEGUNDO: NO ES CIERTO, nosotros no incumplimos el contrato, lo contrario, fueron los promitentes vendedores los que incumplieron el mismo, toda vez que contravinieron el plazo inicial para la firma de la escritura que estaba para el día 18 de diciembre de 2018 a las 10am – que eran para las partes arras de negocio – además de otras fechas también para suscribir la escritura que fueron incumplidas por los vendedores – por culpa imputable a ellos y no a nosotros.

AL VIGESIMO TERCERO: SÍ ES CIERTO.

AL VIGESIMO CUARTO: NO ES CIERTO, más que un hecho es una pretensión, a la que nos oponemos, dado como se ha expresado a lo largo de la contestación, son los demandantes los incumplidos y por ello la cláusula penal de \$10.000.000 es un reclamo más que justo a nuestro favor.

AL VIGESIMO QUINTO: NO ES CIERTO, claramente no es cierto, porqué primero, faltó la suscripción de uno de los propietarios que no firmó la promesa de venta, dos, por el engaño en la venta de la totalidad del predio, y tres, nunca nos manifestaron que el predio requería un desenglobe por vía administrativa – al menos al momento de la firma de la promesa – lo cual era obligación de los vendedores – porqué ese requisito era necesario e imperioso para la protocolización de la venta a través de la escritura pública – ya que limitaba a priori nuestro dominio y plena tradición. Y lo más contundente incumplieron con el plazo inicial para la firma de la escritura que estaba para el día 18 de diciembre de 2018 a las 10am – que eran para las partes arras de negocio – además de otras fechas también para suscribir la escritura que fueron incumplidas reiteradamente por los vendedores – por culpa imputable a ellos y no a nosotros.

AL VIGESIMO SEXTO: NO ES CIERTO, esas palabras no la hemos expresado los demandados, y sí tenemos animo de conciliación, empero creemos absolutamente en que en este caso *sub iudice*- nos asiste el pleno derecho para hacer efectiva la cláusula quinta de incumplimiento del contrato de promesa de compraventa en nuestro favor y por ello así lo demostraremos en juicio ante el despacho de forma respetuosa pero concluyente.

AL VIGESIMO SÉPTIMO: NO ES CIERTO, más que un hecho es una afirmación subjetiva y falaz, la cual aunque es superflua -para ser cierta -se tiene que probar.

A LAS PRETENSIONES PRINCIPALES

A LA PRIMERA: ME OPONGO a que prospere, toda vez que los que incumplieron el contrato de promesa de compraventa, además reiteradamente fueron los demandantes señores **JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO** y **MARÍA DEL PILAR VELASQUEZ QUINTERO**, no le asiste ningún Derecho, para poder pretender apropiarse del inmueble objeto de esta Demanda, en los términos que consagra, tanto la ley sustancial como la ley procesal civil, o norma alguna concordante con lo que legalmente corresponde en este particular, tal como se probara en el desarrollo de este proceso.

A LA SEGUNDA: ME OPONGO, teniendo en cuenta lo esbozado en los hechos, es claro, que al contrario de la pretensión – el incumplimiento es imputable a los demandantes.

A LA TERCERA: ME OPONGO, la posesión debe mantenerse en nuestro favor, es pacífica, sana y de buena fe – además fue consiente por ambas partes y acordada en el contrato de promesa de compraventa, conforme a la cláusula 7 denominada de **entrega**, en la cual es palmario llegar a la conclusión – que se hizo entrega real y material del inmueble, en términos más claros, se entregó la posesión y tenencia del inmueble.

A LA CUARTA: ME OPONGO, en tanto, como se probará en juicio es evidente que la clausula penal de incumplimiento por \$10.000.000 debe ser a nuestro favor, toda vez, que actuamos de buena fe, ajustados a derecho y respetando los términos contractuales. *Contrario sensu*, los demandantes incumplieron

reiteradamente los términos y plazos perentorios del contrato – especialmente la cláusula sexta sobre otorgamiento de la escritura pública.

A LA QUINTA: ME OPONGO, pues al contrario, como resultado de salir vencidos en juicio los aquí demandantes, deben ser condenados a pagar las costas procesales y agencias en Derecho que se causen en esta demanda.

A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

A LA PRIMERA: ME OPONGO, a que prospere, en tanto el *mutuo disenso tácito* para el caso *sub – examine*, es inaplicable toda vez que para el mismo, se requiere que las dos partes sean incumplidoras del contrato. Pretensión que resulta desconcertante, toda vez que ni siquiera consideramos que sea subsidiaria, ya que no depende de ninguna principal, es más bien infundada y carente de técnica jurídica, deja ver lo pobre de los argumentos del abogado demandante, en la medida que se contradice con las pretensiones principales, por un lado solicita se nos declare incumplidos y en consecuencia ser benefactor de la cláusula de incumplimiento, y por este lado manifiesta *mutuo disenso tácito* – es decir que ambos incumplimos. Por ello, no está llamada a prosperar, en tanto, como ya hemos argumentado los únicos incumplidos fueron los demandantes, que no pueden absurdamente pretender que incumplen la fecha del 10 de diciembre de 2018 a las 10 am para protocolizar la escritura de venta y luego pensar que nosotros los compradores pagaríamos como si nada el excedente de los \$10.000.000, cuando esa misma cantidad es la que le hemos estado reclamando como multa de incumplimiento, la cual fue prevista claramente en clausula quinta del contrato *ibidem*.

A LA SEGUNDA: ME OPONGO, pues teniendo en cuenta lo expresado en el ordinal anterior, y al ser negada la pretensión principal, por sustracción de materia, no habrá lugar a la presente. Además, son improcedentes las restituciones mutuas y menos entregar la tenencia y posesión del bien, toda vez que sobre el predio hemos realizado importantes mejoras y está presente una construcción donde habitamos junto con nuestra familia. La pretensión es falaz, ligera e ingenua, en tanto los incumplidos fueron ellos los vendedores – demandantes; no hacen alusión a los intereses e indexación de los \$10.000.000 entregados, ni a las mejoras realizadas que ascienden a \$50.000.000 m/cte, siguen con la mala intención de engaño a través de dar la apariencia de legalidad a unos hechos de incumplimiento del contrato, ocultan aspectos relevantes del inmueble y el contrato, cuentan al despacho verdades a medias, entre otras maniobras que inducen al error.

A LA TERCERA: ME OPONGO, no es subsidiaria y está repetida la pretensión, de igual manera manifestamos que al contrario, como resultado de salir vencidos en juicio los aquí demandantes, deben ser condenados a pagar las costas, gastos procesales y agencias en derecho que se causen en este proceso.

EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO

PRIMERA: FALTA DE ARGUMENTOS JURIDICOS PARA SOLICITAR SE DECLARE LA RESOLUCIÓN DE CONTRATO POR INCUMPLIMIENTO

Los aquí demandantes no les asiste ningún derecho, para poder pretender engañar a la justicia, como en efecto fuimos engañados nosotros, que nos indujeron a error y mantuvieron ocultos vicios de legalidad en la venta del bien

inmueble, primero porqué uno de los propietarios no firmó la promesa, dos, por la venta de la totalidad del predio, del que ellos vendían una parte, y tres, nunca nos manifestaron que el bien requería un desenglobe por vía administrativa – al menos al momento de la firma de la promesa – lo cual era obligación de los vendedores – porqué ese requisito era necesario para la protocolización de la venta a través de la escritura pública – ya que limitaba a *priori* nuestro dominio y plena tradición, es decir no estaba saneado el bien objeto de la venta porque no se podía transferir.

En efecto, el saneamiento es la obligación legal que tiene el vendedor de un bien inmueble de indemnizar al comprador cuando se produce vicios en el inmueble vendido. Vicios evidentemente ocultos, que los demandantes – promitentes vendedores nunca nos manifestaron, al menos hasta la pretendida firma del contrato de promesa de compraventa de fecha 10 de diciembre de 2018; al respecto toma relevancia indicar que los vicios ocultos son defectos en las cosas que no pueden detectarse en el momento de la compraventa. En derecho, el concepto se emplea para designar aquellos desperfectos que dan derecho a reclamar la reparación del bien o la resolución del contrato.

Ahora bien, es palmario observar en este proceso que la cláusula penal de incumplimiento por \$10.000.000 debe ser a nuestro favor, toda vez, que actuamos de buena fe, ajustados a derecho y respetando los términos contractuales. *Contrario sensu*, los demandantes incumplieron reiteradamente los términos y plazos perentorios del contrato – especialmente la cláusula sexta sobre otorgamiento de la escritura pública que se cita a continuación:

SEXTA (...) "La escritura pública que deberá hacerse con el fin de perfeccionar la venta prometida del inmueble alinderado en la cláusula primera se otorgará en la Notaría Segunda del Circulo de Girardot el día Dieciocho (18) de Diciembre de Dos Mil Dieciocho (2018), a las 10:00 am."

Por ello, consideramos con todo respeto, que es irrefutable, salvo mejor criterio el incumplimiento por partes de los demandantes a esta cláusula, así el señor JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO, junto con su abogado quiera matizarla o modularla aduciendo que era un documento preparatorio o que nunca estuvo de acuerdo, es algo incontrovertible y **esa fecha de protocolización de la escritura fue incumplida, eso, está más que claro.**

Como consecuencia de los antes expresado, se aplicó en su momento por nuestra parte la excepción de contrato no cumplido - como mecanismo de nuestra defensa que encuentra su fundamento en el principio de ejecución simultánea de las obligaciones que emanan de un contrato bilateral, que nos permite, que ante un contrato incumplido, como éste- suspender el cumplimiento mientras el acreedor no cumpla...

La conclusión, es que están tan confundidos los demandantes en sus argumentos jurídicos, que por un lado piden nuestra condena por incumplimiento, y por otro piden *mutuo disenso tácito* por incumplimiento de las 2 partes.

SEGUNDA: FALTA DE REQUISITOS Y PRESUPUESTOS LEGALES PARA PEDIR RESTITUCIONES MUTUAS Y DEVOLVER POSESIÓN Y TENENCIA

Los demandantes equivocan el procedimiento y el tipo de demanda a presentar para recuperar la posesión y tenencia propia de un proceso reivindicatorio. Además desconocen que son improcedentes las restituciones mutuas y menos

entregar la tenencia y posesión del bien, toda vez que sobre el predio hemos realizado importantes mejoras y está presente una construcción donde habitamos junto con nuestra familia. La pretensión es falaz, ligera e ingenua, en tanto los incumplidos fueron ellos los vendedores – demandantes; no hacen alusión a los intereses e indexación de los \$10.000.000 entregados, ni a las mejoras realizadas que ascienden a \$50.000.000 m/cte, siguen con la mala intención de engaño a través de dar la apariencia de legalidad a unos hechos de incumplimiento del contrato, ocultan aspectos relevantes del mismo, cuentan al despacho verdades a medias, entre otras maniobras que inducen al error.

La Promesa de Compraventa, es una promesa de contrato que funciona como garantía, donde las partes se obligan recíprocamente a celebrar, en el futuro y con todos los requisitos que la Ley exige, un contrato de compraventa de un inmueble. El mismo, está regulado en el artículo 1611 del Código Civil y en el artículo 861 del Código de Comercio. ... En ese orden de ideas, se concluye que la principal obligación que surge del contrato de promesa es aquella que tiene como objeto una prestación de "hacer" un determinado contrato. Es decir, hacer la venta y cumplir la tradición, que no es otra cosa que celebrar y protocolizar la escritura pública de venta – en la fecha prevista; el fin del contrato de promesa fue incumplido flagrantemente por los aquí demandantes.

TERCERA: INCUMPLIMIENTOS REITERADOS POR PARTE DE LOS DEMANDANTES:

La anterior excepción de mérito, va encaminada a ilustrar al despacho como los demandantes JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO y MARÍA DEL PILAR VELASQUEZ QUINTERO, de distintas maneras han incumplido en forma reiterada el contrato de promesa de compraventa, no respetando los términos suscritos y los plazos perentorios previstos; de igual manera como nos ocultaron aspectos relevantes en la tradición del inmueble, entre otros.

En este sentido, es importante señalar que nos indujeron a error y mantuvieron ocultos vicios de legalidad en la venta del bien inmueble, primero porqué uno de los propietarios no firmó la promesa; el señor JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO, nos asaltó en nuestra buena fe, en tanto, nos dijo que la señora MARÍA DEL PILAR VELASQUEZ QUINTERO, firmaría el original del documento o contrato de promesa de compraventa, situación que no sé cumplió nunca y evidentemente nos minó la confianza en él, ya que pensamos o así nos lo hizo creer él, era el único propietario del predio.

Así mismo, la venta entendimos que era sobre la totalidad del predio, es decir tal cual se suscribió el documento que se identificaba con el número de cedula catastral 01-00-0031-0011-00-0 y matricula inmobiliaria 307-39828 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot. Y no como, luego dijo y dice en la demanda, solo una parte del predio que estaba englobado.

Igualmente, nunca nos manifestaron que el predio requería un desenglobe por vía administrativa – al menos al momento de la firma de la promesa – lo cual era obligación plena de los vendedores – porqué ese requisito era necesario para la protocolización de la venta a través de la escritura pública – ya que limitaba a priori nuestro dominio y plena tradición. Por esa razón, entendemos fue que los demandantes incumplieron la fecha del plazo inicial para la firma de la escritura que estaba para el día 18 de diciembre de 2018 a las 10am – ver cláusula sexta

45

(6), aunque para esa fecha no nos lo habían informado, temiendo que nosotros le hiciéramos efectiva la cláusula penal de incumplimiento prevista en la cláusula quinta (5) – por valor de \$10.000.000 – que cabe señalar para las partes y el documento eran la garantía como arras de negocio en los términos dispuestos en el artículo 1859 del Código Civil Colombiano. Sin embargo, nosotros asistimos de buena fe a la Notaría a suscribir la escritura, encontrándonos con que no había ningún trámite al respecto, situación que será validada por nuestro testigo de cargo.

Ahora bien, no obstante el incumplimiento inicial en fecha **18 de diciembre de 2018**, volvemos a creer en el demandante señor JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO, Y el **29 de diciembre de 2018** nos dimos cuenta que fuimos inducidos a error y engaño, porqué la venta prometida inicialmente de todo el terreno o predio conforme se expresa en la promesa – el predio que se identificaba con el número de cedula catastral 01-00-0031-0011-00-0 y matrícula inmobiliaria 307-39828 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot no era así- sino era una parte del mismo, que no estaba desenglobada.

Ese día en la Notaría el señor **JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO**, nos manifestó que por ese precio solo nos vendía un lote y no los tres que estaban en el certificado de tradición y libertad No 307-39828 y pactados en la promesa de venta. Allí también, nos informó que para ello debía desenglobar los lotes. A lo anterior, nosotros no accedimos y en efecto le cobramos la cláusula quinta (5) de incumplimiento por \$10.000.000 plasmada en el contrato de promesa. De esta asistencia, contamos con un documento a mano, escrito por un funcionario de la Notaría Segunda de Girardot.

Lo anterior, dado a que para desenglobar se debe proceder a alinderar en forma especial tanto los predios que segrega con el restante. No se puede desenglobar existiendo derecho de cuota común y proindiviso, pues el derecho no está determinado hasta que se realice la división o partición material del inmueble. Situación que se apreciaba delicada con la NO firma del documento por parte de una de las propietarias en proindiviso la señora MARÍA DEL PILAR VELASQUEZ QUINTERO, quien entendemos es la hermana del señor JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO.

Posterior a esa fecha el señor JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO, nos decía que ya casi tenía solucionado el tema del inmueble, nosotros siempre le exigimos (i) la firma del documento de la otra propietaria MARÍA DEL PILAR VELASQUEZ QUINTERO y nunca accedió a ello, (ii) le exigimos devolvernos el dinero y tampoco accedió y (iii) le cobramos la cláusula penal de incumplimiento por \$10.000.000 y tampoco fue posible.

Luego se nos dijo que la firma de la escritura quedaba para el día **17 de mayo de 2019**, fecha que tampoco cumplieron los demandantes. Y por último ante unos diálogos ya rotos el **25 de mayo de 2019**. En la cual como se reconoce en la propia demanda no se llegó a un acuerdo por nuestras evidentes desconfianzas y motivadas diferencias, y porqué ya no confiamos en el señor JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO, debido a los continuos engaños y reiterados incumplimientos.

CUARTA: ENGAÑO E INDUCCIÓN AL ERROR EN LA VENTA

46

Sin perderse de vista las acotaciones anteriores, lo que se puede concluir del asunto *sub-examine*, es que los promitentes vendedores incumplieron la fecha inicial pactada para firmar de la escritura pública, y otras fechas programadas para el mismo fin- producto de su actuar engañoso – el que luego se les vino en contra al tener que desenglobar un predio de mayor extensión para entregarnos lo que a la postre querían – uno mucho más pequeño pero por el mismo valor. Esto claro está, conforme la contestación y tácitamente es reconocido en el libelo de la demanda – el bien o predio no estaba saneado y nos ocultaron hechos relevantes que hacían tambalear el contrato de promesa de compraventa suscrito el 10 de diciembre de 2018 – es decir nos mantuvieron engañados por unos vicios ocultos.

Ahora bien, los vicios ocultos son aquellos defectos que no se conocen de antemano antes de celebrar un contrato de compraventa. ... si el vendedor conocía estos vicios ocultos como en efecto acontece se le conocerá como vendedor de mala fe lo que implicará ciertas responsabilidades, así ha sido interpretado por la jurisprudencia y la doctrina- que en efecto, es lo que de manera justa estamos reclamando, que se nos reconozca la indemnización plasmada en la cláusula penal – QUINTA por valor de \$10.000.000.

Al respecto es preciso señalar, que hemos propuesto lo que la jurisprudencia ha establecido para solucionar este tipo de controversias, no es un invento nuestro y no es la absurda idea de resolver el contrato como lo entienden los demandantes, ya que el contrato de promesa es perfectamente legal y valido, toda vez que se cumplen los requisitos del artículo 1611 del C.C.:

1. Que la promesa conste por escrito.
2. 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 1511 del Código Civil.
3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.}
5. Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

Luego, el pedimento nuestro es que se de cualquiera de estas 2 soluciones a nuestro favor y plenamente validas en materia civil, teniendo presente que acaeció un vicio redhibitorio que es el vicio que está oculto en razón a que el vendedor no lo dio a conocer al comprador en el momento de la venta; cualquier defecto o gravamen que afecte la cosa vendida al momento de hacerse la venta debe darse a conocer al comprador para evitar viciar el contrato de compraventa. En efecto, se tendría que cobrar la sanción prevista en la cláusula penal – quinta – y pagar a nuestro favor el valor allí dispuesto, \$10.000.000, por ende el argumento trivial sustentando por los demandante no consiste en un vicio de meras imperfecciones o defectos que incomoden al comprador, ni en factores extraños al uso natural de la cosa vendida. El vicio no es o ha de ser pues, leve, sino grave, por estorbar del todo el uso ordinario del bien enajenado o por reducirlo en forma considerable, **COMO EN EL CASO QUE NOS OCUPA.**

En corolario de lo anterior, ya que no se puede pasar por alto la cláusula penal prevista en el contrato, que además es plenamente válida y cumple con lo dispuesto en el artículo 1592 del C.C., que es aquella en que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo en caso de no ejecutar o **retardar la obligación** principal – **óigase bien retardar la obligación** – aplicable para el *sub – iudice*. (...) negrillas y subrayas fuera de texto...

A *contario sensu*, y otra posibilidad legal, es que por conducto del despacho se cuantifique y se de aplicación al artículo 1486 de Código Civil. La acción **quantí minoris** que permite conseguir una rebaja proporcional del precio, consiste en que, el comprador exige del vendedor una disminución en el precio que ha pagado, quedándose con el bien adquirido, es decir que sobre el valor restante \$10.000.000 se pondere a nuestro favor la afectación causada por el incumplimiento de los demandantes y se proceda a cuantificarse.

La acción estimatoria o *actio quanti minoris* no es una acción resolutoria ya que el contrato subsiste en todos sus extremos, salvo en lo relativo al precio respecto del cual se opera una reducción que trata de compensar la pérdida económica que para el comprador pueda suponer la aceptación de la cosa con el defecto o vicio de que se trate.

Por el contrario, la acción redhibitoria tiene el carácter de acción resolutoria y ostenta la función de liberar al comprador del contrato cuando se ha producido un vicio o defecto que hace a la cosa inservible para el fin al que estaba destinada.

Atendiendo al contenido del meritado precepto, el comprador solo podría acumular a estas, la acción de indemnización por daños y perjuicios en los supuestos en que el vendedor conocía los defectos y no los manifestó. No obstante, esta disposición ha sido objeto de una interpretación progresiva tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, de tal forma que se admite la procedencia de esta acción si se dan los presupuestos generales para la aplicación de la misma, independientemente de que el vendedor conociera los defectos.

De igual modo, aunque habrá ocasión de analizarla más adelante, la doctrina *aliud pro alio* se presenta si, existiendo un acuerdo por el que las partes se han obligado entre sí, la prestación que se efectúa es distinta a la que habían pactado, impidiendo la verdadera realización del concierto al que se hubieran sometido. Es decir, la situación se puede someter a conciliación.

QUINTA: FALTA DE LEGITIMACION DE LA CAUSA POR ACTIVA

Lo anterior obedece a que uno de los demandantes, no es el llamado a interponer la presente acción por carecer de legitimidad en la causa, ya que nunca ha detentado la calidad de promitente vendedor – se trata de la señora MARÍA DEL PILAR VELASQUEZ QUINTERO quien se abstuvo de suscribir el contrato de promesa de compraventa de fecha 10 de diciembre de 2018. Ver documento.

Tampoco demuestra ni ha demostrado dicha calidad y más aún puede hacer en incurrir en error de fondo y forma basado en argumentaciones que no tienen sustentos jurídicos reales, ya que nunca participó del negocio jurídico aquí

debatido, y por tanto no conoce las circunstancias de tiempo, modo y lugar del mismo.

SEXTA: COBRO DE LO NO DEBIDO EN LAS PRETENSIONES

Esta excepción de mérito, está sustentada en el hecho que los demandantes – promitentes vendedores insisten en sus pretensiones en cobrar una indemnización por la cláusula penal de \$ 10.000.000 que claramente no les corresponde – porque como se ha demostrado y expresado en este documento son precisamente ellos los que dan origen al incumplimiento del contrato. Por tal razón, ese cobro se advierte rotundamente como un cobro no debido.

SEPTIMA: RECONOCIMIENTO DE MEJORAS Y DE INDEXACIÓN FINANCIERA

Las pretensiones de la demanda nos resultan de índole falaz, ligeras e ingenuas, en tanto los incumplidos fueran ellos los vendedores – demandantes; no hacen alusión a los intereses e indexación de los \$10.000.000 entregados de parte nuestra, simplemente incumplen y pretenden que nosotros nos quedemos quietos y no invoquemos nuestros derechos y nuestra defensa legal.

En las mismas, no se hace alusión a las mejoras realizadas sobre el predio que conoce el señor **JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO** que ascienden a \$50.000.000 m/cte aproximadamente, siguen con la mala intención de engaño a través de dar la apariencia de legalidad a unos hechos de incumplimiento del contrato, ocultan aspectos relevantes del contrato, cuentan al despacho verdades a medias, entre otras maniobras que inducen al error. El demandante señor **JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO**, sabe que nuestro reclamo es justo frente a las mejoras, pero guarda silencio, porque tiene ya negociado en venta el predio que en *franca lid* nos corresponde.

Para corroborar esta excepción, se acercan al despacho fotografías a color ilustrativas de la vivienda, que es habitada por nuestra familia y hay menores de edad, nietos nuestros habitando en la actualidad, estas mejoras deben considerarse eventualmente en el proceso y en la sentencia, se deben cuantificar, validar y estipular su valor comercial – antes de proceder a la solución final de la controversia jurídica y por los medios probatorios correspondientes.

EXCEPCIONES INNOMINADAS:

Señor Juez, ruego a usted tener como excepciones de mérito, las innominadas que consagra el artículo 282 del CGP., el cual nos enseña que cuando el Juez, halle probados los hechos que constituyan una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la Sentencia.

Por lo antes dispuesto, solicito de manera respetuosa las siguientes:

RESPETUOSAS PETICIONES:

PRIMERA: DECLARESE no probadas las pretensiones de los demandantes señores **JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO** y la señora **MARÍA DEL PILAR VELASQUEZ QUINTERO** y consecuentemente que los demandados

cumplimos con lo previsto y pactado en el contrato de promesa de fecha 10 de diciembre de 2018.

SEGUNDA: DECLARESE que los prometientes vendedores aquí demandantes incumplieron el contrato de promesa de compraventa suscrito el 10 de diciembre de 2018, por las razones expuestas anteriormente.

TERCERA: CONDÉNESE como consecuencia de la anterior petición a los demandantes, al pago en favor de los demandados de la cláusula penal por \$10.000.000 prevista en la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa, suscrito el 10 de diciembre de 2018 o en su defecto avaluar y cuantificar los daños acaecidos en favor de los demandados a través de la acción *quanti minoris* que permite que el comprador le exija al vendedor una disminución proporcional en el precio.

CUARTA: CONDÉNESE a los demandantes a pagar las costas, gastos procesales y agencias en derecho por causa de este proceso judicial.

PRUEBAS

Ruego a usted señor Juez, tener como pruebas las siguientes:

DOCUMENTALES:

- 1.- Copia del contrato de promesa de compraventa de fecha 10 de diciembre de 2018 a las 11:30 am, con constancia de autenticación notarial.
- 2.- Acta No 08 de la Notaría Primera de Girardot de constancia de asistencia de fecha 25 de mayo de 2019.
- 3.- Copia del certificado de tradición y libertad No 307-39828
- 4.- Consignación en Banco Davivienda por \$10.000.000 a la cuenta del demandante señor JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO.
- 5.- Documento a mano, escrito por un funcionario de la Notaría Segunda de Girardot, que da fe de nuestra presencia en esa Notaría para firma de escritura en fecha 29 de diciembre de 2018.

FOTOGRAFIAS:

Cuatro (4) fotografías a color del predio a fin de validar la construcción y las mejoras que pesan sobre el predio.

TESTIMONIALES:

Sírvase Señor Juez, citar y hacer comparecer ante este Despacho, a la siguiente persona, la cual depondrán todo cuanto le conste, en cuanto a lo expresado en las excepciones de mérito propuestas en la contestación de esta Demanda, y todo lo en cuanto a lo que su Despacho considere conducente y pertinente al respecto. Él es:

1. El señor **HECTOR MEDINA PERDOMO**, con cedula de ciudadanía No 3.056.048, al cual le informare para que se acerque al despacho con el objeto

de que rinda declaración de los hechos y las excepciones propuestas dentro de esta demanda. Igual se notifica en el barrio Las Américas, área urbana de la cabecera principal de Guataquí, Cundinamarca. Teléfono móvil: 3134432154.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Sírvase Señor Juez, citar y hacer comparecer ante su Despacho al señor **JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO**, para que absuelva interrogatorio de parte, el cual formularé oralmente en fecha y hora que su Despacho determine o en sobre sellado antes de la diligencia y para que absuelva dentro de la correspondiente audiencia.

Esta prueba es solicitada con reconocimiento de documentos, tanto los que reposan en este expediente como los que se allegan con esta contestación, por parte del aquí citado.

Sírvase Señor Juez, citar y hacer comparecer ante su Despacho a la señora **MARÍA DEL PILAR VELASQUEZ QUINTERO**, para que absuelva interrogatorio de parte, el cual formularé oralmente en fecha y hora que su Despacho determine o en sobre sellado antes de la diligencia y para que absuelva dentro de la correspondiente audiencia.

Esta prueba es solicitada con reconocimiento de documentos, tanto los que reposan en este expediente como los que se allegan con esta contestación, por parte del aquí citado.

PERITAJE:

1.- Sírvase su señoría decretar peritaje a través de un auxiliar de la justicia – experto evaluador de predio para determinar y cuantificar el valor de las mejoras y construcción actual del predio objeto de la presente demanda identificado con el número de cedula catastral 01-00-0031-0011-00-0 y matricula inmobiliaria 307-39828 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot.

2.- Sírvase su señoría decretar peritaje a través de un auxiliar de la justicia – experto en finanzas o contador público, para determinar y cuantificar el valor de los perjuicios causados por el cambio en la venta de la totalidad del predio a solo la parte desenglobada, se calculen también los intereses corrientes y bancarios por los \$10.000.000 entregados desde la fecha de la consignación 10 de diciembre de 2018 hasta la respectiva fecha de la sentencia o devolución y /o se calcule la indexación (IPC) por ese mismo dinero y en las mismas fechas.

En caso de que no considere procedente está prueba, solicitamos de manera respetuosa que el despacho, permita en declaración, testimonio o documento que un contador público titulado presente un informe contable y financiero en los mismos términos de la prueba de peritaje.

OFICIOS:

Sírvase Señor Juez, oficiar a la Secretaría de Planeación Municipal de Guataquí, Cundinamarca a fin de que expida a mi costa copia simple del expediente relacionado con el desenglobe del predio objeto de este debate - identificado con el número de cedula catastral 01-00-0031-0011-00-0 y matricula inmobiliaria 307-

39828 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Girardot - presentado por el señor JORGE ALBERTO VELASQUEZ QUINTERO ante esa entidad pública.

ANEXOS

Anexo todos los documentos enunciados en el acápite de pruebas de este escrito y fotografías a color ilustrativas.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Código Civil de colombiano - artículos 1486, 1859, 1611 otros concordantes y aplicables a la materia y demanda en estudio - artículo 861 del Código de Comercio - artículo 282 del CGP, entre otros citados a lo largo de este memorial.

NOTIFICACIONES

A LOS DEMANDANTES: en la dirección enunciada en el Líbello Demandatorio y sus correos electrónicos.

A LOS DEMANDADOS: en la dirección enunciada en el Líbello Demandatorio.

Agradezco la atención prestada,

Del Señor Juez,

Milciades Leonel Morales
MILCIADES LEONEL MORALES
C.C. No 3.056.959

NATALIA RAMIREZ MOLINA
NATALIA RAMIREZ MOLINA
20.647.928