

Señor

JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE RIONEGRO

E. S. D.

DEMANDANTE: María Eugenia Vanegas Preciado

DEMANDADO: Dalia Miosotis Espinosa Alonso

RADICADO: 05615 31 03 002 2019 00 301 00

ASUNTO: Contesta Demanda, presenta excepciones, Objeta juramento estimatorio, opone Amparo de Pobreza y solicita constitución de póliza

MARITZA VERÓNICA GÓMEZ RAMÍREZ, abogada titulada e inscrita, identificada con la cedula de ciudadanía 39.455.570 y tarjeta profesional 158.933 del C. S. de la Judicatura actuando en calidad de apoderada judicial de la señora **DALIA MIOSOTIS ESPINOSA ALONSO**, estando dentro de la oportunidad procesal, por medio del presente me permito dar contestación a la demanda ya referida, de conformidad con el poder que reposa en el proceso, y en los siguientes términos:

RESPECTO A LOS HECHOS:

AL HECHO PRIMERO: Manifiesta mi mandante que este hecho es absolutamente falso, pues no ha mediado el contrato de encargo verbal enunciando por la demandante entre las partes, pues lo que existía era una gran amistad entre las partes, a tal punto que cuando la demandante conoció que se estaban vendiendo los predios que hoy son titulares, llamo a mi representada, para que compraran en conjunto los lotes de terreno, y para esto mi mandante accedió y le envió un poder para adquirir en su nombre el lote número 3, el cual fue adquirido por compra al señor José Franklin Gallego Buritica, por medio de la escritura publica 173, fechada del día 9 de marzo del año 2007 de la Notaria Única del Municipio de Guarne Antioquia, escritura en la cual actuó como representante de mi mandante la señora **María Eugenia Vanegas Preciado**, mediante poder especial otorgado para tal fin. No para ningún contrato de encargo verbal, pues como ya se indico el poder fue específicamente para esta compra.

Posteriormente el día 18 de febrero del año 2008, mediante la escritura pública 98 de la Notaria Única de Guarne Antioquia, mi representada adquirió el lote 2A de una partición material que realizo la señora **María Eugenia Vanegas Preciado**, mediante esta misma escritura, donde actuó en su representación la señora **Lucia del Socorro Otalvaro Orozco**, Mediante poder especial amplio y suficiente que le concedió mi mandante a esta para la compra del lote de terreno a la señora **Vanegas Preciado**, lote de terreno que fue englobado mediante la misma escritura 98 del día 18 de febrero del año 2008, al predio que ya tenia mi representada por compra al señor José Franklin Gallego Buritica. Quedando una sola unidad predial.

Posteriormente y en aras a que la demandante señora **María Eugenia Vanegas Preciado**, iba iniciar los tramites de solicitud de licencia de construcción para el lote que había englobado con mi representada, y teniendo en cuenta la estrecha amistad que existía entre ambas partes, la señora **Vanegas Preciado**, le ofreció a mi representada, la posibilidad de que esta tramitara ante la oficina de planeación en Guarne la respectiva licencia urbanística, y para este fin el día 22 de Junio del año 2009, mi representada le confirió un poder especial, para iniciar los tramites administrativos, ante la oficina de planeación en Guarne con el objeto de obtener su licencia urbanística.

En este orden de ideas y realizando las claridades pertinentes no es cierto que existiera contrato de encargo verbal alguno entre las partes, pues nunca se pacto un objeto determinado del supuesto contrato, no se pacto un pago alguno por las

gestiones realizadas, como tampoco se estipulo algún tipo de obligación que vinculara a ambas partes, tan es así que este hecho no se enuncia ningún tipo de elemento que sea constitutivo de un contrato tal como lo prevé el Código Civil Colombiano, pues para que un contrato nazca a la vida jurídica debe tener como mínimo estos elementos consagrados en el artículo 1502. Del Código Civil Colombiano

REQUISITOS PARA OBLIGARSE. Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1o.) que sea legalmente capaz.

2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.

3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.

4o.) que tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.

Así las cosas no existe ningún contrato de encargo verbal, tal como lo enuncia la demandante en el presente hecho, pues los únicos poderes otorgados fueron expresos y concisos de las facultades que le otorgaban a la hoy demandante y no se aporta prueba alguna dentro del presente proceso que de cuenta de el supuesto contrato que existió entre las partes. Por lo tanto este hecho deberá ser probado dentro del tramite del respectivo proceso.

AL HECHO SEGUNDO: este hecho al igual que el anterior es totalmente falso, pues como ya se explico no ha existido contrato de encargo verbal alguno entre las partes obrantes en el presente proceso, pues como se indico a causa de la estrecha amistad que existía entre las partes inmersas en la presente Litis, se dieron unas negociaciones, consistentes en la compra de un lote de terreno a la hoy demandante para englobar a otro que ya tenia mi representada tal como se explico en el hecho anterior.

No se puede confundir un poder especial para solicitar una licencia urbanística ante la secretaria de Planeación, con otorgarle la administración de algún tipo de inmueble, ni mucho menos realizar algún tipo de obra civil, o reparaciones locativas, pues este hecho es confuso pues no se estipula a que obras puntualmente se refiere, como las ejecuto, en que tiempo se realizaron, como se pagaron las mismas, sobre que inmuebles puntualmente se esta haciendo alusión, pues los mismos no se describen con claridad y demás elementos que puedan avizorar algún tipo de contrato entre las partes aparte de la afirmación que realiza la demandante en este hecho.

En este orden de ideas no es cierto que la demandante actuara como administradora de la demandada, de sus inmuebles, pues como se ya se indico ni si quiera para la compra de la totalidad de los inmuebles actuó como representante de mi apoderada, pues en la escritura publica 173, fechada del día 9 de marzo del año 2007 de la Notaria Única del Municipio de Guarne Antioquia, escritura en la cual actuó como representante de mi mandante la señora **Maria Eugenia Vanegas Preciado**, pero en la escritura publica 98 del día 18 de febrero del año 2008 de la Notaria Única del Municipio de Guarne Antioquia, actuó como apoderada de mi representada la señora **Lucia del Socorro Otalvaro Orozco**, siendo incoherente entonces afirmar que la demandante esta actuando como administradora de los bienes de mi representada desde el año 2008, cuando precisamente en este año su apoderada fue una persona ajena a la hoy demandante.

Así las cosas no se demuestra con las pruebas obrantes en el proceso que la hoy demandante hubiese actuado como administradora de mi representada, o que hubiese realizado algún tipo de obra civil, por su propia cuenta, sin que mi mandante le hubiese pagado, pues no se estipulan las mismas ni se detallan en que época supuestamente fueron realizadas, como tampoco sobre cual predio de mi representada se ejecutaron.

La única autorización entregada por parte de mi representada señora **Dalia Miosotis Espinosa Alonso**, a la señora **María Eugenia Vanegas Preciado**, en el año 2009 fue un poder para tramitar una licencia urbanística ante la secretaria de Planeación Municipal de Guarne, sobre el predio de su propiedad ubicado en la Carrera 49ª N° 48 -27 Zona Urbana del Municipio de Guarne Antioquia, si la demandante realizo algún tipo de gestión adicional tal como lo enuncia en este hecho el cual como ya de dijo es bastante confuso lo realizo sin autorización expresa de mi mandante y lo realizo por su cuenta y riesgo, y en este orden de ideas deberá ser probado en el tramite del respectivo proceso.

AL HECHO TERCERO: Indica mi representada que este hecho no es cierto pues como se ha indicado no ha existido un encargo de obras por parte de mi representada a la señora demandante, pues la realidad de lo sucedido fue lo siguiente:

Una vez se realizo la división material de los predios que hoy ocupan la demandante y la demandada, y luego de que se había obtenido la licencia de construcción por parte de la oficina de planeación municipal de Guarne, la señora **María Eugenia Vanegas Preciado**, le informo a mi representada señora **Dalia Miosotis Espinosa Alonso**, que esta iba iniciar la construcción de su terreno, y que debido a que para la fecha de los hechos la señora **Vanegas Preciado**, era propietaria de un Deposito de materiales, denominado **SUPER MATERIALES DE ORIENTE con Nit: 42.987.573-7**, le proponía a mi representada, que construyeran las dos obras, en forma conjunta y que para tal fin la señora **Vanegas Preciado**, le suministraba los materiales del Deposito de esta al valor comercial y el oficial que se encargaría de la construcción se cancelaba entre ambas partes, y que de esta manera no generaría ningún tipo de cobro por ayudarle con la construcción de la vivienda de mi mandante habida cuenta que la utilidad la iba obtener de la venta de los materiales a un valor comercial y que mi representada le cancelaba a ella los materiales y la mano de obra.

Hecho este acuerdo las partes iniciaron la construcción, y mi representada la señora **Dalia Miosotis Espinosa**, le cancelo los valore indicados por la hoy demandante correspondiente a el valor de los materiales y la mano de obra, bien fuera por transferencia de dinero o por conducto de el valor de una pensión de la señora madre de mi mandante **Dalia Miosotis**, que la señora **María Eugenia Vanegas**, cobraba en Colombia con autorización de la misma y mi mandante le ponía el valor de esta pensión a su señora madre en EEUU.

Por lo tanto tal como se ha reiterado a lo largo de la contestación de estos hechos no ha existido, ni existió contrato de Encargo, como lo enuncia la demandante, pues a razón del lazo de amistad entre las mismas se acordó una ayuda sin que mediara pago alguno a parte de las utilidades obtenidas en la venta de los materiales para la construcción de la vivienda por parte de la hoy demandante.

Ahora bien al momento de la expedición de la licencia de construcción en el predio de mi representada, no se autorizo construcción alguna del Sótano, que hoy se enuncia en este hecho, pues el predio de mi representada debía construirse tal como lo había autorizado planeación municipal, y la señora demandante **María Eugenia Vanegas**, realizo caso omiso al plano aprobado y en el predio modifiko de lugar unas columnas del predio de mi mandante y construyo sin autorización de autoridad competente el sótano al cual se hace alusión, por lo cual mi representada se vio inmersa en un proceso de sanción urbanística que termino sancionando a mi mandante y ordenando el cierre de este sótano.

Ahora bien manifiesta la demandante que mi representada le autorizo utilizar un área de 60 M2, en el sótano de su propiedad adicionándolo al terreno de la hoy demandante, esta afirmación es parcialmente cierto, pues es cierto que mi representada autorizo a la hoy demandante a utilizar, (esto implica un reconocimiento de dominio ajeno, no regalar o enajenar esta área de terreno) el área indicada para este sótano, pues es apenas obvio que si la demandante lo va utilizar sea esta la que asuma el valor de la remoción de la tierra para poder usufructuar el mismo.

Ahora bien en el mismo escrito de autorización fechado del día 23 de abril del año 2013, se da la condición de legalizar ante la oficina de planeación dicha área de terreno, pues la misma ya contaba con anterioridad con el poder otorgado por mi mandante para tales fines, cosa que no hizo la hoy demandante, pues solo solicito legalizar el sótano de la propiedad de la señora **María Eugenia Vanegas**, lo cual realizo mediante la resolución 313 fechada del día 30 de Noviembre del año 2013 expedida por la secretaria de Planeación Municipal de Guarne Antioquia. Por medio de la cual se autorizo una licencia de ampliación para el predio identificado con el folio de matricula inmobiliaria 020 - 77422, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Rionegro Antioquia y no sobre el predio de mi mandante que es el identificado con el folio de matricula 020 - 77423, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Rionegro Antioquia, condición expresa para poder utilizar este espacio.

Así las cosas se constata que no ha existido contrato de encargo verbal alguno, y que a causa de no cumplir la hoy demandante con las condiciones presentadas para adquirir el comodato precario de el área de terreno de 60m2 de propiedad de mi representada, le correspondió a mi representada asumir unas consecuencias altas a la negligencia del actuar de la hoy demandante, pues el hecho de construir un sótano sin la debida licencia acarreo una sanción por parte de la administración municipal de Guarne, la cual se decreto mediante la resolución IP 064 de 2019, proferida por la Inspección Municipal de Policía de Guarne, fechada del día 3 de Julio del año 2019. el haber modificado los planos aprobados por parte de la oficina de planeación municipal de Guarne, le acarrea a estas alturas una repotencialización de su propiedad de acuerdo al estudio que realizaron los peritos idóneos para tal fin que cuestan un valor superior a doscientos millones de pesos (\$200.000.000)

Ahora bien es de tener presente que la hoy demandante usufructo el área de terreno de 60 M2, de propiedad de mi representada desde el mes de abril del año 2013 hasta el mes de Julio del año 2019, fecha en la cual se ordeno la restitución por parte de la autoridad competente a mi mandante, sin que mi representada hubiese recibido pago alguno por la utilización de dicho espacio, por un periodo superior a los seis (6) años, lo cual implica que el valor que invirtió la hoy demandante en la extracción de la tierra y construcción del sótano fue mas que pagado.

AL HECHO CUARTO: Nótese como al exponer este hecho la hoy demandante por intermedio de su apoderado acepta como cierto la tesis planteada por mi mandante de la ocurrencia de los hechos dentro de la presente Litis, aclarando solamente que no ha existido contrato de encargo, pues se afirma que a raíz de la existencia del establecimiento de comercio de propiedad de la hoy demandante para el año 2009, denominado Super Materiales de Oriente y la estrecha amistad existente entre ambas partes se dio el origen del acuerdo pactado entre ambas, en el sentido de iniciar la construcción de las obras, lo que falto aclarar por parte de la demandante es la totalidad del acuerdo logrado en esta época consistente en que la hoy demandante le vendía a mi representada los materiales necesarios para la construcción de su unidad habitacional, a un valor comercial obteniendo para ello una utilidad real y el pago de la mano de obra se pagaría por ambas partes cada una de ellas de acuerdo a la obra realizada en cada uno de los predios, y para tal fin mi mandante como ya se indico le transfirió dinero y autorizo que la hoy demandante se quedara con el dinero de la pensión de la señora madre, de mi

mandante, habida cuenta que mi representada le reponía dicho dinero en el país de EEUU, donde residía con esta.

Es de tener presente que la hoy demandante nunca le exhibió facturas a mi representada de los materiales que le suministro para la construcción de su vivienda como tampoco el comprobante del pago de los salarios y prestaciones para la mano de obra, pues era tanta la confianza que solo le escribía o la llamaba para informarle cuanto le debía consignar para continuar con la obra y mi mandante de una manera muy confiada y de buena fe le transfería el dinero restante luego de descontar los valores de la pensión ya enunciados.

AL HECHO QUINTO: este hecho no es cierto tal como se plantea, pues como ya se ha indicado no existió o existe contrato de encargo, entre las partes obrantes en la presente Litis, y mucho menos que mi representada le hubiese debido grandes sumas de dinero, pues de ser así estas se hubiesen detallado en el presente hecho que de paso sea decirlo es muy ambiguo tendiendo a hacer caer en error al Despacho de conocimiento.

Como ya se ha indicado luego del acuerdo llegado entre las partes, mi representada le cancelo sin pedir facturas o cuentas a la hoy demandante los valores que esta le presentaba para el pago de su unidad habitacional, pues en este orden de ideas se puede corroborar en el escrito que realiza la hoy demandante señora **María Eugenia Vanegas**, el día 22 de mayo del año 2018, que se aporta como prueba dentro de la presente contestación, donde se evidencia que la hoy demandante afirma haber recibido por parte de mi representada entre las mesadas de la pensión de la madre de mi mandante y transferencias realizadas un valor superior a los trescientos veinte millones de pesos (\$320.000.000) y dentro de este mismo escrito manifiesta que la ultima deuda existente entre las partes fue cancelada por mi representada en el año 2018.

También dentro de este escrito manifiesta conocer el valor que le corresponde a mi mandante asumir para repotenciar su edificación debido a la negligencia con que la hoy demandante actuó al momento de la construcción, pues esta misma reconoce que no contrato personal idóneo para tal fin y que contrato personal no calificado, además de no haber cumplido con los planos aprobados por planeación.

Ahora bien si la hoy demandante en su escrito fechado del día 22 de mayo del año 2018, manifiesta claramente que mi representada le cancelo los valores adeudados, como manifiesta hoy que se le están debiendo valores desde el año 2008 hasta la fecha, cosa que en ninguna parte se estipulo pago alguno a parte de las utilidades que obtendría al momento de vender los materiales para la vivienda de mi prohijada y la utilización del espacio que se entrego en préstamo, tan cierto es que en la misma propuesta sobre subsuelo enviada por la señora **María Eugenia Vanegas**, a mi representada también con fecha 22 de Mayo del año 2018, esta manifiesta **“vuelvo y escribo, siempre estuvo informada de las cosas y nunca me pago por mi trabajo, ni yo cobre, porque con la utilización del sótano yo me sentía pagada”**. (negrillas propias)

No es cierto que mi poderdante señora Dalia Miosotis, hubiese negociado parqueadero alguno, con la hoy demandante, tal como ocurrió con el uso del sótano, mi poderdante le permitió debido a la confianza que reinaba para esta época entre ambas partes, que utilizara los parqueaderos de su vivienda, debido a que por una reforma que había realizado la señora María Eugenia en sus planos no tenía parqueadero en su predio, pero en ningún momento existió negociación alguna, pues de ser así se hubiese enunciado en la ya mencionada carta de fecha del 22 de mayo del año 2018, cuando ya se habían roto las relaciones entre ambas partes, mucho menos que hubiese quedado pendiente por resolver para el año 2016 algún asunto pendiente con mi mandante como se indico en el año 2018 la

hoy demandante reconoció que mi representada se encontraba a paz y salvo con esta.

Es de tener presente que además de los dineros que mi representada señor Dalia Miosotis le giro a la hoy demandante señora María Eugenia que conforme su afirmación y reconoce superan los trescientos veinte millones de pesos (\$320.000.000), la señora María Eugenia, recibió la pensión de la madre de mi mandante, también alquilo la finca de propiedad de mi representada, sin que jamás le hubiese entregado cuentas de la misma, recibiendo la hoy demandante dichos cánones de arrendamiento para ella, sin entregar cuentas algunas de estos o descontar de los valores que le cobraba a mi mandante, pues mi representada solo hasta hace poco se entero que su propiedad estuvo alquilada por un periodo cercano a los seis (6) años, y ahora tiene el cinismo la demandante de decir que todavía le debe mi mandante algún tipo de dinero. Cuando a sido la hoy demandante la que ha causado un grave perjuicio a mi representada con su actuar la que debería estar pagándole por sus errores, tales como la sanción urbanística que esta le corresponde solventar, impuesta por la inspección de policía de Guarne Antioquia, repotenciar su propiedad ubicada en la carrera 49^a N° 38 - 27 zona urbana del Municipio de Guarne Antioquia, que tiene un valor superior a los doscientos millones de pesos (\$200.000.000) y la pérdida de la renta de su finca ubicada en el municipio de guarne que la hoy demandante arrendo sin el consentimiento de mi poderdante y la usufructuó por un periodo superior a los seis (6) años recibiendo la demandante este valor de canon de arrendamiento sin ser reportado o entregado a mi prohijada.

AL HECHO SEXTO: Manifiesta mi poderdante por intermedio de la suscrita apoderada, que este hecho es absolutamente falso, pues como ya se indico no existió negociación alguna, por parte de mi representada de los parqueaderos que la demandante enuncia en este hecho, lo que existió como se ha indicado fue un préstamo tal como ocurrió con el sótano de la propiedad de mi representada, pues primero no era posible su venta por cuanto es jurídicamente imposible su división, máxime que la hoy demandante dentro de los planos aprobados en su predio contaba con un parqueadero, segundo en que cabeza cabe que un predio privado, ubicado en la zona urbana del Municipio de Guarne, como es el de mi poderdante, se pueda fraccionar para la venta una zona de un parqueadero que no alcanza a llegar a los treinta metros cuadrados, cuando el área mínima de subdivisión en el Municipio de Guarne es de sesenta metros cuadrados, y esto lo conoce de primera mano la hoy demandante que ha estado en contacto permanente ante la secretaria de planeación municipal de Guarne, realizando los tramites de las respectivas licencias urbanísticas, de ser posible la subdivisión jurídica, porque la hoy demandante no adelanto ante la secretaria de planeación municipal de guarne, lo pertinente para la subdivisión de los mismos habida cuenta que contaba con el poder otorgado por mi prohijada para realizar dichos tramites, pues por la simple razón que primero no había existido negocio alguno entre las partes para la venta de estos parqueaderos, y segundo por que jurídicamente no es viable la subdivisión y como ya es sabido a lo imposible nadie esta obligado.

Ahora tampoco es cierto que los parqueaderos no se encontraban delimitados, ni demarcados, en este hecho vuelve a mentir la demandante, pues existen unos planos y coordenadas que delimitan los predios de la hoy demandante señora María Eugenia y el predio de mi representada señora Dalia Miosotis, pues de no ser así no se hubiese podido obtener licencia urbanística de manera independiente para cada predio, recuerde señor juez que la división material de los predios que hoy se encuentran en conflicto fue realizada por la hoy demandante señora María Eugenia mediante la escritura pública numero 98 fechada del día 18 de febrero del año 2008 de la Notaria Única de Guarne Antioquia, por lo tanto no es cierto que los parqueaderos no estuviesen totalmente individualizados.

Es así como queda probado que la demandante esta mintiendo al despacho, tratando de acomodar unos hechos que no son ciertos, pues se ha probado a lo

largo de la contestación la mala fe con que ha actuado dentro del presente libelo la accionante.

AL HECHO SÉPTIMO: como ya se explico en el hecho anterior, no es cierto que no existiera una línea divisora entre los inmuebles, pues solo basta con mirar los planos arquitectónicos aprobados por planeación municipal de guarne y las respectivas escrituras de cada predio, para poder determinar el lindero de cada uno de los predios de la demandante y de la demandada , ahora con este hecho se vuelve a probar la mala fe con la cual ha actuado la demandante en el transcurso de la demanda y del actuar con mi representada, pues recordemos que la persona que suministro el material y la mano de obra, para la realización de la obra (valores que fueron pagados por mi representada) fue la misma demandante, pues muy convenientemente la demandante opto porque la losa del semisótano de la propiedad de mi representada, tuviese conformación paralela con la de losa del predio de la hoy demandante, en aras de poder usufructuar una propiedad que no era suya, y de esta manera solicito a mi poderdante que le prestara, el uso de los parqueaderos de propiedad de mi representada, pero la línea divisora siempre ha existido y la conocía de primera mano, tan es así que cuando la inspección de policía del Municipio de guarne ordeno cerrar el muro del sótano de propiedad de mi representada, no existió oposición alguna por parte de la hoy demandante, para trazar esta línea, es mas durante el proceso de cierre de este muro la hoy demandante estuvo acompañada del profesional del derecho que esta impetrando la presente acción Dr. William Mauricio Marciales, y este tampoco realizo reparo alguno para la construcción de dicho muro, por lo cual las partes si conocen y han conocido las líneas divisoras de cada uno de los predios.

Ahora bien la demandante afirma construir una ventana para interna que instalo para supuestamente cuidar del inmueble de propiedad de mi representada, lo cual primero se construyo la ventana sin ningún tipo de autorización de planeación municipal, pues si observamos los planos del predio de mi representada no existe ventana que comuniquen los dos predios, segundo no fue con el objeto de vigilar el inmueble de mi representada, pues es necesario recordar que la persona que utilizaba el sótano y el parqueadero del predio de mi apoderada señora Dalia Miosotis, era la señora María Eugenia, y en el predio de mi poderdante no existía mas zonas que se pudiesen habitar aparte del sótano y parqueaderos en este orden de ideas la hoy demandante no estaba vigilando el predio de mi poderdante si no que instalo la ventana como ya se dijo sin autorización alguna, solo para vigilar los vehículos que ingresaba al predio de mi prohijada y vigilar el sótano que estaba utilizando para su propio beneficio, no como dice que para estar atenta al ingreso de invasores y saqueadores, pues la única beneficiada con el predio de mi mandante era la hoy demandante.

AL HECHO OCTAVO: manifiesta mi poderdante, que este hecho no es cierto, pues como ya se indico la demandante para el año 2018, reconoció que no se le debía valor alguno.

Es de tener presente que la persona que realizaba los respectivos cobros a mi prohijada era la misma demandante, quien jamás de manera oficial le liquido el valor de las obras realizadas, pues simplemente como se indico anteriormente le llamaba o le informaba que le debía consignar un valor determinado por el avance de las obras dentro del predio de mi representada y con esto la señora Dalia Miosotis, le consignaba el valor restante luego de descontar el valor de la pensión de la señora madre de mi representada que reclamaba la señora María Eugenia, por lo tanto como es posible que diez años después de construido un sótano venga la demandante afirmar que a la fecha no se le ha cancelado el valor de esta construcción pues si ella misma era la encargada de cobrar dichos valores como no lo relaciono en los cobros que realizaba a mi prohijada.

Ahora bien si en gracia de discusión se dijera que es cierto que estos valores no fueron cobrados por la demandante, recordemos que esta demandante fue la persona que usufructuó este sótano por un periodo superior a los seis (6) años y que además recibió el canon de arrendamiento de la finca de propiedad de mi

representada sin que le entregara pago alguno a mi mandante, por lo tanto de ser cierto que existe algún pago pendiente, se debe liquidar los valores recibidos por los cánones y descontar de los valores del valor de las columnas y de la losa pues estos valores también son ambiguos pues no se detallan claramente.

AL HECHO NOVENO: Manifiesta mi poderdante que este hecho es parcialmente cierto, pues es verdad que el día 18 de abril del año 2017 se celebró una transacción entre las partes, obrantes en el presente proceso, pero no por las indicaciones apreciadas en el presente hecho, transacción que fue incumplida en su totalidad por parte de la hoy demandante señora María Eugenia Vanegas en los siguientes términos:

En lo acordado entre las partes se pactó en el numeral primero “... Adelantar las gestiones ante planeación municipal, para el reconocimiento y permiso para el reglamento de propiedad horizontal. Previa la presentación de documentos técnicos de cálculo estructural, patologías y verificación de soportes en los cimientos y lo que se debe desarrollar para soportar la estructura hacia arriba y como se ha determinado por el plan de ordenamiento territorial...”

Parágrafo primero: para el proceso de legalización en lo que tiene que ver con la necesidad de estudios, construcción si es necesario de algunas áreas o reforzamiento de la estructura del edificio, obtención de licencia, impuestos y tasas, notaría, rentas y registro y las gestiones requeridas para materializar la propuesta de obtener una nueva unidad predial, y que se consigne en el reglamento de propiedad horizontal, como sótano, sobre su uso y las áreas comunes de la copropiedad, el acceso para verificación de los copropietarios,..... la participación en los gastos será proporcional al porcentaje de participación de la propiedad que se establezca en el reglamento de propiedad horizontal.

Parágrafo segundo: las partes acuerdan establecer un tiempo prudencial para adelantar estas gestiones acordando dieciocho (18) meses siguientes a la firma del presente documento, estableciendo como fecha para obtener los respectivos permisos el día 30 de Octubre del año 2018.

Ahora para determinar que la hoy demandante señora María Eugenia Vanegas, incumplió totalmente el acuerdo tenemos

- a) compromiso primero: la señora María Eugenia Vanegas, a pesar que tenía poder especial amplio y suficiente para actuar en representación de mi representada ante la oficina de planeación de Guarne, nunca inició los trámites para la obtención de la licencia urbanística que legalizara el predio de propiedad de mi representada, pues ante la oficina de planeación realizó los trámites para obtener licencia de construcción de un sótano pero en la propiedad de la señora María Eugenia identificada con el folio de matrícula inmobiliaria 020 – 77422, de la oficina de registro de instrumentos públicos de Rionegro Antioquia, la cual se le concedió mediante la resolución 313 del día 30 de Noviembre del año 2013, tal como se puede observar en el documento que se anexa como prueba de esta afirmación, pero jamás intentó al menos obtener la licencia urbanística del sótano de propiedad de mi mandante, tan es así que en el año 2019, mi mandante fue declarada contravencionalmente responsable por sanción urbanística por no tener los permisos necesarios para la modificación de los planos aprobados por planeación.
- b) Debía la señora María Eugenia Vanegas, demandante dentro del presente proceso realizar conjuntamente con mi representada los estudios técnicos necesarios para determinar la estabilidad de la obra que le entregaba la señora María Eugenia a la señora Dalia Miosotis, tal como se había comprometido en el acta de transacción, a la cual hizo caso omiso, pues a pesar de los llamados insistentes de mi representada para que contrataran

una persona que realizara el estudio requerido la señora María Eugenia se negó acceder a el compromiso adquirido, sin embargo y con el animo de cumplir con lo acordado mi mandante la señora Dalia Miosotis, contrato en el mes de Noviembre del año 2017, los servicios de dos profesionales en la materia el ingeniero Jorge Darío Tobón con MP 2078, y el Ingeniero Civil José Rodrigo Ochoa, con MP 05202-22985 con el objeto de que realizaran un estudio detallado de las condiciones técnicas y estructurales en que se encontraba el predio de propiedad de mi representada ubicado en la Carrera 49ª N° 48 -27 Zona Urbana del Municipio de Guarne Antioquia, entregando como resultado que el inmueble se encontraba en unas condiciones deplorables y que requería una intervención urgente, para lo cual se le paso el informe detallado de lo que se requería realizar y un presupuesto del mismo el cual superaba para la época mas de doscientos millones de pesos (\$200.000.000). Acto seguido y como se había acordado entre las partes mediante la transacción y a pesar que la hoy demandante no apporto un solo peso para pagar el dictamen presentado, mi mandante actuando de buena fe le presento una copia del dictamen entregado y del valor que tenia repotenciar el edificio de propiedad de mi representada, a lo cual la hoy demandante mediante escrito fechado del día 22 de mayo del año 2018, afirma conocer el valor que tiene reparar el edificio y manifiesta taxativamente **“hoy Dalia esta pretendiendo pasar cuenta de cobro por mas de doscientos millones (\$200.000.000) lo cuales no creo tener que pagar, ella con su propiedad puede disponer y hacer de ella lo que su capacidad económica le permita, pero desafortunadamente yo ni puedo ni quiero seguir en esta situación”** (negrillas propias)

Esto implica que la hoy demandante tácitamente renuncio a continuar con la transacción acordada debido al alto costo que tendría el arreglo de la propiedad de mi representada.

- c) Es de tener presente que también se acordó firmar un documento aparte de promesa de compraventa, entre las partes obrantes en la presente Litis, documento que tampoco fue suscrito pues a pesar de los requerimiento por parte de mi representada a la hoy demandante para que se firmara nunca se quiso presentar a realizar la firma del mismo, dando a entender con esta conducta que tampoco estaba interesada en cumplir con lo acordado.
- d) Se acordó entre las partes que por parte de mi representada se le cancelaria un valor de catorce millones de pesos (\$14.000.000) a la hoy demandante por una supuesta negociación de unos parqueaderos que no existió, pero que mi representada en aras de iniciar un litigio con la hoy demandante opto por cancelar para que la demandante le entregara la totalidad de su inmueble realizara los cerramientos necesarios para que no tuviese registro a su propiedad, y de esta manera dejar cerrado cualquier tipo de deuda o inconveniente con la hoy demandante, compromiso que cumplió cabalmente al entregar el cheque de gerencia de Bancolombia por valor de catorce millones de pesos (\$14.000.000) para cerrar ese capitulo y tener total privacidad en su inmueble, demostrando con esto su intención de cumplir con lo acordado y probando su buena fe en la negociación.

En este orden de ideas no se puede imputar un incumplimiento por parte de mi mandante a el contrato de transacción firmado entre las partes, por cuanto como ya se indico fue la señora María Eugenia Vanegas, la que no solo incumplió la totalidad del acuerdo, si no que además desistió de continuar con el mismo de manera expresa mediante la misiva redactada por ella el día 22 de mayo del año 2018.

AL HECHO DECIMO: Manifiesta mi poderdante que este hecho no es cierto de la manera que se encuentra redactado, pues la partes acordaron que mi representada la señora Dalia Miosotis, entregaría el sótano de su propiedad como ya se explico siempre y cuando se cumplieran las condiciones aclaradas en el

hecho anterior, y se asumieran por las partes los costos estipulados, y la entrega no se daría por algún tipo de labor, si no por que la hoy demandante se acordó que no había cobrado el valor de la construcción de dicho sótano, después de casi diez años de estar construido, y haberlo usufructuado por el mismo periodo de tiempo, que como ya se indico también lo correcto es que la señora María Eugenia, costeara los gastos de la construcción del mismo habida cuenta que esta es la persona que lo disfruto y utilizo desde el año 2013 hasta el año 2019 que le fue recuperado a favor de mi prohijada por parte de la Inspección de Policía del Municipio de Guarne Antioquia.

Tal como ya se indico en el hecho numero nueve, la hoy demandante es la persona que incumplió totalmente el acuerdo de transacción celebrado entre las partes, pues se negó a firmar el documento de compraventa, a contratar los profesionales idóneos para determinar el reforzamiento que requería la propiedad de mi representada, y una vez obtenido los datos y presupuestos de lo que se requería se negó a pagar los mismos y de manera expresa determino desistir de la continuidad del proceso para el cumplimiento de la transacción.

AL HECHO DECIMO PRIMERO: Manifiesta mi representada que este hecho no es cierto, por cuanto como se ha expresado en hechos anteriores, no ha existido contrato de encargo alguno que medie entre las partes, pues como se indico en la carta redactada por la hoy demandante el día 18 de mayo del año 2018, mi poderdante se encontraba a paz y salvo con la hoy demandante.

Es de tener presente que es verdad que mi representada autorizo a la hoy demandante a utilizar el sótano de su propiedad a la demandante, pero en ninguna parte se estipulo que el valor de lo que costaría la construcción de este sótano seria pagado por mi representada, pues es apenas obvio que si la hoy demandante era la persona que lo iba usufructuar, corriera con los gastos que este representaba, máxime que dentro de la licencia urbanística, aprobada para el predio de la señora Dalia Miosotis no se contaba con esta unidad habitacional y que mi poderdante no la estaba utilizando.

En este orden de ideas se deberá probar por parte de la demandante que mi representada se comprometió a pagar el valor de la construcción de un sótano que no estaba dentro de sus planos y que tampoco iba utilizar, además deberá probar de donde saca el valor de cuarenta y cinco millones doscientos cuarenta y cuatro mil ochocientos diecinueve pesos, pues no se hace una relación detallada de los que supuestamente costo la construcción del sótano y las facturas que se aportan como prueba dentro del presente proceso se tachan como falsas, por cuanto no cumplen con los requisitos exigidos en el estatuto tributario para ser tenidas en cuenta dentro del presente tramite a saber:

El artículo 617 del estatuto tributario señala los requisitos que, para efectos tributarios, debe cumplir la factura la factura de venta, que son los siguientes:

Estar denominada expresamente como factura de venta.

Apellidos y nombre o razón y NIT del vendedor o de quien presta el servicio.

Apellidos y nombre o razón social y NIT del adquirente de los bienes o servicios, junto con la discriminación del IVA pagado.

Llevar un número que corresponda a un sistema de numeración consecutiva de facturas de venta.

Fecha de su expedición.

Descripción específica o genérica de los artículos vendidos o servicios prestados.

Valor total de la operación.

El nombre o razón social y el NIT del impresor de la factura.

Indicar la calidad de retenedor del impuesto sobre las ventas.

Estos requisitos no están representados en las facturas anexas como prueba por la parte demandante por lo cual desde ya se tachan de falsedad y sospechosas por no cumplir con la totalidad de los requisitos exigidos para cumplir a cabalidad con su objeto.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: Manifiesta mi representada que este hecho en la forma que esta planteado no es cierto, por cuanto no ha se puede indicar contratante o contratada pues no ha existido ningún tipo de contrato entre las partes, lo que existió fue una buena amistad y debido a eso unos prestamos o comodatos, que efectuó mi representada a favor de la demandante que hoy pretende hacer ver como un contrato de encargo inexistente, ahora bien el pago referenciado por el valor de catorce millones de pesos (\$14.000.000) hizo parte del acuerdo de transacción firmado entre las partes, y tal como se explico en hechos anteriores este pago obedeció a que mi representada pudiese recuperar el espacio que le había prestado a la hoy demandante y que esta se negaba a entregar a cambio que le pagara tal suma de dinero, en este orden de ideas no es cierto que el pago se hubiese realizado con la intención de deshacer un negocio inexistente de venta de parqueadero alguno, pues para que este hubiese existido debía mediar varios elementos entre ellos la intención de una parte de vender y la intención de la otra parte de comprar además de acordar un valor efectuar el respectivo pago, cosa que para el caso que nos ocupa no existió, pues ni mi representada a tenido la intención de vender, como la demandante tenia la intención de comprar, debido que se trato de un simple préstamo del espacio para estacionar el vehículo de la hoy demandante habida cuenta que mi representada no estaba utilizando dicho espacio, además de esto nunca se acordó un valor como tampoco se genero un pago, por esta razón se afirma que el negocio de venta del parqueadero fue inexistente entre las partes, y que el pago se dio en aras de evitar un litigio y como una forma de mi prohijada recuperar el terreno que a esta le pertenecía.

AL HECHO DECIMO TERCERO: Manifiesta mi poderdante por intermedio de la suscrita apoderada, que este hecho es parcialmente cierto, pues como consecuencia del pago realizado por mi representada a la demandante, esta cerro la ventana que tenia para observar en el predio de mi mandante y cuidar no el predio de mi representada si no las pertenencias que almacenaba de propiedad de la demandante, pues con este fundamento fue que mi representada le cancelo la suma de catorce millones de pesos (\$14.000.000) de poder que le entregara la totalidad del inmueble que era de propiedad de mi representada y que venia usufructuando la hoy demandante negándose a entregarlo si no se le cancelaba esta suma de dinero, por lo cual mi mandante en aras de evitar un litigio judicial accedió a cancelar este valor y romper cualquier tipo de relación que existiera entre ambas partes incluida la relación personal.

AL HECHO DECIMO CUARTO: Manifiesta mi prohijada que este hecho es falso, pues como ya se ha explicado a lo largo de la respuesta de la presente demanda, en primer lugar el reglamento de propiedad horizontal nunca se inicio por parte de mi prohijada, pues esta carga en el contrato de transacción se encontraba a cargo de la hoy demandante señora María Eugenia Vanegas, pues tal como quedo pactado en el documento, era esta la encargada por su ubicación de iniciar las solicitudes ante planeación municipal de Guarne Antioquia, luego de haber realizado los respectivos estudios técnicos necesarios para determinar la necesidad o no de repotenciar el edificio de propiedad de mi representada, estudios que la hoy demandante como ya se indico se negó rotundamente a iniciar o pagar de manera alguna y que una vez mi mandante realizo y presento a esta para cumplir con lo acordado se negó a continuar con el tramite desistiendo expresamente de continuar con el acuerdo llegado.

En este orden de ideas no es cierto que mi mandante hubiese incumplido el acuerdo logrado entre las partes, pues conforme el estudio logrado el sótano al que se hace referencia no cumple con el mínimo requisito de seguridad para la construcción, como tampoco fue aprobado por la autoridad competente, es así como mi representada se vio en la penosa necesidad de acudir a la vía administrativa siempre actuando de buena fe y dentro de los términos legales, para que fuese esta autoridad la que resolviera el conflicto existente con el predio de mi mandante y mediante resolución debidamente motivada la Inspección de Policía del Municipio de Guarne dentro de sus facultades emitió una orden donde ordena el cierre del muro divisorio con la hoy demandante y ordena la

repotencialización del edificio que en la actualidad tiene un costo superior a los doscientos millones de pesos (\$200.000.000) no por artimañas como lo enuncia la demandante, si no porque ante esta autoridad se pudo establecer que efectivamente el inmueble se encuentra en precarias condiciones gracias a la negligencia con la cual actuó la señora María Eugenia Vanegas, con la supuesta intención de hacerle un favor a su amiga de infancia.

No es cierto que en momento alguno mi representada hubiese transferido de manera alguna el sótano de su propiedad a la hoy demandante, tal como se puede apreciar en los documentos que sirven como prueba dentro del presente libelo, la hoy demandante siempre ha reconocido dominio ajeno en este lugar, pues así lo ha hecho saber en la enunciación de los respectivos hechos de la demanda y en los permisos que ha solicitado a mi mandante de manera escrita y verbal para la utilización de el inmueble de propiedad de mi representada.

AL HECHO DECIMO CUARTO: Manifiesta mi representada por intermedio de la suscrita apoderada, que este hecho no es cierto, pues no fue un simple reparo, pues tal como se había pactado en el contrato de Transacción, las partes obrantes en el presente asunto debían iniciar un estudio que determinara la situación en que se encontraba el inmueble de mi representada y una vez realizado este estudio en caso que se encontrara alguna inconsistencia se debía corregir en aras de iniciar ante planeación municipal de guarne una reforma a la licencia urbanística se construcción aprobada.

En este orden de ideas y aras a cumplir con lo acordado mi mandante como ya se indico contrato los servicios de dos profesionales para determinar el estado de su propiedad, obligación que inicialmente estaba a cargo de ambas partes pero la hoy demandante se negó a pagar o contratar los profesionales idóneos, en este estudio presentado a mi representada y puesto a consideración de la hoy demandante, se pudo establecer que el inmueble no cumplía con las normas mínimas de seguridad, que tampoco se construyo con las normas que ordena planeación municipal, que adicionalmente el plano que fue aprobado por planeación municipal fue modificado a conveniencia de la hoy demandante sin ningún tipo de autorización o consulta con mi mandante, en el sentido de mover columnas del edificio del lugar donde habían sido aprobadas con el fin de permitir un mejor ingreso al predio de mi representada desde el predio de la hoy demandante habida cuenta que son colidantes, no contenta con esto a pesar de haber pedido autorización a mi representada para utilizar un área de sesenta metros cuadrados 60 M2, y mi mandante concederle el mismo supeditada a la obtención del respectivo permiso por parte de la autoridad competente, construyo este ya enunciado sótano, primero sin autorización que era un requisito indispensable para su autorización, y segundo sin los requisitos mínimos de seguridad, para la construcción de este, pues por citar solo un ejemplo se elevaron los muros del sótano en bloque a una altura superior a la permitida por la norma, pues para la altura que tienen estos muros no se puede realizar solo en bloque, la loza que cubre el sótano tampoco cumple con los requisitos contemplados en la norma y demás irregularidades que de manera detallada se encuentran el informe emitido por el profesional idóneo, el cual se aporta como prueba dentro de la presente contestación.

Queda así establecido que no fue un objetivo de provocar contrariedad en los estudios técnicos, si no mas bien de determinar la situación real del estado en que la señora María Eugenia Vanegas, le devuelve el predio a mi representada luego de haberlo usufructuado de manera gratuita por un periodo superior a los seis (6) años, y generándole un gran perjuicio a su economía, pues mi mandante debe asumir unos gastos enormes en aras de repotenciar su propiedad.

AL HECHO DECIMO SEXTO: Manifiesta mi mandante, que este hecho tampoco es cierto, tal como se explico y se puede corroborar en los estudios técnicos realizados al predio de mi representada, no existido ningún artimaña como lo enuncia la demandante, pues el actuar de mi mandante siempre ha sido con apego a las normas y las leyes, contrario al actuar que realiza la demandante que tal como se puede observar no ha respetado las normas urbanísticas, ni morales

para hacerle daño económico a una persona que lo único que hizo fue brindarle su amistad incondicionalmente.

Es de tener presente que la inspección de policía del Municipio de Guarne, en función de control urbanístico, no ordeno el cierre del muro por capricho propio como lo indica la hoy demandante, poniendo en riesgo la honorabilidad de dicho despacho, si no porque se pudo establecer claramente que existía una contrariedad entre los planos aprobados por la entidad competente que para el caso es planeación municipal de Guarne y la construcción que realizo bajo la supervisión de la señor María Eugenia Vanegas, conforme el acuerdo logrado ya explicado de que por la amistad existente entre ambas, y al iniciar la construcción de predio de la hoy demandante, esta con el mismo personal y pagado con ambas partes supervisaría la construcción del predio de mi representada y el pago por este servicio sería la utilidad que le representara la venta de los materiales para la construcción de la obra, habida cuenta que le venderían al valor comercial. Además de que la construcción como se encontraba no cumplía con los requisitos mínimos de seguridad para que le inmueble fuese habitado.

AL HECHO DECIMO SEPTIMO: Manifiesta mi prohijada, que este hecho no es cierto, por cuanto como se ha explicado con anterioridad, la idea de la construcción del sótano, en la propiedad de mi mandante, fue una idea que se le ocurrió a la demandante señora María Eugenia Vanegas, para lo cual solicito la autorización primero verbal y posteriormente de manera escrita a mi representada, la cual le autorizo la respectiva construcción con dos condiciones básicas, la primera que habida cuenta que la hoy demandante contaba con un poder suscrito por mi mandante ante la secretaria de planeación municipal de Guarne, la hoy demandante señora María Eugenia Vanegas, debía realizar los tramites necesarios ante este oficina en aras de obtener los permisos necesarios para la realización de la obra, requisito que la señora María Eugenia Vanegas, no cumplió, pues tal como se demostró ante la Inspección de Policía de Guarne, la construcción de este sótano se realizo sin el lleno de los requisitos legales para el mismo, y el segundo requisito es que habida cuenta que la persona que iba explotar y utilizar el sótano mientras mi prohijada se encontraba por fuera del país, era la demandante señora María Eugenia Vanegas, esta debería cubrir los gastos que acarrearía la legalización y construcción de dicha área de terreno destinada a sótano, y para este fin la hoy demandante no pidió los permisos a planeación municipal, construyo sin los requisitos que exige la norma para la seguridad necesaria, y además tal como lo habían acordado cubrió los gasto necesarios para la construcción de el sótano del predio de mi representada.

Ahora se debe tener presente que la demandante debía cubrir estos gastos de construcción del sótano pues como se indico se iba usufructuar de este espacio como en efecto lo hizo por un periodo de tiempo superior a los seis (6) años, es de tener en cuenta que en caso de que el despacho acepte la relación de los gastos señalados por la demandante dentro de este hecho me permito solicitar desde ya la tacha de estos por cuanto no cumplen con el lleno de lo requisitos mínimos exigidos para ser tenidos en cuenta, además de que los mismos se encuentran prescritos.

AL HECHO DECIMO OCTAVO: Manifiesta mi representada que este hecho es parcialmente cierto, el cual se explica así:

Es cierto que mi representada no ha cancelado valor alguno a la demandante, por la supuesta administración del inmueble de mi prohijada, pues como ya se ha expuesto no existió entre las partes el contrato de encargo al cual hace referencia la hoy demandante, lo que ocurrió fue un acuerdo entre dos personas de muy buena amistad, que se comprometieron a una ayuda mutua sin ningún tipo de pago pues como ya se indico, no existió los elementos necesarios para la constitución de un contrato pues no existió un objeto determinado, no existió una subordinación, no existió entre las partes una rendición de cuentas que diera cuenta de cobro alguno por concepto de administración, pues durante el tiempo que duro la amistad, solo se le informo a mi representada por parte de la demandante, los valores que debía pagar por los materiales suministrados y por la

mano de obra para la construcción de su vivienda, pero jamás por concepto de administración alguna, en este orden de ideas no existen elementos para que mi representada debiera pagar valor alguno a la hoy demandante por concepto de administración, máxime si se tiene en cuenta que para el año 2018, la hoy demandante declaro a paz y salvo a mi representada por valor alguno que le debiera.

Ahora en lo que respecta al pago de facturas por la construcción del sótano por parte de la demandante en el predio de mi representada no existe razón alguna para el pago de las mismas, pues tal como se enuncio en la respuesta de hechos anteriores, las partes obrantes en la presente Litis, acordaron de manera verbal, y posteriormente escrita, que los gastos que acarrearla la construcción del sótano ya enunciado serian tramitados y asumidos por la hoy demandante señora María Eugenia Vanegas, por cuanto esta ultima seria la persona que usufructuaria este espacio durante el tiempo que lo necesitara y siempre y cuando mi representada continuara por fuera del país, de este modo la hoy demandante acepto el comodato que le hacia mi representada y a pesar de no solicitar los permisos requeridos para la realización de la obra ante las autoridades pertinentes, si realizo la obra en predio de mi mandante y lo usufructuó por un periodo de tiempo de seis (6) años.

Ahora bien si en gracia de discusión mi representada debiera cancelar estos valores aunque como ya se indico no fue lo acordado entre las partes, se debe tachar de falsos estos documentos por la falta del lleno de los requisitos legales, pues los mismos no cumplen con el mínimo de estos requisitos, pues no existe una adecuada causación de estos documentos que dice llamar facturas, no existe un destinatario concreto, no fueron ni autorizados, ni puestos en conocimiento de mi representada, por lo tanto no se encuentra obligada al pago de los mismos. Es de tener en cuenta que la demandante señora María Eugenia Vanegas, es comerciante, por lo tanto esta obligada entre otros a la norma contemplada en el articulo 264 del Código General del Proceso, norma que a la vista salta que no se esta cumpliendo con estos documentos que aporta y dice llamar facturas que como ya se indico desde ya se tachan de falsos y además en caso que la tacha no prosperara se encuentran prescritos conforme las normas civiles.

AL HECHO DECIMO NOVENO: Manifiesta mi prohijada que este hecho no es cierto, por cuanto la no entrega del sótano del cual se habla en el contrato de transacción, se da por el incumplimiento y desistimiento de la hoy demandante señora María Eugenia Vanegas, de continuar con el contrato suscrito entre las partes, en el entendido que se debía repotenciar el edificio de propiedad de mi representada para poder realizar el reglamento de propiedad horizontal, y este requisito de repotenciar la edificación, gracias a la negligencia con la cual actuó la hoy demandante tenia un costo demasiado alto, pues como se encuentra soportado y se ha referenciado para la época tenia un costo superior a los doscientos millones de pesos (\$200.000.000) , el cual según palabras de la hoy demandante no estaba dispuesta a asumir y mejor desistió de continuar, ahora extrañamente hoy pretende exigir un cumplimiento al cual de manera expresa desistió pero sin cumplir con la parte que a esta le corresponde, y sin asumir ninguna consecuencia económica del despilfarro y perjuicio económico realizado por la señora María Eugenia Vanegas en contra de mi representada señora Dalia Miosotis Espinosa.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Frente a las pretensiones instauradas en la demanda, mi mandante se opone a todas y cada una de ellas, conforme a lo expuesto en los hechos de la demanda y que de forma sucinta se explican en el entendido que no existió incumplimiento alguno por parte de mi representada en los siguientes términos:

RESPECTO DE LA PRETENSIÓN PRIMERA: Se opone mi mandante a la prosperidad de esta habida cuenta que como ya se explico, no existió entre las partes tal contrato, pues como se determino no existen los elementos mínimos necesarios para determinar la existencia de tal contrato pues no existió la voluntad de las partes para determinar tal contrato, no existe un objeto determinable que así lo estipulara, no existió una causalidad, no existió una rendición de cuentas o requerimiento de las mismas por ninguna de las partes, no existió pago alguno por la supuesta administración o encargo, como tampoco una cuenta que diera a entender que se estaba cobrando este concepto. Es así como esta pretensión esta llamada al fracaso.

RESPECTO DE LA PRETENSIÓN SEGUNDA: Igual que la anterior no esta llama a prosperar, tal como se presento las respuesta a los hechos que hacen alusión a este contrato, la parte que incumplió la totalidad de este contrato es la señora María Eugenia Vanegas, habida cuenta que se negó a contratar los servicios de un profesional que determinara si se debía realiza reparaciones en la propiedad de la demandada, y una vez mi representada contrato estos servicios y conoció el resultado de los mismos se negó a pagar el valor que le correspondía cancelar, además de manera concreta desistió de continuar con la transacción firmada debido a su imposibilidad económica y moral, por lo tanto esta pretensión como la anterior esta llamada al fracaso.

RESPECTO DE LA PRETENSIÓN TERCERA: Esta pretensión al igual que las anteriores están llamadas a no prosperar, por cuanto como se indico al contestar los hechos de la demanda, no existe obligación por parte de mi mandante de pagar el valor relacionado en los documento aduce son facturas, primero porque ese no fue el acuerdo logrado entre las partes, pues la hoy demandante para poder usufructuar el sótano de propiedad de mi representada debía tramitar ante las autoridades necesarias los permisos para la construcción del mismo además de cubrir los gastos que este generara tanto administrativos como fisicos, pero la demandante hizo caso omiso a la obligación de solicitar los permisos respectivos y de su peculio construyo el sótano y por esta razón lo usufrutuo por el periodo de tiempo de seis (6) años.

Ahora bien en caso que prospere esta pretensión de que mi mandante deba pagar valor alguno, desde ya se tacha de falsedad los documentos presentados para el cobro, por cuanto no cumplen con los requisitos mínimos exigidos para nacer a la vida jurídica tal como se enuncio en la contestación de la demanda además que los mismos se encuentran prescritos.

RESPECTO DE LA PRETENSIÓN CUARTA: Esta pretensión tampoco esta llamada a prosperar, por cuanto tal como se ha enunciado no existe obligación alguna a cargo de mi representada de pagar los valores indicados, por lo tanto no existe razón alguna para actualizar un presupuesto, que por demás sea indicar no cumple con los requisitos mínimos para ser tenido en cuenta, tal como ya se indico en la presente contestación, por lo tanto esta pretensión igual que las anteriores están llamadas al fracaso.

RESPECTO DE LA PRETENSIÓN QUINTA: Esta pretensión como las anteriores no esta llamada a prosperar, por cuanto no existe fundamento alguno o prueba siquiera sumaria, en que mi representada hubiese causado un perjuicio material o mucho menos moral a la hoy demandante, caso contrario que si me representada ha tenido que soportar un gran perjuicio económico y moral, pues se ve obligada a potenciar su edificación por la negligencia con la cual actuó la hoy demandante además del perjuicio moral al ver frustrado los sueños de mi representada de ver en pie su inmueble conforme los planos aprobados por ella, y por planeación pero este sueño esta truncado debido a que en la actualidad no cuenta con los medios necesarios para adecuar su propiedad. En este orden de ideas no hay lugar a que esta pretensión prospere y por el contrario existe la posibilidad que mi representada inicie una demanda para que la hoy demandante repare los perjuicios causados.

EN CUANTO A LAS CONDENAS

Frente a las Condenas relacionadas en la demanda, mi mandante se opone a todas y cada una de ellas, conforme a lo expuesto en los hechos de la demanda y que de forma sucinta se explican en el entendido que no existió incumplimiento alguno por parte de mi representada en los siguientes términos:

RESPECTO DE LA CONDENAS PRIMERA: Esta Condena no esta llamada a prosperar habida cuenta que no hay lugar a la declaratoria de la existencia de un contrato de encargo y mucho menos que se hubiese pactado el valor indicado en esta condena para el pago cobrado, tal como ya fue expuesto no existen los elementos necesarios para que sea declarado la existencia de un contrato, por lo tanto al no existir contrato no esta llamada la condena a prosperar, pues la suerte de lo principal la seguirá el accesorio para el caso que nos ocupa.

Ahora bien no se entiende de donde la parte accionante solicita que se genere un pago en su favor cuando claramente no se dice de donde nace el valor solicitado, a que corresponde, cuales fueron los fundamentos para generar dicho cobro cuando jamás existió compromiso alguno de pago, diferente al acordado en la utilidad de la venta de los materiales empleados para la construcción del inmueble de mi representada. En este orden la presente solicitud de condena esta llamada al fracaso.

RESPECTO DE LA CONDENAS SEGUNDA: Esta Condena no esta llamada a prosperar, en el entendido que tal como se explico a lo largo de las respuestas de los hechos y oposición de las declaraciones, no existe motivo para imputar dicho pago a mi representada, toda vez que la demandante asumió bajo su responsabilidad la construcción del sótano de propiedad de mi mandante, con el compromiso de adquirir los respectivos permisos y de poder usufructuar dicho espacio sin término determinado, hasta que mi representada regresara al país o lo requiriera como en efecto ocurrió por las dificultades personales existentes entre la demandante y la demandada, por lo tanto no existe razón para imputar esta condena a mi representada.

Ahora como se ha dicho también si en gracia de discusión se aceptara que se debe pagar algún valor por la construcción de este sótano, no se cuenta con los elementos necesarios para aceptar dicho pago, pues es de tener presente que las facturas son tachadas de falsedad, por cuanto estas no cumplen con los requisitos mínimos para ser admitidos en forma legal, además que las mismas ya se encuentran prescritas a la luz de la normatividad civil.

En este orden de ideas y teniendo presente los acuerdos logrados por las partes para la construcción del sótano en la propiedad de mi representada, y lo demás indicado respecto de las facturas no existe razón para que esta condena este llamada a prosperar.

RESPECTO DE LA CONDENAS TERCERA: Esta Condena no esta llamada a prosperar, y se puede establecer como mala fe, solicitando una condena por daño morales que no especifica en que consisten o cual es el fundamento legal para establecer dicho daño moral supuesto, pues es de tener en presente que la persona que ha sufrido no solo un daño económico si no también moral es mi mandante pues no ha podido disfrutar de su inmueble tal como lo ha soñado desde hace años atrás y además del valor económico que tiene que invertir en aras de poder poner su propiedad en las condiciones necesarias de habitabilidad.

Es desproporcionado desde todo punto de vista, la solicitud que se realiza en esta condena, por cuanto no se tasa de una manera clara y concisa en que consiste esta petición, como tampoco de donde nacen esos valores, dando pie a conforme al normatividad civil vigente que sea acreedora a una sanción, por no realizar una estimación razonada de los supuestos perjuicios, además de presentar una demanda temeraria, sin el fundamento legal que soporte las peticiones.

EN CUANTO AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Establece el artículo 206 de Código General del Proceso: Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, **discriminando cada uno de sus conceptos**. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospecha que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

Inciso modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

Al respecto me permito manifestar en nombre de mi representada que presento objeción al Juramento estimatorio presentado por la parte demandante en el entendido que claramente la norma citada consagra la obligación de discriminar cada uno de los conceptos pedidos y para el caso que nos ocupa no se cumple con este ritual pues solo se trata de una enunciación global, traída de los cabellos sin ningún tipo de fundamento ni claridad en aras de determinar de donde nacen cada uno de los valores solicitados pues observamos que la enunciación que realiza el togado que representa la parte demandante solo hace referencia en los siguientes términos:

- En primer lugar a un valor de SMMLV, sin discriminar a que corresponde este cobro y de donde se computa el mismo, fundado en que se plantea este valor y mucho menos donde se pactó este valor, pues de considerar que se le adeuda alguna suma de dinero, por concepto de pagos de salarios, no es este escenario posible para el cobro de los mismos, pues de tener esta intención deberá la parte demandante acudir a la jurisdicción laboral, y probar los extremos temporales, como también la subordinación y demás elementos constitutivos de un contrato laboral.
- En segundo ítem enuncia el costo de los materiales de construcción que como ya se dijo fue la parte demandante la que se comprometió a asumir el costo de estos materiales, para que mi representada le entregara en comodato el sótano de su propiedad, además, se debe tener presente que no tiene un fundamento legal, para el cobro pues los documentos que se relacionan para el cobro no tienen un fundamento legal pues no cumplen con los requisitos mínimos exigidos para ser tenidos en cuenta como factura, por lo cual fueron tachados de falsos dentro de presente escrito, además de encontrarse prescritos a la luz de la normatividad civil.
- Respecto del Tercer valor indicado como actualización de presupuesto general de obra, no hay lugar al mismo toda vez que si no existe la obligación de pagar el valor indicado en las facturas, por ende no es posible realizar ajuste alguno.

- Como cuarto valor se presenta un supuesto perjuicio por daño moral que como se dijo es temerario e infundado pues no se explica de donde la demandante se atreve a solicitar un pago de un daño moral, ni de donde se obtiene este valor, demostrando la mala fe con la que ha actuado a lo largo de esta demanda. Pues no discrimina en que consiste el daño sufrido ni la forma en que cuantifica el mismo, además es la demandante la persona que causo un daño económico y moral a mi representada tal como se probara a lo largo del desarrollo del presente proceso.

En este orden de ideas no existe fundamento alguno para que este juramento estimatorio tenga algún acierto y por lo tanto no cumple con los requisitos exigidos en la norma además de ser confuso, por lo cual es pertinente que prospere la presente objeción planteada al mismo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO EN LA CONTESTACION

Señor Juez para esta contestación me permito presentar entre otros en la siguiente fundamento legal:

Artículo 96 Código General del Proceso: Contestación de la demanda
La contestación de la demanda contendrá:

1. El nombre del demandado, su domicilio y los de su representante o apoderado en caso de no comparecer por sí mismo. También deberá indicar el número de documento de identificación del demandado y de su representante. Tratándose de personas jurídicas o patrimonios autónomos deberá indicarse el Número de Identificación Tributaria (NIT).
2. Pronunciamiento expreso y concreto sobre las pretensiones y sobre los hechos de la demanda, con indicación de los que se admiten, los que se niegan y los que no le constan. En los dos últimos casos manifestará en forma precisa y unívoca las razones de su respuesta. Si no lo hiciera así, se presumirá cierto el respectivo hecho.
3. Las excepciones de mérito que se quieran proponer contra las pretensiones del demandante, con expresión de su fundamento fáctico, el juramento estimatorio y la alegación del derecho de retención, si fuere el caso.
4. La petición de las pruebas que el demandado pretenda hacer valer, si no obraren en el expediente.
5. El lugar, la dirección física y de correo electrónico que tengan o estén obligados a llevar, donde el demandado, su representante o apoderado recibirán notificaciones personales.

A la contestación de la demanda deberá acompañarse el poder de quien la suscriba a nombre del demandado, la prueba de su existencia y representación, si a ello hubiere lugar, los documentos que estén en su poder y que hayan sido solicitados por el demandante, o la manifestación de que no los tiene, y las pruebas que pretenda hacer valer.

Artículo 206 Código General del Proceso: JURAMENTO ESTIMATORIO. Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes.

Aun cuando no se presente objeción de parte, si el juez advierte que la estimación es notoriamente injusta, ilegal o sospeche que haya fraude, colusión o cualquier otra situación similar, deberá decretar de oficio las pruebas que considere necesarias para tasar el valor pretendido.

<Inciso modificado por el artículo 13 de la Ley 1743 de 2014. El nuevo texto es el siguiente:> Si la cantidad estimada excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada, se condenará a quien hizo el juramento estimatorio a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

Artículo 2180 Código Civil: RESPONSABILIDAD POR EXTRALIMITACION DEL MANDATO>. El mandatario que ha excedido los límites de su mandato es solo responsable al mandante, y no es responsable a terceros sino:

1. Cuando no les ha dado suficiente conocimiento de sus poderes.
2. Cuando se ha obligado personalmente.

Artículo 2181 Código Civil: RENDICION DE CUENTAS DEL MANDATARIO. El mandatario es obligado a dar cuenta de su administración.

Las partidas importantes de su cuenta serán documentadas si el mandante no le hubiere relevado de esta obligación.

La relevación de rendir cuentas no exonera al mandatario de los cargos que contra él justifique el mandante.

Artículo 2182 Código Civil: INTERES DEBIDOS. Debe al mandante los intereses corrientes de dinero de este que haya empleado en utilidad propia.

Debe, asimismo, los intereses del saldo que de las cuentas resulte en contra suya, desde que haya sido constituido en mora.

Artículo 2183 Código Civil: RESPONSABILIDAD REFERENTE A LO RECIBIDO>. El mandatario es responsable tanto de lo que ha recibido de terceros, en razón del mandato (aún cuando no se deba al mandante), como de lo que ha dejado de recibir por su culpa.

Artículo 1268 Código de Comercio: DEBER DE INFORMACIÓN. El mandatario deberá informar al mandante de la marcha del negocio; rendirle cuenta detallada y justificada de la gestión y entregarle todo lo que haya recibido por causa del mandato, dentro de los tres días siguientes a la terminación del mismo.

El mandatario pagará al mandante intereses por razón de la suma que esté obligado a entregarle, en caso de mora.

Artículo 1269 Código de Comercio: COMUNICACIÓN AL MANDANTE DE LA EJECUCIÓN COMPLETA DEL MANDATO. El mandatario deberá comunicar sin demora al mandante la ejecución completa del mandato.

Estará igualmente obligado el mandatario a comunicar al mandante las circunstancias sobrevinientes que puedan determinar la revocación o la modificación del mandato.

Artículo 1270 Código de Comercio: SILENCIO DEL MANDANTE EQUIVALENTE A APROBACIÓN. Si el mandante no respondiere a la comunicación del mandatario

en un término prudencial, su silencio equivaldrá a aprobación, aunque el mandatario se haya separado de sus instrucciones o excedido el límite de sus facultades.

Artículo 1271 Código de Comercio. PROHIBICIÓN DE USAR LOS FONDOS DEL MANDANTE. El mandatario no podrá emplear en sus propios negocios los fondos que le suministre el mandante y, si lo hace, abonará a éste el interés legal desde el día en que infrinja la prohibición y le indemnizará los daños que le cause, sin perjuicio de las sanciones penales correspondientes al abuso de confianza.

La misma regla se aplicará cuando el mandatario dé a los dineros suministrados un destino distinto del expresamente indicado.

Ley 791 del año 2002 y demás normas concordantes.

EXCEPCIONES DE MERITO Y/O FONDO

Teniendo presente la anterior enunciación de los hechos, me permito presentar las siguientes excepciones de mérito o de fondo.

INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ENCARGO O DE MANDATO SIN REPRESENTACION: se fundamenta esta excepción en el entendido que:

1. la demandante actuó bajo su propia responsabilidad y riesgo
2. En caso que se hubiese configurado algún contrato este sería a título gratuito además de que se habría extralimitado en sus funciones conforme lo establece el artículo 2148 del Código Civil Colombiano, pues el poder conferido de manera escrita solo habla para los trámites administrativos ante la oficina de planeación municipal de Guarne.
3. Si en gracia de discusión existiera un mandato con o sin representación, la demandante señora María Eugenia Vanegas, nunca rindió cuentas a mi representada. Luego entonces existiría una excepción de contrato no cumplido del artículo 2181 del Código Civil Colombiano y los artículos 1268, 1269 y 1270 del Código Civil Colombiano.
4. La obra que autorizo mi poderdante, estaba supeditada a el cumplimiento de dos requisitos esenciales uno de ellos la obtención del permiso respectivo ante la oficina de planeación para la construcción de este sótano y el costo de esta obra sería asumido por la demandante.

EXCEPCION DE COBRO DE LO NO DEBIDO: Se fundamenta esta excepción en el sentido de que no le asiste razón a la demandada para solicitar el cobro de un contrato que no existió, un pago de unos valores por concepto de construcción de un sótano, que la demandante se obligo a pagar como requisito previo para que mi representada le concediera el permiso de uso y goce como es el usufructo, o el comodato tal como ocurrió, en el caso que nos ocupa, que la demandante luego de haber utilizado un espacio por el termino de seis (6) años, sin que en este tiempo hubiese objetado o presentado cuenta de cobro alguna por el valor de las supuestas facturas que le estaban adeudando según la demandante, por que en la realidad no le debe nada.

MALA FE: La totalidad de los actos y afirmaciones presentadas por la demandante, dan cuenta de la intensión que existe de la señora María Eugenia Vanegas, de hacer caer al Despacho de conocimiento en un error al plantear los elementos de la negociación en forma inequívoca e incompleta además de realizar afirmaciones mentirosas como es el caso de no tener los medios para pagar un abogado que la represente, siendo esto totalmente falso pues la señora demandante tiene en la actualidad cinco (5) predios en cabeza de la demandante, en los hechos de la demanda se enuncia como una persona comerciante y el abogado que la representa en la actualidad ha sido abogado contractual de ella en

otros procesos, como es el que se tramitó ante la inspección de policía de Guarne, además hace afirmaciones de valores traídos de los cabellos, sin fundamento alguno que afirma mi representada le debe lo cual no es cierto, todo esto demuestra la mala fe con la cual ha actuado la demandante dentro de este proceso.

EXCEPCION DE PRESCRIPCION O CADUCIDAD DE LA OBLIGACION: fundamento esta excepción en el hecho que ya se tramito un proceso ante la jurisdicción administrativa, esto es ante la Inspección de Policía del Municipio de Guarne, donde se demostró que mi representada era la titular real de derecho de dominio sobre el inmueble sobre el cual se construyo el Sótano al cual hace referencia la demandante. Proceso que fue debidamente tramitado, fallado, notificado y se encuentra debidamente ejecutoriado, sin que la hoy demandante hubiese presentado reparo alguno.

En segundo lugar se debe tener presente que los documentos que se relacionan como facturas dentro del material probatorio que presenta la parte demandante y con el cual pretende demostrar la existencia de una eventual obligación, no cumplen con el lleno de los requisitos mínimos para ser considerado una factura, y en caso remoto que el juzgado de conocimiento las tuviese en cuenta como facturas las mismas se encuentran prescritas a la luz de la jurisdicción civil, pasando a ser una obligación meramente natural, por cuanto las mismas no se encuentran suscritas por mi representada, ni jamás fueron presentadas para el cobro.

EXCEPCION DE FALTA DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD: Fundamento esta excepción en el entendido que conforme lo establece la ley 640 de 2001, en su artículo 35, establece como requisito de procedibilidad, para los procesos declarativos que se debe realizar una audiencia de conciliación, antes de proceder a presentar la demanda, y para el caso que nos ocupa este requisito no fue cumplido pues la demandante a pesar de tener los datos de dirección de mi representada pues fue su apoderada y en dicho poder tenía su dirección, además de tener su número de teléfono personal, y su correo electrónico, pues la amistad que existía entre ambas, tenían contacto permanente, y la demandante nuevamente actuando de mala fe realizo caso omiso al cumplimiento de este requisito, engañando al despacho de conocimiento, manifestando bajo la gravedad del Juramento que desconoce el Domicilio y dirección de mi representada, lo cual no es cierto, pues la demandante como ya se indico conoce de primera mano los datos de ubicación de mi mandante, generando una nulidad en la actuación adelantada ante el despacho por falta de este.

EXCEPCION DEL CONTRATO NO CUMPLIDO: Fundamento esta excepción en los siguientes hechos:

La demandante se extralimito en la representación, por ende existió un abuso de la representación tal como lo determina el Código Civil Colombiano, ello únicamente en el hipotético caso que se lograre probar la existencia de algún tipo de contrato verbal con entre la demandante y la demandada, pues este como se ha indicado de una manera consiente jamás ha existido. En este evento se debe tener presente que la señora María Eugenia Vanegas, demandante dentro del presente proceso incumplió las obligaciones que se pudieran encontrar a su cargo. Acudió la demandante en una clara extralimitación de funciones, pues a pesar de contar con el poder para solicitar los permisos ante la autoridad competente para la construcción del sótano en el predio de propiedad de mi representada realizo caso omiso a este requisito solicitado por mi mandante para concederle el permiso de realizar dicha obra a cargo y costo de la demandante, además de modificar la demandante los planos aprobados por planeación municipal para el predio de mi mandante, sin consultar o solicitar dicho cambio ante las autoridades pertinentes, además de construir un inmueble sin el lleno de los requisitos mínimos de seguridad tal como se puede establecer del estudio realizado por los profesionales

idóneos en estos temas. Y para finalizar la no rendición de cuentas que eventualmente tendría la demandante que haber realizado a mi poderdante en caso que el mencionado contrato hubiese nacido a la vida jurídica, tal como lo consagra el Código Civil Colombiano.

EXCEPCION DE COSA JUZGADA: Fundamento esta excepción en el entendido que las actuaciones llevadas a cabo ante la Inspección de Policía del Municipio de Guarne Antioquia, que mediante sentencia proferida el día 3 de Julio del año 2019, la cual fue debidamente notificada y se encuentra ejecutoriada, ordeno a mi prohijada realizara un cerramiento desde el subsuelo, mediante muros, con el fin de dividir de manera física los predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria 020 – 77422 y 020 – 77423 de la Oficina de Registro de Instrumentos públicos de Rionegro Antioquia, de propiedad de la demandante y la demandada dentro del proceso de la referencia, con este fallo se ordeno que no se continuara perturbando el predio de mi representada por parte de la hoy demandante señora María Eugenia Vanegas. Existiendo Cosa Juzgada para el caso que nos ocupa.

EXCEPCIONES PREVIAS

EXCEPCION DE FALTA DE REQUISITO DE PROCEDIBILIDAD: Fundamento esta excepción en el entendido que conforme lo establece la ley 640 de 2001, en su artículo 35, establece como requisito de procedibilidad, para los procesos declarativos que se debe realizar una audiencia de conciliación, antes de proceder a presentar la demanda, y para el caso que nos ocupa este requisito no fue cumplido pues la demandante a pesar de tener los datos de dirección de mi representada pues fue su apoderada y en dicho poder tenía su dirección, además de tener su número de teléfono personal, y su correo electrónico, pues la amistad que existía entre ambas, tenían contacto permanente, y la demandante nuevamente actuando de mala fe realizo caso omiso al cumplimiento de este requisito, engañando al despacho de conocimiento, manifestando bajo la gravedad del Juramento que desconoce el Domicilio y dirección de mi representada, lo cual no es cierto, pues la demandante como ya se indico conoce de primera mano los datos de ubicación de mi mandante, generando una nulidad en la actuación adelantada ante el despacho por falta de este.

INEXISTENCIA DEL CONTRATO DE ENCARGO O DE MANDATO SIN REPRESENTACION: se fundamenta esta excepción en el entendido que:

1. la demandante actuó bajo su propia responsabilidad y riesgo
2. En caso que se hubiese configurado algún contrato este sería a título gratuito además de que se habría extralimitado en sus funciones conforme lo establece el artículo 2148 del Código Civil Colombiano, pues el poder conferido de manera escrita solo habla para los trámites administrativos ante la oficina de planeación municipal de Guarne.
3. Si en gracia de discusión existiera un mandato con o sin representación, la demandante señora María Eugenia Vanegas, nunca rindió cuentas a mi representada. Luego entonces existiría una excepción de contrato no cumplido del artículo 2181 del Código Civil Colombiano y los artículos 1268, 1269 y 1270 del Código Civil Colombiano.
4. La obra que autorizo mi poderdante, estaba supeditada a el cumplimiento de dos requisitos esenciales uno de ellos la obtención del permiso respectivo ante la oficina de planeación para la construcción de este sótano y el costo de esta obra sería asumido por la demandante.

SOLICITUD DE NEGAR EL AMPARO DE POBREZA

En nombre y representación de la señora Dalia Miosotis Espinosa, por medio del presente escrito, me permito realizar petición especial para que el despacho de conocimiento proceda mediante auto a negar el amparo de pobreza concedido a la demandante, dentro de la presente Litis, teniendo presente que se puede estar

cometiendo un eventual fraude procesal, para lo cual me permito aportar las siguientes pruebas de la afirmación realizada:

Fundamento Primero: Sea lo primero indicar que la señora María Eugenia Vanegas, demandante dentro del presente proceso tiene suficiente capacidad económica para afrontar los gastos y cubrir los honorarios de su apoderado, como las eventuales costas que le pueda acarrear la presentación de esta demanda, por afirmar situaciones que no corresponden a la realidad, pues la señora Vanegas recibe una pensión vitalicia superior a un Salario mínimo legal mensual vigente, aparece en el Sisben, del Municipio de Guarne con un nivel III y un puntaje de 76,92, además de ser una comerciante reconocida en el municipio, pues como ella misma relata en los hechos de la demanda fue propietaria de un Deposito de Materiales hasta hace el año 2014, que fue el último año renovado tal como se constata en el respectivo certificado.

Fundamento Segundo: Además de lo expresado anteriormente es de tener muy presente que en la actualidad la demandante señora María Eugenia Vanegas Preciado, identificada con la cedula de ciudadanía 42.987.573 tiene inscrito a su nombre seis (6) predios tal como se puede corroborar en la consulta realizada ante la Súper Intendencia de Notariado y Registro, y cuyos folios de matrícula inmobiliaria son los siguientes:

020 – 77422 ubicado en la Carrera 49ª N° 38 – 45

020 – 92396 ubicado en la Carrera 49ª N° 38 – 49 (99)

020 – 85895 ubicado en la Carrera 50 N° 38 – 38 primer piso local comercial 101

020 – 70157 ubicado en la Calle 38 por carrera 50 Barrio San Antonio

020 – 92397 ubicado en la Carrera 49ª N° 38 – 49 (98)

020 – 77422 ubicado en la Carrera 50 N° 38 – 36 segundo y tercer piso unifamiliar

Fundamento Tercero: es de tener presente que durante el proceso que se llevo a cabo ante la Inspección Municipal de Guarne Antioquia y que obra como prueba dentro del presente proceso donde actuaron las partes inmersas en la presente Litis, la señora María Eugenia Vanegas, actuó representada pro profesional idóneo del derecho como lo es el Dr William Mauricio Marciales, sin que ante este despacho hubiese pedido amparo de pobreza, por lo cual se presume que presto el togado sus servicios de manera contractual.

Ahora si una persona que ha sido comerciante, que recibe una buena pensión, que recibe la renta de seis bienes inmuebles que se encuentran a su nombre, manifiesta bajo la gravedad del juramento que no tiene los medios necesarios para cubrir los gastos de un proceso, es porque esta mintiendo demostrando la mala fe en su actuar y es pertinente que por parte del despacho se tomen las medidas necesarias y se apliquen los correctivos y sanciones pertinentes, pues no es posible que se pretenda engañar de esta manera a la justicia.

Conforme a lo manifestado y al material aportado como prueba de las afirmaciones realizadas dentro del presente escrito, respetuosamente, solicito al despacho de conocimiento que en primer lugar ordene el levantamiento del beneficio de amparo de pobreza concedido a la demandante dentro del presente proceso y como consecuencia de este se ordene de igual manera por parte del despacho que se apliquen las sanciones por intentar hacer caer en error al despacho de conocimiento, esta petición la fundamento en los artículos 42 y 151,152,153,154,155,156,157 y 158 del Código General del Proceso.

Adicionalmente respetuosamente solicito al despacho de conocimiento que conforme lo establece el articulo 590 del Código General del Proceso, se requiera a la parte demandante señora María Eugenia Vanegas, para que aporte póliza que brinde amparo y garantice los eventuales perjuicios que se le pudiesen ocasionar a mi representada con la presentación de esta demanda.

PRUEBAS

Interrogatorio de parte:

El cual realizaré en forma verbal o escrita al demandante y que versara sobre los hechos objeto de este proceso en la fecha y hora que indique su honorable Despacho para tal fin

Testimoniales:

Sírvase recibir declaración sobre cada uno de los hechos de la contestación de la demanda de las siguientes personas lo cual realizaran el día y hora que fije su Despacho:

- **ANA CONCEPCIÓN SALAZAR DE VANEGAS**, identificada con la cédula de ciudadanía No. 32.533.219, con domicilio en la Cra. 67 # 106 A 29 del Municipio de Medellín Antioquia y tel. 300 733 82 72, quien depondrá su conocimiento sobre todos los hechos de la demanda inicial y de su contestación.
- **ÓSCAR DARÍO ALONSO MÉNDEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.863.859, con domicilio en la Calle 10 # 14 a 85 sur, del Municipio de Mosquera Cundinamarca y tel. 312 397 29 59, quien depondrá su conocimiento sobre todos los hechos de la demanda inicial y de su contestación.
- **OTTO HOFMAN ESPINOSA ALONSO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 70.093.185, con domicilio en la Calle 18 #58-46 del Municipio de Medellín y tel. 320 547 02 14, quien depondrá su conocimiento sobre todos los hechos de la demanda inicial y de su contestación.
- **JOSÉ RODRIGO OCHOA ESPINOSA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.311.552, con domicilio en la calle 26sur #42-121, int 201, Orquídea 4 del Municipio de Envigado y tel. 300 786 35 28, quien depondrá su conocimiento sobre el peritaje y valor de las obras necesarias para la repotenciación del inmueble de la demandada.
- **ANDRES FELIPE GIRALDO**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.035.918.363, con domicilio en la calle 23 # 33-09, del Municipio de el Carmen de Viboral y tel. 313 735 75 54, quien depondrá su conocimiento sobre el peritaje, calculo estructural y valor de las obras necesarias para la repotenciación del inmueble de la demandada.
- **JORGE DARIO TOBON**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 8.263.418, con domicilio en la calle 23 # 33-09, del Municipio de el Carmen de Viboral y tel. 313 735 75 54, quien depondrá su conocimiento sobre el peritaje, calculo estructural y valor de las obras necesarias para la repotenciación del inmueble de la demandada.
- **MARIO DE JESUS GARCIA GARCIA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 15.431.086, con domicilio en la Carrera 60 No 47 A 11, del Municipio de Rionegro Antioquia, quien depondrá su conocimiento sobre el cerramiento en el subsuelo del inmueble de la demandada ubicado en el municipio de Guarne Antioquia, específicamente el cerramiento del Sótano.

Contrainterrogatorio de testigos: Desde ya solicito la posibilidad de contra interrogar a los testigos que desfilen en el proceso, que aporte la parte demandante.

Respetuosamente solicito al despacho de conocimiento que conforme lo establece el artículo 212 se requiera a la parte demandante dentro de la presente Litis para que indique sobre cuales hechos concretos van a rendir su declaración los testigos de la parte demandante.

Documentales:

- Acojo las pruebas obrantes con el escrito que presento la parte demandante
- Copia del certificado de Cámara de Comercio del Establecimiento de Comercio denominado Súper Materiales de Oriente.
- Copia del Fallo de la Inspección de Policía del Municipio de Guarne.
- Copia de la resolución 182 del 22 de Octubre del año 2009, mediante la cual se expidió la licencia urbanística de construcción del predio de mi poderdante.
- Copia de la resolución 128 del 15 de abril del año 2019, mediante la cual se expide reconocimiento de licencia urbanística en la modalidad de ampliación, correspondiente al predio de mi representada, para las adecuaciones necesarias en su inmueble por causa de la negligencia de la demandante.
- Copia de la resolución 313 del 30 de Noviembre del año 2013, por medio de la cual la demandante María Eugenia Vanegas, obtiene licencia urbanística para la construcción de un sótano en el predio de su propiedad identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 020 – 77422 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Rionegro, pero construyo el sótano en el predio de mi representada sin ningún tipo de autorización.
- Registro fotográfico donde se evidencia el cerramiento del sótano de mi prohijada y la participación de este del togado que representa los intereses de la parte demandante.
- Copia del dictamen de peritaje estructural y memorias del calculo estructural, fechado de noviembre del año 2017, suscrito por el ingeniero Jorge Darío Tobón con MP 2078, peritaje contratado por mi representada.
- Copia de la consulta realizada ante la Súper Intendencia de Notariado y Registro de los predios que se encuentran en cabeza de la señora María Eugenia Vanegas.
- Copia del memorial mediante el cual se le notifico a mi mandante por parte de la Inspección Municipal de Policía el inicio del proceso administrativo por presunta infracción urbanística y demás tramites administrativos.
- Declaración rendida por el señor Otto H Espinosa Alonso, donde asevera ser testigo presencial del pago de la totalidad de los valores adeudados a la demandante por parte de mi representada.
- Copia de la calificación del nivel y puntaje del sisbén de la señora María Eugenia Vanegas
- Copia del poder otorgado por mi representada señora Dalia Miosotis Espinosa Alonso, a favor de la demandante señora María Eugenia Vanegas, para gestión de la licencia de construcción ante la oficina de planeación municipal de Guarne
- Copia de la declaración realizada por mi representada señora Dalia Miosotis Espinosa Alonso, fechada del mes de abril del año 2013, donde autoriza a la señora María Eugenia Vanegas, para que utilice el área de 60 M2, del subsuelo de propiedad de la señora Dalia, ubicado en la Carrera 49ª N° 38 – 27 del Municipio de Guarne Antioquia.
- Copia de la notificación de revocatoria de poder, enviado por mi prohijada a la demandante donde debía entregarle el inmueble de mi representada al abogado Alfredo Antonio Naranjo.
- Copia de la petición de restitución de inmueble al abogado Alfredo Antonio Naranjo, por parte de mi representada, habida cuenta de la ruptura en las conversaciones entre las partes de esta Litis
- Copia del poder otorgado por parte de mi representada a la señora Ana Concepción Salazar, fechado del mes de octubre del año 2017, para que tramitara ante las oficinas de acuaterra del municipio de guarne para la

instalación de los servicios públicos domiciliarios de agua del predio de mi representada.

- Copia del recibo de pago efectuado al señor Esteban Darío Henao, por concepto de pago de honorarios por instalación de red eléctrica en el predio de mi representada.
- Copia del dictamen rendido por el ingeniero José Rodrigo Ochoa, fechado del mes de noviembre del año 2017, dirigido a mi mandante donde a groso modo le indica que el costo de la repotenciación de la edificación de propiedad de mi mandante tiene un costo superior a los doscientos millones de pesos (\$200.000.000)
- Copia del concepto técnico del estado en que se encuentra el predio de propiedad de mi representada y las condiciones para poder obtener una licencia de reforma, fechada del mes de febrero del año 2018, emitido por el ingeniero Jorge Darío Tobón MP 2078
- Copia de la notificación enviada por el abogado Alfredo Antonio Naranjo, a la demandante señora María Eugenia Vanegas, con al constancia de recibido donde se le notifica el dictamen y los informes de los peritos contratados por parte de la demandada, donde se evidencia las inconsistencias en la construcción y el valor de las obras necesarias para repotenciar la construcción, por un valor superior a los doscientos millones de pesos (\$200.000.000)
- Carta dirigida a la demandante señora María Eugenia Vanegas, suscrita por el arquitecto Oscar D Alonso, donde se le explica de manera simple los costos y gastos que requiere la propiedad de mi representada, debido a la negligencia en la construcción de la misma.
- Respuesta presentada por la señora María Eugenia Vanegas, a el planteamiento realizado por los peritos idóneos conforme al dictamen presentado donde claramente manifiesta la hoy demandante la intención de no cubrir los costos que le competían a ella y de no continuar con el tramite acordado mediante transacción, además de indicar de manera clara y expresa que mi mandante se encontraba a paz y salvo con la demandante, por la cantidad de valores recibidos para el año 2018, concretamente el día 22 de mayo de este año, fecha en la cual se envió la respectiva misiva.
- Copia de documento suscrito por al hoy demandante señora María Eugenia Vanegas donde reconoce que la demandante se sentía pagada por sus servicios con la utilización del sótano que le permitió ocupar mi mandante en el predio de su propiedad, así como reconoce que no existió contrato alguno pues jamás cobro por parte de la demandante ni pago por parte de la demandada.
- Copia del informe pericial actualizado suscrito por el ingeniero José Rodrigo Ochoa del valor que a la fecha se requiere para repotenciar el predio de propiedad de mi representada.
- Copia del dictamen pericial actualizado suscrito por el señor Andrés Felipe Giraldo, del estado estructural del inmueble de propiedad de mi representada, el cual se encuentra debidamente avalado por el ingeniero Jorge Darío Tobón.
- Avalúo del predio solicitado por mi representada en el mes de Octubre del año 2016.

TACHA DE DOCUMENTOS

Conforme lo establece el artículo 270 del Código General del proceso, me permito presentar la solicitud de tacha de documentos presentados como facturas para el cobro a mi representada dentro del proceso de la referencia, habida cuenta que no cumple con el lleno de los requisitos mínimos contemplados en la norma como es la autorización de la Dian para expedir la misma, la aceptación por parte del deudor y la constancia de entrega de la mercancía, y demás irregularidades presentadas en el supuesto título.

ANEXOS

- Los citados como prueba documental
- El poder para actuar

DIRECCIONES

De la demandada: en 125-15 5th Avenue, College Point, Queens, New York 11356 Estados Unidos, teléfono +1 (347) 255-5756, correo electrónico Lila11103@yahoo.com

La apoderada: En la Calle 49 N° 48 - 06, Oficina 403, Centro Comercial Colonial, Teléfono 531 38 03. Celular: 312 733 78 25. Mail: prestigiolegalabogados@gmail.com. Autorizo al Juzgado para que se me realice notificación electrónica al correo de la referencia

Cordialmente,



Escaneado con CamScanner

MARITZA VERÓNICA GOMEZ RAMÍREZ

T.P. No. 158.933 del C.S. de la J.

C.C. No. 39.455.570