

REPUBLICA DE COLOMBIA  
RAMA JUDICIAL DEL PODER PUBLICO  
**JUZGADO SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
RIONEGRO (ANT)**  
REPORTE DE TRASLADOS



Rama Judicial  
Consejo Superior de la Judicatura  
República de Colombia

TRASLADO No. 075

Fecha del Traslado: 14/10/2022

Página 1

Nro Expediente	Clase de Proceso	Demandante	Demandado	Observacion de Actuación	Fecha Auto	FECHA INICIAL	FECHA FINAL
05615310300220220019000	Verbal	JOSE LUBIN TORRES OROZCO	DORA LUCIA URREGO MONTROYA	Traslado Art. 370 C.G.P. Se corre traslado d ela excepciones de mérito propuestas. El documento se puede mirar y descargar en el sitio web <a href="https://www.ramajudicial.gov.co/web/centro-de-servicios-administrativos-de-rionegro">https://www.ramajudicial.gov.co/web/centro-de-servicios-administrativos-de-rionegro</a> Se requiere además para que cualquier escrito dirigido a este juzgado se remita únicamente a través del correo <a href="mailto:csarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co">csarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co</a>	13/10/2022	14/10/2022	24/10/2022

DE CONFORMIDAD CON LO PREVISTO EN EL ART. 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO, SE FIJA EL PRESENTE TRASLADO EN LUGAR PUBLICO DE LA SECRETARIA  
HOY 14/10/2022 A LA HORA DE LAS 8 A.M.

OLGA LUCÍA GALVIS SOTO  
SECRETARIO (A)

**RV: CONTESTACION DE DEMANDA 05615310300220220019000**

jorge orlando agudelo franco <jorgeo1973@hotmail.com>

Jue 29/09/2022 16:49

Para: Oficina Reparto Centro Servicios Judiciales - Antioquia - Rionegro  
<csarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co>

**De:** jorge orlando agudelo franco <jorgeo1973@hotmail.com>

**Enviado:** jueves, 29 de septiembre de 2022 4:35 p. m.

**Para:** jorge orlando agudelo franco <JORGEO1973@HOTMAIL.COM>

**Asunto:** Fwd: CONTESTACION DE DEMANDA 05615310300220220019000

Obtener [Outlook para iOS](#)

**De:** ABOGADO WILSON BOLIVAR VARGAS <wilson-389@hotmail.com>

**Enviado:** Thursday, September 29, 2022 4:32:30 PM

**Para:** csarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co <csarionegro@cendoj.ramajudicial.gov.co>; jorge orlando agudelo franco <jorgeo1973@hotmail.com>

**Asunto:** Re: CONTESTACION DE DEMANDA 05615310300220220019000

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO  
Medellín Antioquia.

PROCESO: VERBAL POR RESOLUCION DEL CONTRATO

DEMANDANTES: DIANA MARIA GOMEZ JIMENEZ Y JOSE LUBIN TORRES  
OROZCO

DEMANDADOS: DORA LUCIA URREGO MONTOYA y SERGIO HERNANDO  
QUINTERO

RADICADO 05615310300220220019000

ASUNTO: CONTESTACION A LA DEMANDA

JORGE O. AGUDELO FRANCO

Adjunto un archivo en formato pdf contentivo de la demanda y sus anexos

## **FAVOR ACUSAR EL RECIBO**

Medellín, 29 de septiembre de 2022

Señor

**JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO**

Medellín Antioquia.

PROCESO: VERBAL POR RESOLUCION DEL CONTRATO

DEMANDANTES: DIANA MARIA GOMEZ JIMENEZ Y JOSE LUBIN TORRES OROZCO

DEMANDADOS: DORA LUCIA URREGO MONTOYA y SERGIO HERNANDO QUINTERO

RADICADO 05615310300220220019000

**ASUNTO: CONTESTACION A LA DEMANDA**

**JORGE O. AGUDELO FRANCO**, mayor de edad identificado con C.C N. 98591687 de Bello, portador de la tarjeta profesional No. 104034 del consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderado judicial de la parte demandada, con correo electrónico que aparece en el SRNA: jorgeo1973@hotmail.com, abogado en ejercicio, obrando como apoderado de los señores **DORA LUCIA URREGO MONTOYA y SERGIO HERNANDO QUINTERO**, Igualmente mayores y vecinos de guarne, identificados como aparece al pie de correspondiente firma, en el poder adjunto., por medio del presente escrito y dentro del término legal, procedo a dar contestación a la **DEMANDA DE RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, interpuesta por los señores DIANA MARIA GOMEZ JIMENEZ, quien se identifica con la cedula N 43.158.329, y JOSE LUBIN TORRES OROZCO, identificado con cedula de ciudadanía número C.C. 98.499.102, domiciliados en el

Municipio de Rionegro (Antioquia) procedo a intervenir en proceso de referencia dando contestación en los siguiente términos.

## I. A LOS HECHOS.

**AL PRIMERO:** Es parciamente cierto, es cierto, que según el documento aportado de promesa de compraventa, ésta se celebró el 19 de enero de 2022, de lo que no hay certeza, es si la identificación del inmueble prometido en venta corresponden al inmueble a los linderos, al número de matrícula inmobiliaria 02064383, ya que en la demanda no fue aportado, el Certificado de Libertad, ni la escritura pública, ni la ficha catastral, ni una factura del impuesto predial, con los que se acredita la identificación plena y certera del inmueble prometido en venta y el verdadero propietario inscrito del inmueble.

**AL SEGUNDO:** ES PARCIALMENTE CIERTO: Es cierto que inicialmente las partes contratantes fueron JOSE LUBIN TORRES OROZCO y la señora DIANA MARIA GOMEZ JIMENEZ, en calidad de promitentes vendedores, y la señora DORA LUCIA URREGO MONTOYA, en calidad de promitente comprador.

Pero No es cierto que el señor SERGIO HERNANDO QUINTERO, haya suscrito una adición al contrato inicial o lo que el demandante denomina "Segundo Contrato", pues el mismo brilla por su ausencia, lo que conocemos como un OTROSI, y que por lo tanto haya quedado vinculado al contrato de promesa de compraventa del referido bien inmueble indicado en el hecho primero. Ya que al observar los documentos anexos en la demanda, por ninguna parte se evidencia

que el denominado segundo contrato o un otrosí a la compraventa inicial, pretendiendo la parte actora suplir dichos documentos con un mero escrito denominado ACEPTACIÓN DE CARTA.

**AL TERCERO: ES CIERTO:** Es cierto, conforme a lo escrito en el contrato promesa de compraventa, para lo cual, mi poderdante, DORA LUCIA URREGO MONTOYA siempre se ha allanado a cumplir.

**AL HECHO CUARTO:** Dicen mis poderdantes que este hecho es parcialmente cierto, toda vez que efectivamente y de conformidad con la trazabilidad de pagos enunciada en ese hecho se hicieron los respectivos pagos, igualmente que se resta un saldo por la suma de **SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS** (\$65.000.000).

Lo que no es cierto es que esté rebasada la fecha de pago del saldo insoluto establecida para el 20 de abril ya que según me indican fueron los mismos promitente vendedores quienes le ampliaron el plazo de pago, incluso el apoderado de la parte demandante aportó en los documentos anexos a la demanda, uno denominado "ACEPTACION DE CARTA", en el cual se amplió el plazo hasta el día 10 de mayo pero como puede verse dentro del mismo documento, las partes no estipularon con claridad y precisión, el año en que debía cancelarse el saldo adeudado.

También indican mis poderdantes que los promitentes vendedores sabían y conocían de unas dificultades que estaba teniendo la promitente compradora para la venta de un apartamento de su

propiedad y proceder a cancelar el saldo, razón por la cual, refiere la señora URREGO MONETOYA que no solo de forma escrita sino verbal las partes decidieron ampliar el plazo para el pago del saldo adeudado.

**AL HECHO QUINTO:** Manifiestan mis representados que no es cierto que los demandantes los hubiesen requerido en varias ocasiones, habida cuenta que en la única ocasión que los requirieron fue para una audiencia de conciliación extrajudicial, llevada a cabo en la Cámara de Comercio del Oriente, el pasado 10 de junio de 2022.

**AL HECHO SEXTO:** No es cierto, toda vez que el apoderado en el requerimiento hecho por el despacho en el auto admisorio de la demanda el pasado 04 de agosto de 2022, renunció EXPRESAMENTE a parte de lo indicado en este hecho Sexto, más concretamente en lo que refiere a en el numeral cuarto de su escrito denominado "CUMPLO REQUISITOS" cuando indico "respecto al pago de la pena o multa, nos limitaremos entonces a cobrar \$3.000.000 que están establecidos en la promesa de contrato de compraventa." Deduzco se refiere a la cláusula novena del referido contrato, lo que como se indicara oportunamente en el acápite "EXCEPCIONES", no es cierto que mis poderdantes adeuden dicha suma solicitada por la parte demandante ya que la misma estaba sujeta según se indica en el mismo contrato de promesa de compraventa a la cláusula OCTAVA, que indica claramente "para acreditar el cumplimiento o voluntad de cumplir por las partes las obligaciones del contrato, se requiere como prueba insustituible el acta de presentación ante el Notario, donde se comprometió a otorgar la escritura pública en el día y hora señalada". Misma que brilla por su

ausencia y por lo tanto hacen que este hecho no sea cierto tal y como lo indica el apoderado de la parte demandante.

**AL HECHO SEPTIMO:** ES CIERTO: Se desprende del documento aportado a la demanda.

### **FRENTE A LA SUBSANACION DE LA DEMANDA**

La parte actora debió haber integrado en un solo escrito la demanda con las exigencias requeridas por el despacho, deber legal que omitió efectuar, porque en ninguno de los hechos de la demanda se relató sobre lo que expone en el escrito contentivo del lleno de requisitos, sin embargo, procedemos a pronunciarnos, así:

**AL NUMERAL 1°.** La parte actora no identificó con claridad y precisión como lo requirió el despacho en el auto de inadmisión de la demanda, como obtuvo el canal digital donde debían ser notificados los demandados, y no es cierto como lo afirmó el apoderado de la parte demandante que "El canal digital donde pueden ser notificados los demandados fue obtenida del Acta de No Acuerdo que se celebró en la Cámara de Comercio como requisito de procedibilidad. En ella los demandados al lado de su firma colocaron estas direcciones electrónicas y por ello deben ser idóneas para que se realice la notificación personal de la presente demanda. Lo anterior en virtud del Art 8° inciso 2 de la ley 2213 de 2022." Ya que de lo que se observa en Acta referida y anexada a la demanda solo están las firmas de los demandados con su puño y letra, pero ellos no colocaron con su puño y letra correo alguno, los correos que aparecen están impresos en

computador, desconozco por quien, aunque brilla por su ausencia la recepción del acuso de recibo tal como el mismo artículo 8 de la citada ley 2213 de 2022, lo indica en su párrafo tercero, me indican mis poderdantes que se enteraron de la presente demanda porque el apoderado de la parte demandante DR. HERNAN DARIO BETANCUR GONZALEZ, les informó telefónicamente a la señora DORA LUCIA URREGO MONTOYA, quien manifiesta al despacho a través del suscrito y lo hace bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado por ella, que si bien ese correo que aparece al lado de su firma impreso en el acta de conciliación referida corresponde al suyo, también es cierto que no había conocido de dicho correo de notificación de demanda, antes de que el ilustre togado se lo informara telefónicamente, ya que lo dice sin pena que no maneja adecuadamente las tecnologías de la información por su nivel académico e intelectual, y en cuanto al señor SERGIO HERNANDO QUINTERO, este me indica a través de este escrito que bajo la gravedad de juramento que se entiende prestado con la presentación de este escrito, que si bien el correo citado corresponde a uno que anteriormente utilizaba el mismo solo lo tenía abierto en su celular mismo que había sido hurtado hace como dos meses atrás y como no se sabía la clave tuvo que crear otro correo para su nuevo celular., enterándose por la llamada que le hiciera el apoderado de la parte demandante a su esposa.

**AL NUMERAL 2º.** Si bien la parte demandante cumplió con lo ordenado en el auto de inadmisión de la demanda en lo que refiere a determinar claramente la pretensión principal en este caso **RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, dicha pretensión no deberá prosperar como lo indicare en el acápite

respectivo de las excepciones, o incluso si los demandantes realmente eran los propietarios inscritos en folio de matrícula inmobiliaria, toda vez que **NO** se aportó documento alguno que acredite como lo indica el referido contrato de promesa de compraventa en su cláusula octava y novena respectivamente "OCTAVO: para acreditar el cumplimiento o voluntad de cumplir por las partes las obligaciones del contrato, se requiere como prueba insustituible el acta de presentación ante el Notario, donde se comprometió a otorgar la escritura pública en el día y hora señalada", NOVENO: El o los contratantes, que hubiere cumplido o se hubieren allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso que el otro no cumpla o se niegue a cumplir las que le corresponden, bien el cumplimiento de este contrato por las vías especiales indicadas conforme a la normatividad vigente En ambos casos juntamente con el cumplimiento o la resolución,, tendrá derecho el contratante a pedir el pago de la pena, que para este contrato se fija en una multa de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000)..." es claro señor juez que no se puede acceder a lo solicitado en dicha pretensión por la parte demandante cuando no cumplió con sus obligaciones o se allanó a cumplir, por lo menos no se observa como lo exige la cláusula octavo documento alguno que así lo acredite como sería el acta de comparecencia a la notaria única de guarne el día 20 de abril de 2022, a las 08:00am como quedó estipulado por las partes en la cláusula quinta de la multimencionada promesa de compraventa, razón por la cual se desconoce si existió siquiera minuta de escritura contentiva de la compraventa que finiquitara esta negociación, si estaban al día con los impuestos prediales, si el bien para ese momento no se encontraba fuera del comercio, o si estaba a paz y salvo por concepto de valorización etc.

**AL NUMERAL 3°** Es no es hecho, sino una ADECUACION a la fundamentación jurídica, de que trata el art 82 n 4 del C.G.P., y se observa que el libelista la cumplió.

**AL NUMERAL 4°** Si bien el apoderado de la parte demandante renuncia expresamente en el texto integral de la demanda a la pretensión de que se condene a los demandados al pago de lo que inicialmente denominó "JURAMENTO ESTIMATORIO", y a "LOS INTERESES" (Pretensión 3), desde ya se anuncia que no hay lugar al pago de la multa por lo expresado ya que no podría estar llamada a prosperar la pretensión de la **RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, y entonces tampoco como **CONSECUENCIA** condenarse a mis poderdantes a cancelar la multa, insisto dicha pretensión no deberá prosperar como lo indicare en el acápite respectivo toda vez que NO se aportó documento alguno que acredite como lo indica el referido contrato de promesa de compraventa en su cláusula octava y novena respectivamente y que reitero indica lo siguiente:

"OCTAVO: para acreditar el cumplimiento o voluntad de cumplir por las partes las obligaciones del contrato, se requiere como prueba insustituible el acta de presentación ante el Notario, donde se comprometió a otorgar la escritura pública en el día y hora señalada"

"NOVENO: El o los contratantes, que hubiere cumplido o se hubieren allanado a cumplir sus obligaciones, podrá demandar en caso que el otro no cumpla o se niegue a cumplir las que le corresponden, bien el cumplimiento de este contrato por las vías especiales indicadas conforme a la normatividad vigente En ambos casos juntamente con el cumplimiento o la resolución,, tendrá derecho el contratante a pedir el

pago de la pena, que para este contrato se fija en una multa de TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000)..." es claro señor juez que no se puede acceder a lo solicitado por la parte demandante cuando no cumplió con sus obligaciones o se allanó a cumplir, por lo menos no se observa como lo exige la cláusula OCTAVA documento alguno que así lo acredite como sería el acta de comparecencia a la notaria única de guarne el día 20 de abril de 2022, a las 08:00am como quedo estipulado por las partes en la cláusula quinta de la multimencionada promesa de compraventa, razón por la cual se desconoce si existió siquiera minuta de escritura contentiva de la compraventa que finiquitara esta negociación, si estaban al día con los impuestos prediales, si el bien para ese momento no se encontraba fuera del comercio, o si estaba a paz y salvo por concepto de valorización si es un lote de mayor o menor extensión, o si los demandantes eran sus propietarios inscritos etc.

### **III. PRONUNCIAMIENTO EXPRESO SOBRE LAS PRETENSIONES**

**A LA PRETENSION PRIMERA:** Mis poderdantes se oponen a la prosperidad de esta pretensión esto es a **la Resolución Del Contrato De Promesa De Compraventa;** al contrario se solicita al despacho que se deniegue íntegramente, porque La señora DORA LUCIA URREGO MONTOYA, C.C. 43.810.300 nunca ha incumplido el Contrato de promesa de Compraventa celebrado con los señores DIANA MARIA GOMEZ JIMENEZ, quien se identifica con la cedula N 43.158.329, y JOSE LUBIN TORRES OROZCO, identificado con cedula de ciudadanía número C.C. 98.499.102, ello porque siempre ha estado presta a cumplir, mas aun cuando es la misma parte demandante quien aporta

documento suscrito por las partes y el señor SERGIO HERNANDO QUINTERO, quien no es parte del contrato, en la cual antes las dificultades de la venta del apartamento del barrio Belalcázar de Medellín, se amplió el plazo al 10 de mayo, sin especificarse de que año, e incluso manifiesta la demandada que de forma verbal se le concedió otro plazo, y que al momento de cancelar el saldo para el pago total de la obligación pendiente y la suscripción de la escritura publica de compraventa, fueron los promitentes vendedores quienes se negaron a recibir el dinero indicándole que como constaba en la carta denominada "ACEPTACIÓN DE CARTA" de fecha 20 de abril de 2022, tendrían que pagar no solo el capital adeudado, es decir los sesenta y cinco millones de pesos (\$65.000.000) más la multa tres millones de pesos (\$3.000.000), y los intereses de mora, según rezaba la referida carta de aceptación sin que se conozca su supuesto monto; no podían los demandantes como lo pretendían con esta carta de aceptación cobrarse por derecha la multa o lo que comúnmente se conoce como la Clausula Penal, menos aun pretender cobrar unos supuestos intereses de Mora que no fueron pactados en el contrato de promesa de compraventa suscrito y celebrado el día 19 de enero del año 2022. Y es según me indican mis clientes la razón por la cual no se ha terminado de cancelar el saldo la idea que se tiene no es que se resuelva el contrato por el contrario que se cumpla lo pactado pagándose el saldo y elevándose a escritura publica la referida promesa de venta, mas aun cuando sobre el lote ya mis clientes han construido un inmueble de dos pisos. Que es su vivienda actual, la cual tuvo un costo aproximado de mano de obra dieciocho millones de pesos (\$18.000.000) como se expondrá mas adelante y los materiales tuvieron un costo aproximado de cuarenta millones de pesos

(\$40.000.000) como se acreditara más adelante. y en cuanto al señor SERGIO HERNANDO QUINTERO con C.C. N 43579473, este No hace parte del Contrato de Promesa de Compraventa, por lo que no se podría declarar la resolución de un contrato en el cual no fue parte. Finalmente no debe prosperar ya que mis poderdantes en especial la señora DORA LUCIA URREGO, no ha incumplido con sus obligaciones y los hoy demandantes si han incumplido, puesto que no acreditaron fehacientemente su disposición a cumplir como se indico d conformidad con la clausulas QUINTA, OCTAVA Y NOVENA del referido contrato en consecuencia NO puedo exigir lo que no he hecho.

**A LA PRETENSION SEGUNDA:** También se oponen mis poderdantes en especial la señora DORA LUCIA URREGO MONTOYA, ya que el señor SERGIO HERNANDO QUINTERO, no es parte del Contrato de Promesa de Compraventa, ya que como consecuencia de la no prosperidad de la pretensión principal no podría prosperar esta que se entiende derivada de la principal.

**A LA TERCERA PRETENSION:** A esta pretensión también se oponen mis mandantes, porque lo mismo que la primera y la segunda.

**A LA CUARTA PRETENSION:** Por las razones antes dadas, se oponen los demandados a esta pretensión y en su lugar, solicitan al despacho que se condene en costas y agencias en derecho a la parte actora.

#### **IV. EXCEPCIONES DE MERITO**

## **1. MORA PURGA LA MORA:**

Señor aunque mis poderdantes no han incumplido el contrato de promesa de compraventa, en virtud de la ampliación del plazo suscrito por las partes litigantes, de todas formas, en la eventualidad que la parte actora lograre demostrar que mis poderdantes incurrieron en incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, por alguna mora en el pago del saldo insoluto, en especial de la señora DORA LUCIA URREGO MONTOYA, quien es la que hace parte dentro de la promesa de compraventa del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria N° 02064383, téngase en cuenta que esta fue expresa y tácitamente permitida por los promitentes vendedores, empero que al observar la práctica de este acuerdo contractual, es evidente que desde un comienzo, los promitentes vendedores de manera libre, consciente, voluntaria y espontánea, habían consentido la supuesta mora, dado que la promitente compradora y su esposo el señor SERGIO QUINTERO, estaban tratando de vender un apartamento en la ciudad de Medellín para terminar de cancelar el saldo de los sesenta y cinco millones de pesos (\$65.000.000).

## **2. PREVALENCIA DE LA REALIDAD SUSTANCIAL O REALIDAD FACTICA, POR ENCIMA DE LAS FORMAS O FORMALIDAD ESCRITA.**

Esta excepción se propone porque al analizar la realidad fáctica acontecida con ocasión a este contrato, lo manifestado por mis poderdantes y coadyuvado por la parte demandante en sus anexos son situaciones muy distintas a los ocurridos en la realidad fáctica, ya que se les permitió expresa y tácitamente por parte de los promitentes

vendedores del referido bien inmueble un lote de terrero acceder a plazos para poder terminar de cancelar el saldo de los SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$65.000.000).

### **3. INEXISTENCIA DE LA CAUSAL INVOCADA PARA LA TERMINACION DEL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA:**

Su señoría esta excepción se propone porque al analizar en debida forma la demanda y las pruebas obrantes en el proceso, del conjunto de todo ello, se desprende que la verdadera intención de la demandante, no es la de terminar el contrato por ocurrencia en la supuesta mora, sino porque la promitente compradora y la parte demandante, desde el mes de Junio de 2022 no han logrado llegar a ningún acuerdo para suscribir la escritura pública con la que se perfecciona la promesa de compraventa, por lo tanto, las suplicas de la demanda, no estarían en caminadas a la resolución del contrato, sino a la de cumplimiento del mismo.

### **4. FALTA DE IDENTIFICACION CLARA Y PRECISA DEL INMUEBLE QUE SE PROCURA RESTITUIR COMO CONSECUENCIA DE LA DECLARACION DE RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA:**

Esta excepción se propone porque dentro de la oportunidad legal, la parte actora no aportó ninguna prueba con la que acredite con claridad y precisión la identificación plena del inmueble que pretende restituir situaciones estas que la demandante no adujo en la demanda, ni con ella aportó los instrumentos públicos que acrediten su

identificación real del bien, tales como el certificado de tradición y libertad de la matrícula citada 020-64383 de la oficina de registro e instrumentos públicos de Rionegro, la escritura pública de adquisición del inmueble por parte de los demandantes, escritura N 4519 del 23-12-2019, de la Notaria Segunda De Rionegro, igualmente brilla por su ausencia dentro de los anexos la cedula catastral 0000000068741 de la oficina de catastro departamental de Antioquia en la demanda solamente se aduce unos linderos y una dirección, la Certificación de Nomenclatura de la Oficina de Planeación de Guarne. Una cuenta de impuesto predial que acredite la dirección, o en su defecto una cuenta de Servicios Públicos etc. sabiendo que por disposición legal los bienes inmuebles deben especificarse de un modo tan preciso que no se puedan confundir con otros.

#### **6. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA, POR ACTIVA Y POR PASIVA CON RESPECTO AL DEMANDADO SERGIO HERNANDO QUINTERO**

De acuerdo al material probatorio y a nuestro ordenamiento jurídico, es evidente que en este proceso se configura la falta de legitimación por parte activa, pasiva y en la causa para demandar, el derecho pretendido en contra del señor **SERGIO HERNANDO QUINTERO**, porque la parte actora no suscribió el contrato de promesa de compraventa con el señor QUINTERO.

#### **7. ALLANAMIENTO A CUMPLIR LAS OBLIGACIONES DERIVADAS DEL CONTRATO PROMESA DE COMPRAVENTA**

Su señoría, esta excepción se propone porque al verificar las pruebas obrantes en el expediente, con ellas, se acredita que la promitente compradora siempre ha cumplido y/o se ha allanado a cumplir todas las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, tal y como fue pactado entre los contratantes, mientras que la parte actora lo que ha hecho es incurrir en un uso arbitrario de sus propias razones.

#### **8. DERECHO DE RETENCION DEL PREDIO EN CASO DE DECRETARSE LA RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.**

Señor juez, usted como operador jurídico y con los elementos de prueba que se anexan a la presente demanda y los que se practiquen en sede del proceso, en el hipotético caso de decidir resolver el contrato de promesa de compraventa objeto de la presente demanda, deberá ordenar a la parte demandante reconocer no solo la devolución del capital cancelado por la parte demandada esto es la suma de ciento quince millones de pesos (\$115.000.000), debidamente indexados a la fecha de proferirse la sentencia, más los intereses de mora legalmente permitidos por nuestro ordenamiento jurídico a favor de mis poderdantes, tasados desde el 19 de enero de 2022 hasta el día que se haga efectivo el pago de dicha obligación dineraria, ya que ha sido la parte demandante quien ha usufructuado de esos dineros.

Así mismos, deberá ordenar a los demandantes el pago de las mejoras plantadas en el inmueble prometido en venta, por parte de los demandados que se calculan en la suma de ochenta millones entre

materiales y mano de obra, mejoras que fueron debidamente juramentadas en el correspondiente acápite.

Dineros igualmente indexados a la fecha de la respectiva sentencia, por lo tanto, ruego al despacho, se acceda al derecho de retención a favor de mis poderdantes y en contra de la parte actora, hasta que los demandantes cumplan con el pago de las sumas de dinero por los conceptos antes aludidos.

## **11. LA GENERICA**

De conformidad con el artículo 281 del Código General del Proceso, propongo la excepción genérica, con el fin que en la eventualidad que su Señoría llegare a encontrar probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia.

En virtud de las razones expuestas ruego a su señoría, se concedan las excepciones propuestas y en su lugar, deniegue las suplicas de la demanda.

## **V. PRUEBAS**

Muy respetuosamente solicitamos al despacho se tenga como pruebas, las siguientes:

### **DOCUMENTALES:**

Me manifiestan mis poderdantes que algunos de los recibos, facturas, remisiones y cuentas de cobro no las conservan pero tiene la siguiente:

Remisión N 027041, por valor de UN MILLÓN DOSCIENTOS VEINTE UN MIL QUINIENOS PESOS (\$1.221.500) del Depósito y ferretería la cabaña.

Remisión N 0027081, por valor Doscientos nueve mil doscientos pesos (\$209.200) del Depósito y ferretería la cabaña.

Remisión N 0115, por valor Cinco millones quinientos sesenta y nueve mil pesos (\$5.569.000) del Depósito y ferretería la cabaña.

Remisión N 0115, por valor Once millones ciento cuarenta y ocho mil pesos (\$11.148000) del Depósito y ferretería la cabaña.

Remisión N 0115, por valor Un millón sesenta y un mil pesos (\$1.061.000) del Depósito y ferretería la cabaña.

Cuenta de cobro De Varillas y Estribos La Paz por valor de Seis millones trescientos veinte mil pesos (\$6.320.000).

Declaración extra juicio bajo la gravedad del juramento frente a la mano de obra de los trabajadores que efectuaron la construcción o mejora plata sobre el lote prometido en venta rendido por la señora DORA LUCIA URREGO, rendida ante la notaria única de Guarne.

Once fotografías del inmueble o mejoras construidas sobre el predio prometido en venta.

**INSPECCIÓN JUDICIAL:**

Solicito a su señoría se decrete Inspección Judicial con intervención de perito, que deberá practicarse en el bien inmueble prometido en venta de propiedad de la parte actora del distinguido con el Folio de Matricula Inmobiliaria N° 020-64383 para que se verifiquen los linderos reales, el área real las mejoras que allí planto mis poderdantes y demás características propias del inmueble; se verifique el estado de conservación en que se encuentra el bien, entre otros hechos que a bien considere constatar el perito y/o el Juzgado para así poder proferir la sentencia que ponga fin a este proceso.

**PRUEBA PERICIAL:**

Se nombre de las listas de auxiliares de la justicia a un perito experto en la materia para que realice un estudio técnico donde dictamine de forma técnica y especializada el valor que real y concreto que tiene las construcciones y mejoras plantadas por mis poderdantes, así como el mayor valor o plusvalía por valorización del lote producto de la construcción, entre otros asuntos o aspectos debidamente analizados y/o considerados por el perito técnico.

**DECLARACIÓN DE PARTE:**

Solicito a su señoría que se fije fecha y hora para que se practique interrogatorio de parte a los señores DIANA MARIA GOMEZ JIMENEZ.

JOSE LUBIN TORRES OROZCO, interrogatorio que se le hará de forma verbal o escrita mediante cuestionario que se presentará dentro de la oportunidad legal.

**INDICIOS:**

De conformidad con los artículos 248, 249 y 250 del Código de Procedimiento Civil, solicito de su despacho que sean tenidos como prueba todos los hechos susceptibles de indicios.

**TESTIMONIAL:**

Solicito señor juez, recibir declaraciones de los testigos:

SERGIO HERNANDO QUINTERO VARGAS, con cedula N 98579473, correo electrónico, sergioohquintero03@gmail.com y quien participo como trabajador en la construcción del inmueble además declarará sobre todos los hechos constitutivos de las excepciones propuestas por la parte accionada.

ANDRES FELIPE ALVAREZ QUINTERO, con cedula N 1020418914, quien se ubicara el día de la audiencia a través de mi link, toda vez que no posee correo electrónico, y quien participo como trabajador en la construcción del inmueble además declarará sobre los hechos constitutivos de las excepciones propuestas por la parte accionada.

JUAN DAVID ALVAREZ QUINTERO, con cedula N 1017165107, quien se ubicara el día de la audiencia a través de mi link, toda vez que no posee correo electrónico, y quien participo como trabajador en la construcción del inmueble además declarará sobre los hechos constitutivos de las excepciones propuestas por la parte accionada.

LUIS ÁNGEL ALVAREZ RUIZ, con cedula N 71642625, quien se ubicara el día de la audiencia a través de mi link, toda vez que no posee correo electrónico, y quien participo como trabajador en la construcción del inmueble además declarará sobre los hechos constitutivos de las excepciones propuestas por la parte accionada.

## VI. ANEXOS

Con esta contestación me permito aportar los siguientes documentos:

- El poder a mi conferido.
- Los documentos aducidos como pruebas.

## VII. JURAMENTO ESTIMATORIO

Con el fin de dar cumplimiento al artículo 82 Numeral 7º y el artículo 206 Código General del Proceso, en evento que el despacho decida acceder a la resolución del contra de promesa de compraventa, mis poderdantes **DE MANERA JURAMENTADA** estiman y consideran que los demandantes **DIANA MARIA GOMEZ JIMENEZ y JOSE LUBIN TORRES OROZCO** deben pagar a su favor el valor de las mejoras plantadas en el lote de terreno objeto de la promesa de compraventa, mejoras que estiman en la suma total de: ----- \$80.000.000.00, valer este que se acredita con comprobantes de remisiones de materiales, recibos de pagos, cuentas de cobro, mano de obra, y demás pruebas aportadas y solicitadas en esta contestación de la demanda o el mayor valor que sea acreditado a través de la prueba pericial.

### **VIII. DIRECCIONES PARA EFECTOS DE NOTIFICACIONES**

La demandante: Téngase las mismas direcciones indicadas en la demanda.

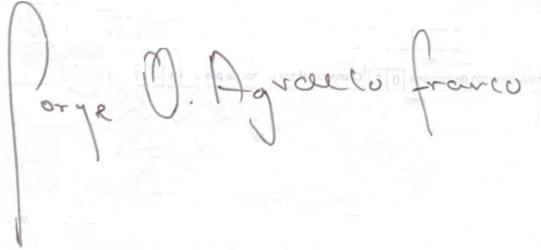
El demandado: DORA LUCIA URREGO MONTOYA: Recibirá Notificaciones de esta demandada en el Municipio de Guarne en la vereda el zango paraje la playa cel 3113441170  
Correo electrónico urregoduralucia1970@gmail.com

El demandada: SERGIO HERNAN QUINTERO HERNANDEZ  
Recibirá Notificaciones de esta demandada en el Municipio de Guarne en la vereda el zango paraje la playa teléfono celular 3122458897  
Correo electrónico sergioohquintero03@gmail.com  
de Medellín en la Cra. 78 sur N 50-15 la estrella teléfono celular no posee correo electrónico.

**APODERADO JUDICIAL:** CLL. 51 N° 49-11 Of 406 Medellín  
Correo: jorgeo1973@hotmail.com Cel. 3128346578

Del Señor Juez,

Atentamente

A handwritten signature in black ink on a light-colored background. The signature reads "Jorge O. Agudelo Franco". The first letter of "Jorge" is a large, stylized capital 'J'. The initials "O." are written in a simple, rounded font. The last name "Agudelo Franco" is written in a cursive, flowing script.

**JORGE O. AGUDELO FRANCO**

**C.C N°98.591.687 de Bello-Ant.**

**T.P N°104.034 del C.S de la J.**

SEÑOR  
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO  
RIONEGRO  
E.S.D.

ASUNTO: PODER. RADICADO: 056153103002 2022 00190 00

DORA LUCÍA URREGO MONTOYA, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía N° 43.810.300 y SERGIO HERNANDO QUINTERO VARGAS mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía N° 98.579.473; le otorgamos poder especial, amplio y suficiente al abogado JORGE ORLANDO AGUDELO FRANCO identificado con cédula de ciudadanía N° 98.591.687 y Tarjeta Profesional N° 104034 para que en nuestro nombre y representación presente excepciones previas y de mérito a que haya lugar; en razón del proceso DECLARATIVO que se adelanta en nuestra contra por parte de los señores DIANA MARIA GÓMEZ JIMENEZ y JOSÉ LUBÍN TORRES OROZCO.

Nuestro apoderado goza de las plenas facultades de la ley, para elevar derechos de petición en favor de nuestros intereses, realizar solicitudes, conciliar, desistir, transigir, sustituir o reasumir, aún sin mi presencia interponer recursos, a fin de defender mis intereses y todas aquellas inherentes al desempeño del mandato encomendado para el buen desempeño de su labor.

*Dora Lucía Urrego M*  
DORA LUCÍA URREGO MONTOYA  
C.C. 43.810.300

*Sergio Quintero*  
SERGIO HERNANDO QUINTERO VARGAS  
C.C. 98.579.473

Acepto,

*Jorge Orlando Agudelo Franco*  
JORGE ORLANDO AGUDELO FRANCO  
C.C. 98.591.687 de Bello  
T.P. 104034 del CSJ

CALLE 51 N° 49 - 11 OFICINA 406 EDIFICIO FABRICATO  
TEL: 312-834-65-78  
EMAIL: [jorgeo1973@hotmail.com](mailto:jorgeo1973@hotmail.com)  
MEDELLÍN-ANTIOQUIA-COLOMBIA

**NOTARIA 1 PRESENTACIÓN PERSONAL**  
Beatriz Helena Rendon Ospina  
Notaria Primera del Circulo de Rionegro  
ART. 68 DECRET. 160 DE 1978

Este memorial va dirigido a Juez  
Segundo Civil del Circuito  
Fue presentado personalmente ante la suscrita  
Notaria Por Dora Lucia Urrego Montoya  
identificado(a) con ced. no. 43.810.300  
T. Profesional (es) no. \_\_\_\_\_  
Y declararon que la firma es solo suya y que  
El contenido del mismo es cierto en todas sus partes  
Firma Dora Lucia Urrego M

NOTARIA PRIMERA  
27 SEP 2022  
DE RIONEGRO - ANTIOQUIA



**NOTARIA 1 PRESENTACIÓN PERSONAL**  
Beatriz Helena Rendon Ospina  
Notaria Primera del Circulo de Rionegro  
ART. 68 DECRET. 160 DE 1978

Este memorial va dirigido a Jue 2  
Segundo Civil del Circuito  
Fue presentado personalmente ante la suscrita  
Notaria Por Sergio Hernando Cuintero Vargas  
identificado(a) con ced. no. 98579473  
T. Profesional (es) no. \_\_\_\_\_  
Y declararon que la firma es solo suya y que  
El contenido del mismo es cierto en todas sus partes  
Firma Sergio Cuintero V

NOTARIA PRIMERA  
27 SEP 2022  
DE RIONEGRO - ANTIOQUIA





**CUENTA DE COBRO**  
No.

FECHA DE LA TRANSACCIÓN			DIRECCIÓN Y TELÉFONO		C.C. 6 NIT. 98579473
D	M	A	APELLIDOS Y NOMBRE Y/O RAZÓN SOCIAL		CIUDAD
			Sergio Quintero.		

<b>DEBE A:</b>	APELLIDOS Y NOMBRE Y/O RAZÓN SOCIAL			C.C. 6 NIT.
	(CANCELADO 21 ABR 2022)			CIUDAD

CANT	ARTÍCULO	
16	Perfiles 7 Mts.	3'920.000
6	concremallas 15x15.	810.000
35	Porriones 80x120	980.000
8	formaletas 20x20	400.000
	trous por 21 ABR 2022	210.000
	(CANCELADO)	

SON: (EN LETRAS) **TOTAL** → \$6320.000

FORMA DE PAGO	NOTA: SE ADJUNTAN LOS SIGUIENTES DOCUMENTOS:
ACEPTADA (FIRMA Y SELLO)	ATENTAMENTE
C.C. 6 NIT.	C.C. 6 NIT.



ANA MARIA GIL VASQUEZ  
 NIT. 53.058.570-1  
 RÉGIMEN SIMPLIFICADO  
 Cel: 311 780 4351  
 Cra. 52 No. 58 AA 65  
 depositoyferreterialacabana@gmail.com

REMISIÓN

Nº 0116

DIA	MES	AÑO
17	03	22

Señor(es): Sergio Quintero NIT./C.C. 98579473  
 Dirección: \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_

CANT.	DESCRIPCIÓN	VR. UNIT	TOTAL
6	Malla electrosoldada x hoja	125.000	750.000
12	Tabla comun 3/4 x 18	11.000	132.000
8	clavo comun 2"	5.000	40.000
5	" " 3"	5.000	25.000
5	Hoja sierra	4.400	22.000
5 *	Alambre Amarre	8.400	42.000
1	Flete		50.000

**CANCELADO**

Impreso por KONAK NIT. 1035913364-2 Cel 311 710 4682

TOTAL \$1.061.000

Firma y sello del Cliente





ANA MARIA GIL VASQUEZ  
 NIT. 53.058.570-1  
 RÉGIMEN SIMPLIFICADO  
 Cel: 311 780 4351  
 Cra. 52 No. 58 AA 65  
 depositoyferreteriafacabana@gmail.com

REMISIÓN

Nº 0114

DIA	MES	AÑO
27	04	22

Señor(es): Sergio Quintero NIT./C.C. 98579473

Dirección: \_\_\_\_\_ Tel. \_\_\_\_\_

CANT.	DESCRIPCIÓN	VR. UNIT	TOTAL
28	Teja eternit 3m	55.000	1.540.000
1800	Adobe # 15	1.800	3.240.000
2100	Adobe # 10	1.400	2.940.000
60	Cemento cemex	29.500	1.770.000
20	Varilla 1/2 Legitima	32.000	640.000
30	" 1/4 "	8.000	240.000
12	" 3/8 "	19.000	228.000
5	Flete	110.000	550.000

CANCELADO

Impreso por NIT. 1035913364-2 Cel 311 710 4682

TOTAL \$11.148.000

Firma y sello del Cliente

ANA MARIA GIL VASQUEZ

## DEPOSITO Y FERRETERIA LA CABAÑA

REMISION No 027041

Fecha: 02/04/2022 13:24:28  
Cliente: SERGIO QUINTERO  
Cédula: 98579473  
Direccion:  
Telefono:

Artículo	Cant	Monto
CEMENTO ESTRUCTUI	10	\$273.000
ARENA PEGA X MT	2	\$176.000
ADOBE # 10	300	\$415.500
VARILLA 1/2 X 6 M	6	\$141.000
VARILLA LEG 3/8 X 6 M	1	\$14.700
VARILLA LEG 1/4 X 6 M	5	\$37.500
CLAVO COMUN 2"	1	\$3.800
FLETE	2	\$160.000
Total Bruto		<b>\$1.221.500</b>

ANA MARIA GIL VASQUEZ

## DEPOSITO Y FERRETERIA LA CABAÑA

REMISION No 027061

Fecha: 02/05/2022 9:47:30  
Cliente: SERGIO QUINTERO  
Cédula: 98579473  
Direccion:  
Telefono:

Artículo	Cant	Monto
TABLA COMUN 3/4" X 1	10	\$100.000
TACO MADERA	8	\$52.000
LARGUERO COMUN 2	3	\$27.000
TRITURADO X LATA	10	\$26.000
HOJA SIERRA NICHOL	1	\$4.200
Total Bruto		\$209.200

NOTARIA ÚNICA

CARRERA 52 NO. 49-55  
GUARNE

ADRIANA MARÍA RUIZ MONSALVE  
NOTARIA

TELÉFONO  
557 75 34

---

**ACTA DE RECEPCIÓN DE DECLARACIONES CON FINES EXTRAPROCESO 1460**

EN EL MUNICIPIO DE GUARNE, DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA, REPÚBLICA DE COLOMBIA A LOS VEINTIOCHO (28) DÍAS DEL MES DE SEPTIEMBRE (09) DE DOS MIL VEINTIDÓS (2022), EN LA NOTARIA ÚNICA DE GUARNE, CUYA NOTARIA TITULAR ES ADRIANA MARÍA RUIZ MONSALVE.

COMPARECIERON LOS (LAS) SEÑORES (AS) DORA LUCÍA URREGO MONTOYA Y SERGIO HERNANDO QUINTERO VARGAS, CON EL FIN DE RENDIR DECLARACIÓN EXTRAPROCESAL, DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 1557 DE 1989, Y QUE PROCEDE A HACERLO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO, QUE SE CONSIDERA PRESTADO, DE ACUERDO CON LAS NORMAS PROCEDIMENTALES VIGENTES Y MANIFESTARON.

NUESTROS NOMBRES COMO QUEDA DICHO SON DORA LUCÍA Y SERGIO HERNANDO, VECINOS DE GUARNE, VEREDA EL SANGO, DE ESTADO CIVIL CASADOS, TELÉFONOS 33113441170 Y 312 245 8897, HIJOS (AS) JESÚS MARÍA Y MARÍA JOSEFA Y MISAEL Y ANA, DE OCUPACIÓN AMA DE CASA Y OFICIAL DE CONSTRUCCIÓN, NOS IDENTIFICAMOS CON CÉDULAS DE CIUDADANÍA NOS.43.810.300 Y 98.579.473 RESPECTIVAMENTE.

MANIFESTAMOS BAJO LA GRAVEDAD DEL JURAMENTO QUE: EL DIA **19 DE ENERO DE 2022** YO DORA LUCÍA REALICÉ COMPRAVENTA DE UN PREDIO UBICADO EN LA VEREDA MEJÍA, ÁREA RURAL DEL MUNICIPIO DE GUARNE (ANT), DEBIDAMENTE AUTENTICADA EN LA NOTARIA ÚNICA DE GUARNE COMPRAVENTA QUE REALICÉ A LOS SEÑORES DIANA MARÍA GÓMEZ JIMÉNEZ Y JOSÉ LUBIN TORRES OROZCO, IDENTIFICADOS CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NO.43.158.329 Y 98.499.102, EL MISMO DIA QUE REALIZAMOS LA COMPRAVENTA LE DI A LOS SEÑORES EN EFECTIVO \$53.000.000 QUEDANDO SATISFECHOS CON DICHO DINERO, ME DIRIGÍ A PEDIRLE LE PEDÍ AUTORIZACIÓN PARA VER SI PODÍA INICIAR A CONSTRUIR LA CASA DE HABITACIÓN EN DICHO PREDIO, LO CUAL ACCEDIÓ Y EN EL PROCESO DE CONSTRUCCIÓN ESTABAN ENTERADOS DE COMO AVANZABA DICHA CONSTRUCCIÓN Y NOS COMPARTÍAN DE QUE NOS ESTABAN QUEDANDO BIEN.

EL SEÑOR SERGIO HERNANDO ERA EL ENCARGADO DE REALIZARLE LA CONSTRUCCIÓN A LA SEÑORA DORA LUCÍA, CONSTRUCCIONES QUE INICIARON EL 26 DE ENERO DEL

PRESENTE AÑO (2022), EL VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN FUE DE \$18.000.000, VALOR QUE CUBRE LA MANO DE OBRA, DICHA CONSTRUCCIÓN FUE ELABORADA LOS SIGUIENTES TRABAJADORES:

-JUAN DAVID ÁLVAREZ QUINTERO, CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NO.1.017.165.107, CELULAR 312 829 6480.

-ANDRÉS FELIPE ÁLVAREZ QUINTERO, CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NO.1.020.418.914, CELULAR 310 529 4174.

-LUIS ÁNGEL ÁLVAREZ RUIZ, CON CÉDULA DE CIUDADANÍA NO.71.642.625, CELULAR 314 829 7809.

LA FORMA DE PAGO DE LOS TRABAJADORES FUE SEMANALMENTE, TRABAJAN DE LUNES A DOMINGO POR UN VALOR DE \$400.000 (EL TIEMPO LABORADO FUE DE 4 MESES) Y LOS GATOS DE MATERIALES FUERON APROXIMADAMENTE DE \$40.000.000.

**NOTA:** SE PONE EN CONOCIMIENTO DE LOS COMPARECIENTES DE LA EXISTENCIA DEL DECRETO 0019 DEL 10 DE ENERO DE 2.012 (SUPRESIÓN DE TRÁMITES). LA PRESENTE DECLARACIÓN SE HACE DANDO CUMPLIMIENTO AL ARTÍCULO 4 DEL DECRETO 960 DE 1.970 (PRINCIPIO DE ROGACIÓN). HAGO ESTA DECLARACIÓN CON EL FIN DE LLENAR REQUISITOS EXIGIDOS. DERECHOS \$ 14.600 IVA \$ 2.774

*Dora Leticia Urrutegui*  
c.c. 43810300

*Angelo Decret*  
c.c. 98579473



ADRIANA MARIA RUIZ MONSALVE.  
NOTARIA  
GUARNE ANTIOQUIA





















