

Señor

Juez Civil del Circuito de La Mesa.

Ciudad.

Referencia: Proceso N°2.020-028. Pilar Eliana Puentes Tellez –Cielo Stella Gutiérrez

CARLOS FERNANDO CIFUENTES TORRES, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, identificado con Cédula de Ciudadanía N°79.603.700 de Bogotá, portador de la tarjeta profesional N°98.109 del Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico carfeci2013@gmail.com, obrando en mi condición de apoderado judicial de la demandada **CIELO STELLA GUTIERREZ DE MIRANDA**, identificada con Cédula de Ciudadanía N°20.274.796 de Bogotá, mayor de edad, con domicilio y residencia en este Municipio, por medio del presente escrito y estando dentro del término para ello, me permito contestar la demanda de la referencia en los siguientes términos.

LOS HECHOS LOS CONTESTO ASI

AL PRIMERO: No me constan las circunstancias indicadas en tal hecho. La demandante no aportó el documento mencionado.

AL SEGUNDO: Es cierto lo indicado allí. El apoderado de la demandante suscribió como prometiente vendedor la promesa que es objeto de litigio.

AL TERCERO: No conozco los pormenores del poder general al que hacen referencia.

AL CUARTO. Me atengo a lo que consta en el texto escrito de la mencionada promesa.

AL QUINTO. Desde el momento de la firma de la promesa de compraventa la señora **CIELO STELLA GUTIERREZ DE MIRANDA** adquirió la posesión del inmueble y desde ese momento la ha venido ejerciendo de forma pública, pacífica e ininterrumpida. En contraprestación a recibir la posesión, de buena fe, mi

poderdante entregó al PROMETIENTE VENDEDOR la suma de \$80.000.000 (Ochenta millones de pesos), confiando en el cumplimiento de la demandante.

AL SEXTO. No es cierto que el objeto de la promesa de compraventa no se haya podido materializar por incumplimiento de las cargas de mi poderdante, pues cumplió estrictamente con todas sus obligaciones.

La fecha de firma se prorrogó hasta el 24 de diciembre de 2.010, pero supeditada al cumplimiento por parte de la demandante de todas sus obligaciones.

AL SEPTIMO: No es cierto en la forma en que está expresado. Es cierto, sí, que la promitente compradora se obligó a hacer el pago del gravamen hipotecario a que se refiere este hecho. Pero esta obligación, contraída por medio de la cláusula 4 de la promesa, estaba condicionada a lo pactado en el literal D de la cláusula 5, es decir, al préstamo de la suma de \$1.000.000 mensuales, con el fin de pagar los intereses que se pudieran causar en la aludida acreencia hipotecaria, desde la fecha de la celebración de la promesa hasta la firma de la escritura que solemnizara el contrato prometido. Préstamos que jamás acaecieron.

AL OCTAVO: Contiene varias afirmaciones, por lo cual es preciso referirse a cada una de ellas. La primera afirmación no es cierta; según lo expresado en los hechos formulados, la demandada cumplió con todas sus obligaciones. Tampoco es cierto que la promesa suscrita haya perdido vigencia, pues como lo afirma la demandante en las consideraciones jurídicas, “las manifestaciones de voluntad legalmente expresadas gozan entre las partes contratantes de fuerza vinculante semejante a la de la ley y no pueden ser invalidadas sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

Reitero que mi poderdante es poseedora legítima, en virtud de que la demandante mediante el mencionado contrato de promesa de compraventa le otorgó la posesión del inmueble, la cual ha venido ejerciendo de manera pública, pacífica, ininterrumpida y de buena fe.

AL NOVENO: No es cierto, por las razones anteriormente expresadas.

PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

Me opongo a la prosperidad de las pretensiones formuladas por la demandante, debido a que las obligaciones a cargo de aquella, pactadas en la en la cláusula 5, a saber:

“A. Debido a que la casa de habitación construida sobre el lote de terreno que se promete en compraventa está sin concluir, la PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a terminar la construcción del costado que está en obra negra y sin cubierta, colocando la mano de obra y todos los materiales necesarios, incluyendo la teja eternit y la madera, realizando los remates en pañetes y terminando la pintura de toda la casa en color blanco, en pintura de igual calidad a la que actualmente enlucen el resto de la habitación en el plazo de un (1) mes , contado a la firma del presente documento.”

“C. A prestar mensualmente a la PROMETIENTE COMPRADORA la suma de un millón de pesos (\$1.000.000) a través de su apoderado , Señor CARLOS PUENTES VASQUEZ, que la PROMETIENTE COMPRADORA utilizará para cancelar los intereses hipotecarios que se causen desde la fecha de la celebración de la presente promesa de compraventa hasta la fecha de la firma de la escritura pública que la solemnice, suma que no ocasionará intereses a cargo de la PROMETIENTE COMPRADORA...”

Estas obligaciones fueron incumplidas en su totalidad por la prometedora vendedora.

EXCEPCIONES DE FONDO

1.EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO.

2. MALA FE POR PARTE DE LA DEMANDANTE

3. VENIRE CONTRA PACTUM PROPIUM

4. EXCEPCION GENERICA

FUNDAMENTOS

En los contratos bilaterales, ninguna de las partes está en mora de cumplir con su obligación mientras la otra no cumpla la suya o no se allane a cumplir.

Así las cosas, conforme al criterio cronológico, es evidente que la parte demandante no estaría legitimada para solicitar la resolución, toda vez que debía cumplir primero con sus obligaciones y no lo hizo.

La prometiente vendedora asumió las siguientes obligaciones, las que incumplió en su totalidad.

“A. Debido a que la casa de habitación construida sobre el lote de terreno que se promete en compraventa está sin concluir, la PROMETIENTE VENDEDORA se obliga a terminar la construcción del costado que está en obra negra y sin cubierta, colocando la mano de obra y todos los materiales necesarios, incluyendo la teja eternit y la madera, realizando los remates en pañetes y terminando la pintura de toda la casa en color blanco, en pintura de igual calidad a la que actualmente enlucen el resto de la habitación en el plazo de un (1) mes , contado a la firma del presente documento.”

“C. A prestar mensualmente a la PROMETIENTE COMPRADORA la suma de un millón de pesos (\$1.000.000) a través de su apoderado , Señor CARLOS PUENTES VASQUEZ, que la PROMETIENTE COMPRADORA utilizará para cancelar los intereses hipotecarios que se causen desde la fecha de la celebración de la presente promesa de compraventa hasta la fecha de la firma de la escritura pública. que la solemnice, suma que no ocasionará intereses a cargo de la PROMETIENTE COMPRADORA...”

Con relación a la mala fe, esta conducta se hace evidente en que la demandada confió en que la declaración de voluntad expresada en el contrato de promesa de compraventa surtiría sus efectos usuales, es decir, los mismo que ordinaria y

normalmente se produce en casos análogos. Sin embargo, como se ha expresado en la contestación de la demanda, no existió ninguna coherencia entre lo pactado por las partes en aquel instrumento y la conducta de la demandante, que se apartó absolutamente del cumplimiento de sus obligaciones.

El principio de Buena Fe está estrechamente vinculado con el postulado **venire contra pactum proprium non licet**, el cual, como ha dicho la Corte Constitucional, se sintetiza así:

“La teoría del respeto del acto propio tiene origen en el brocardo venire contra pactum proprium nelli conceditur y, su fundamento radica en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada. Esta buena fe quedaría vulnerada, si fuese admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria. El tratadista y magistrado del Tribunal Constitucional español Luis Díez Picazo enseña que la prohibición no impone la obligación de no hacer[,] sino, más bien, impone un deber de no poder hacer; por ello es que se dice "no se puede ir contra los actos propios". Como ha dicho la Corte Constitucional en Sentencia de fecha 4 de mayo de 1999. Sentencia T-295/99.

Por último, solicito que se declare a favor de la demandada las excepciones que resultaren probadas en este proceso.

PRUEBAS

DOCUMENTALES

1. **INTERROGATORIO DE PARTE:** Solicito que se tenga como prueba el interrogatorio de parte, decretado, practicado válidamente y controvertido dentro del proceso Reivindicatorio N°2.013-304, que cursó en este Despacho judicial, entre las mismas partes de este proceso, que obró a folios 71 a 76 (cuestionario) 101 y 102 (calificación) 167 a 171 (respuestas) el cual aporé en formato PDF, en copias debidamente autenticadas por Secretaria. ANEXO 1

2. **DICTAMEN PERICIAL:** Solicito que se tenga como prueba el dictamen pericial decretado, practicado válidamente por el auxiliar de la justicia **DANIEL MORENO ROA**, desarrollado y controvertido dentro del proceso Reivindicatorio N°2.013-304, que cursó en este Despacho judicial, entre las mismas partes de este proceso, que obró a folios 117 a 129, el cual aporte en formato PDF en copias debidamente autenticadas por la Secretaría del Juzgado. **ANEXO 2.**
3. **DILIGENCIA DE INSPECCION JUDICIAL:** Solicito que se tenga como prueba la diligencia de inspección judicial, decretada, practicado válidamente y controvertido dentro del proceso Reivindicatorio N°2.013-304, que cursó en este Despacho judicial entre las mismas partes, que obró a folios 91 a 100, del cual aporte copias en formato PDF debidamente autenticadas por la Secretaría del Juzgado. **ANEXO 3**
4. Copia auténtica del proceso ejecutivo hipotecario N°2.011-433 que cursó en el Juzgado 15 Civil Circuito de Bogotá, siendo parte demandante HENRRY VELANDIA ROMERO y parte demandada PILAR ELIANA PUENTES TELLEZ. Se aportan en formato pdf los folios 10 a 12, 13, 15 y 16 correspondientes al escrito de demanda, constancia de radicación y mandamiento de pago en copias debidamente autenticadas por la Secretaría del Juzgado. **ANEXO 4**

DICTAMEN PERICIAL

Manifiesto que presentaré una experticia para los efectos del juramento estimatorio en cuanto a las mejoras efectuadas por mi poderdante en el predio que posee. Dado que es imposible presentar tal prueba en el término previsto para contestar la demanda, LO ANUNCIO y solicito que, tal como lo autoriza el artículo 227 del Código General del Proceso, me sea concedido un término para su presentación.



INTERROGATORIO DE PARTE: Sírvese decretar interrogatorio a la parte demandante con el fin de interrogarla sobre los hechos relacionados con el proceso.

TESTIMONIOS: Solicito al señor Juez, decretar el testimonio de las siguientes personas.

JOSE MANUEL RUIZ MANCIPE, identificado con Cédula de Ciudadanía N°79.060.589, con domicilio y residencia en la Vereda el Higuerón del municipio de Anapoima. El mencionado testigo no cuenta con correo electrónico, por lo que su citación para todos los efectos se hará por intermedio del suscrito. El testigo depondrá sobre los pormenores de la firma de la promesa de compraventa y el cumplimiento o incumplimiento de la misma, sobre las visitas que realizó al predio objeto de litigio al momento de la celebración de la promesa y en fechas posteriores, sobre las mejoras realizadas en el inmueble por parte de la demandada a su costa y los demás hechos que le consten sobre el negocio mencionado.

NESTOR ALFONSO GUTIERREZ ROMERO, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 17.062.006, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá y correo electrónico nestorgabo@yahoo.com. El testigo depondrá sobre los pormenores de la celebración del negocio de promesa de compraventa y el cumplimiento o incumplimiento de la misma, sobre las visitas que realizó al predio objeto de litigio al momento de la celebración de la promesa y en fechas posteriores, sobre las mejoras realizadas en el inmueble por parte de la demandada a su costa, sobre el proceso hipotecario 2.011-433 que cursó en el Juzgado 15 Civil Circuito de Bogotá y los demás hechos que le consten sobre el negocio mencionado.

CARLOS PUENTES VASQUEZ, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, identificado con Cédula de Ciudadanía N°19. 299.328, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá. El testigo depondrá sobre los pormenores de la celebración del negocio de promesa de compraventa y el cumplimiento de las obligaciones a cargo de la demandante estipuladas en el contrato. Su dirección es Calle 26 N° 6-07 Sur de Bogotá.

HENRRY VELANDIA ROMERO, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, identificado con Cédula de Ciudadanía N° 19.379.748, en su momento acreedor hipotecario, para que deponga sobre las circunstancias que rodearon el

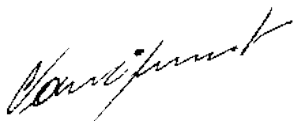
trámite de cobro de la obligación hipotecaria mencionada en la promesa de compraventa. Su dirección es Calle 3 N° 72 A 85 de Bogotá

NOTIFICACIONES

El suscrito en la Carrera 9 N°14-36 Of 603 de Bogotá. Correo electrónico carfeci2013@gmail.com. Tel 3212896430.

Demandante y demandado en las direcciones obrantes en el expediente. Adicionalmente mi poderdante en el correo cielitog2018@gmail.com

Con respeto



CARLOS FERNANDO CIFUENTES TORRES

C.C N°79.603.700 de Bta

T.P N° 98.109 del C. S de la J

carfeci2013@gmail.com

Tel 3212896430