

Proceso No. 2019-124

JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá, D.C. **07 JUL. 2020** de dos mil veinte.

Teniendo en cuenta la manifestación realizada en el anterior escrito (numeral 1 Folio 80) y reunidos los requisitos del 301 del C. G. del P, el juzgado Dispone:

1. Tener por notificado por conducta concluyente al demandado JAIRO HERNANDEZ NASSAR del mandamiento de pago calendado 1 DE NOVIEMBRE de 2019, en la fecha de presentación del escrito, esto es , 7 DE FEBRERO de 2020.

2. Teniendo en cuenta que se allegó escrito contentivo de la contestación y de la formulación de excepciones , el despacho tiene por contestada la demanda en tiempo.

3.- Del escrito de excepciones presentada por los demandados córrasele traslado a la parte demandante por el término de diez (10) días numeral 1 art. 443 del C. G. del P.

NOTIFIQUESE

El Juez,

Gilberto Reyes Delgado
GILBERTO REYES DELGADO

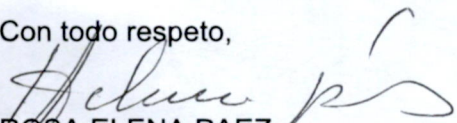
Bogotá, D. C. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 016 hoy 08 JUL 2020.
La Secretaria,
NANCY LUCIA MORENO H.

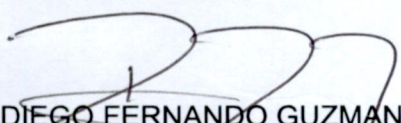
Señor
JUEZ CIVIL 15 DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

REF. PROCESO 11001310301520190012400
DEMANDANTE DARIO CARDENAS TORRES
- LEONOPR REYES RINCON
DEMANDADO: JAIRO HERNANDEZ NASSAR

ROSA ELENA PAEZ, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía número 51.573.365, obrando como apoderada general del señor Jairo Hernandez Nassar, también mayor de edad e identificado con cédula de ciudadanía No 79.144.805, conforme a los términos consagrados en el poder general que recibí mediante escritura pública numero 0081 otorgada el doce (12) de febrero de 2019 en la Notaria Única de Cajicá respetuosamente manifiesto al señor Juez que, mediante el presente escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al Doctor DIEGO FERNANDO GUZMAN OSPINA, abogado titulado, portador de la tarjeta profesional número 172.841 del Consejo Superior de la Judicatura, identificado con la cedula de ciudadanía número 11.276.240 para que en mi nombre y representación se notifique, conteste la demanda, instaure demanda de reconvencción y en general defienda mis intereses dentro del proceso de la referencia.

Otorgo a mi apoderado todas las facultades consagradas en el artículo 77 del Código General del Proceso, especialmente las de recibir, desistir, transigir y las demás que sean necesarias y conducentes para el cabal ejercicio de este mandato.

Con todo respeto,

ROSA ELENA PAEZ
C.C. 51.573.365 de Bogotá

ACEPTO,

DIEGO FERNANDO GUZMAN OSPINA
C.C. 11.276.240 de Cajicá
T.P. 172.841 de C.S. de la J.

NOTARIA SEGUNDA
PRESENTACION PERSONAL 

El anterior escrito dirigido a su destinatario fue presentado personalmente ante el suscrito Notario Segundo de Chía por:
PAEZ ROSA ELENA quien se identificó con: C.C. No. **51573365** y la Tarjeta profesional No.: y certificó que el contenido del anterior documento es cierto y que la firma y huella es suya. Dirigido A: INTERESADOS

 EL COMPARECIENTE 

Chía Cundinamarca. 18/07/2019 14:12:05

PEDRO LEON CABARCAS SANTOYA
NOTARIO SEGUNDO DE CHIA CUNDA

Func.o: ANDREA 



BOGOTÁ 13 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ
AUTENTICACION DE FIRMA

COMPARECIO, Ante la Secretaria del Juzgado
Quince Civil del Circuito de Bogotá D.C. el señor(a)
Casme Camilo Carvajal Hakecha
quien se identificó con la C.C. No. 17-070-503
de Bogotá T.P. 15-265 C.S.J.

De Minjusticia y manifiesta que la firma que ape-
rece en el presente escrito fue puesta de su puño
y letra y es la misma que utiliza en todos sus actos
públicos y privados.

Fecha 11 MAR 2020

Compareciente

Secretario

Señores
JUZGADO QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO
Bogotá D.C
E. S. D.



JUZGADO 15 CIVIL CTO.

44697 7-FEB-'20 10:34

REFERENCIA	EJECUTIVO HIPOTECARIO
RADICACIÓN	11001310301520190012400
DEMANDADO	JAIRO HERNANDEZ NASSAR
DEMANDANTE	DARIO CARDENAS TORRES Y LEONOR REYES RINCON

DIEGO FERNANDO GUZMAN OSPINA, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía número 11.276.240 expedida en Cajicá, domiciliado y residente en el Municipio de Cajicá Cundinamarca, portador de la tarjeta profesional No 172.841 del C. S de la J, obrando en mi calidad de apoderado judicial de la señora **ROSA ELENA PAEZ** identificada con cédula de ciudadanía número 51.573.365 de Bogotá quien actúa como apoderada general del señor Jairo Hernández Nassar, por medio del presente escrito, sustituyo poder a mi conferido en favor del Doctor **COSME CAMILO CARVAJAL MAHECHA**, abogado en ejercicio, identificado con Cédula de Ciudadanía número 17.090.503 de Bogotá, y portador de la tarjeta profesional número 15.265 del Consejo Superior de la Judicatura, para que continúe con la representación de mi prohijado dentro proceso de la referencia.

Sustituyo en el abogado todas las facultades a mi conferidas en el poder inicial, especialmente para que se notifique dentro del proceso y conteste la demanda, reasumir el proceso, además de las que se encuentran consagradas en los artículos 74 y 77 del Código General del Proceso, y las demás que considere necesarias y conducentes en este asunto para el cabal ejercicio del mandato.

Sírvase reconocerle personería jurídica para actuar.

Atentamente,

DIEGO FERNANDO GUZMAN OSPINA
C.C. N° 11.276.240 expedida en Cajicá
T.P. N° 172.841 del C. S de la J

Acepto

COSME CAMILO CARVAJAL MAHECHA
C.C. N° 17.090.503 de Bogotá
T.P. N° 15.265 del C. S de la J

JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ

AUTENTICACION DE FIRMA

COMPARECIO, Ante la Secretaria del Juzgado

Juzgado Civil del Circuito de Bogotá D.C el señor(a)

Cosme Camilo Carvajal Mabecha

quien se identificó con la C.C. No 17-090-503

de Bogotá T.P. 15-265 C.SJ.

De Minjusticia y manifiesta que la firma que aparece en el presente escrito fue puesta de su puño y letra y es la misma que utiliza en todos sus actos públicos, y privados.

Fecha 11 MAR 2020

Compareciente [Firma]

Secretario [Firma]



Ca347429816

4

CERTIFICADO No. 072

LA SUSCRITA NOTARIA ÚNICA ENCARGADA DEL CÍRCULO DE CAJICÁ

CERTIFICA QUE:

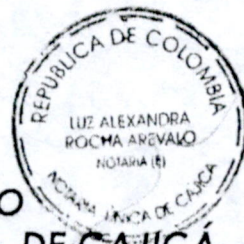


Mediante Escritura Pública número cero cero ochenta y uno (0081) de fecha doce (12) de Febrero del año dos mil diecinueve (2019), otorgada en la Notaria Única del Círculo de Cajicá, **COMPARECIO: JAIRO HERNANDEZ NASSAR**, mayor de edad, domiciliado en este Municipio de Cajicá, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.144.805** expedida en Usaquén, quien manifestó ser de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, de ocupación Independiente, quien obrando en nombre propio confirió **PODER GENERAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, con las más amplias facultades dispositivas y administrativas a favor de **ROSA ELENA PAEZ**, mayor de edad, domiciliada en este municipio de Cajicá, identificada con la cédula de ciudadanía número **51.573.365** expedida en Bogotá, D.C., quien manifestó ser de estado civil casada con sociedad conyugal vigente y de ocupación Independiente, para que ejecute y celebre, en su nombre y representación los actos determinados en la mencionada escritura pública de Poder General.

Que revisado el original de la escritura pública número cero cero ochenta y uno (0081) de fecha doce (12) de Febrero del año dos mil diecinueve (2019), se verificó que no existe nota alguna de Revocatoria, por lo tanto el Poder se encuentra vigente.

Dado en el Municipio de Cajicá a los diecisiete (17) días del mes de Enero del año dos mil veinte (2020), a solicitud de **DIANA ANDRADE HUERFANO**, identificada con la cédula de ciudadanía número **1.019.039.062**.

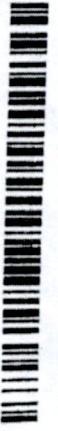
Con destino a: INTERESADO



LUZ ALEXANDRA ROCHA AREVALO
NOTARIA UNICA ENCARGADA DEL CÍRCULO DE CAJICÁ

Documentos del archivo notarial

Ca347429816



12-11-19

Caderna S.A. NE. 89935346

3 folios
175

Señor

JUEZ 15 CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C.-

REF. PROCESO EJECUTIVO NO.110013103015**20190012400**
DE DARIO CARDENAS TORRES Y OTRA
JAIRO HERNANDEZ NASSAR Y OTRA

COSME CAMILO CARVAJAL MAHECHA, mayor de edad y domiciliado en esta ciudad, abogado en ejercicio, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.090.503 y Tarjeta Profesional número 15.265 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderado del Señor JAIRO HERNANDEZ NASSAR, demandado, representado por las Señora Rosa Elena Páez, apoderada general, quien confirió poder al Doctor Diego Fernando Guzmán Ospina, poder que este me sustituye y acepto, de manera atenta concurro a su Despacho para proponer a favor del demandado los medios defensivos que a continuación enumero, con el objeto de que declarándolos debidamente probados, se de por terminado el proceso, se cancelen las medidas cautelares y se condene a los demandantes al pago de las costas y gastos del proceso y perjuicios que se hayan podido ocasionar con la acción.

I.- FALTA DE LEGITIMIDAD EN LA CAUSA POR ACTIVA: La hago consistir en lo siguiente:

Se presentó la presente demanda en orden a obtener ejecutivamente el cumplimiento del acuerdo contractual (suscripción de escritura pública de compraventa) por parte de los promitentes compradores en contra de los demandados promitentes vendedores suscrito entre las partes, endilgando un supuesto (cumplimiento a los términos del pacto en cuanto a sus obligaciones) en consideración a que acreditan haber cumplido con un acta de presencia notarial.

Fácil es observar como se desprende de las pretensiones elevadas por la parte demandante, se procura decisión de parte del órgano jurisdiccional que se ordene la suscripción de la escritura pública de compraventa endilgándose un supuesto cumplimiento presentado en el contrato de compraventa anexo al plenario, actuar omisivo que se reprocha de quien ofició en el mismo como promitentes vendedores. Adicional a ello, se reclama la fijación de los efectos derivados del incumplimiento. perjuicios-

La procedencia del petitum y tal como se ha establecido doctrinaria y jurisprudencialmente, debe procurarse en primera instancia la existencia de los requisitos de validez y procedencia de la acción resolutoria o de cumplimiento y para ello, las condiciones

esenciales como estudio previo están supeditados a los siguientes aspectos: a. La existencia de un contrato bilateral válido; b. el incumplimiento total o parcial de las obligaciones en contra de quien soporta la presente acción; y, c. Que quien comparece a la jurisdicción como promotor de la contienda haya satisfecho o haya estado presto a atender las obligaciones a su cargo, en la forma y términos establecidos.-

De tal suerte, que el operador jurídico al proferir el fallo con el que debe decidir la pretensión resolutoria o de cumplimiento deducida principalmente en el proceso, por imperativo legal, tiene que comenzar su análisis y juicio crítico en torno a la validez o invalidez del contrato que se busca resolver y que el demandante cita como fuente de las obligaciones de su contradictor.-

De otro lado, bueno es advertir que en este evento no se desconoce el documento como tal y por ende, a voces de los Arts. 244 y s.s. del C. G de P, tiene la connotación de autentico y por ende da plena certeza de lo que en él se ha incorporado.-

Así pues, atendiendo el cumplimiento de los requisitos previos establecidos, debe fijarse el comportamiento de cada uno de los contratantes para establecer si se avinieron o no al cumplimiento de los compromisos adquiridos y dado el caso, establecer cuales son las consecuencias de lo efectuado u omitido por cada extremo de la relación contractual.-

A partir de las anteriores premisas y frente a la resolución o al cumplimiento demandada, el Art. 1546 del C. Civil establece:

Art. 1546. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.-

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.-

La anterior regla significa, en primer lugar que es el contratante cumplido a quien le asiste o le está dado demandar de quien se sustrajo a las obligaciones adquiridas, el replanteamiento de su comportamiento para cumplir lo asumido o, dado el caso, someterse a la resolución o rompimiento del vínculo y a indemnizar los perjuicios generados con su actuar omisivo.-

En lo que hace a la parte demandante, puede aseverarse que sus compromisos se concretaban al pago del precio en la forma acordada no sólo en el contrato sino en los OTROS SI SUSCRITOS Y POR PARTE DE LOS DEMANDADOS A la entrega del bien prometido en venta, entrega que debía entenderse completamente a paz y salvo por todo concepto dependiendo específicamente del cumplimiento en el pago del precio, para que este cancelado

176

REALIZAR Y SUSCRIBIR LA ESCRITURA PUBLICA DE COMPRAVENTA EN LA FECHA ACORDADA.

Con respecto a los demandantes si bien allegan un acta de asistencia notarial en la fecha acordada, no acreditan con absoluta certeza que estuvieran dispuestos a cumplir de hecho nunca han cumplido con el pago del precio, ni tienen como demostrarla como se explica en los hechos que son sustento de la siguiente excepción.

Fácil es concluir que los mismos demandantes desde un comienzo como se indico, incumplieron el pago que debieron realizar, bajo estas hipótesis **NO ESTAN LEGITIMADOS** en la causa **NI PARA EXIGIR LA RESOLUCION, NI SU CUMPLIMIENTO** del contrato, por ser ellos la fuente de constantes modificaciones al mismo. Aunado a lo anterior se hace devolución de cada uno de los documentos o (garantías) con los cuales pretendieron verificar el pago, por ende, mis representados promitentes vendedores, no están obligados a cumplir con sus obligaciones y menos de suscribir la escritura pública de compraventa, ni mucho menos de que la realice un Juez de la Republica, por cuanto, los demandantes ya había incurrido en mora frente a sus obligaciones, prueba de ello son las distintas modificaciones realizadas al contrato.

Aunado a lo anterior mis representados acreditan que estuvieron prestos a cumplir pues también asistieron a la notaria en la fecha acordada como da cuenta el acta de asistencia.

El estudio de todos los medios probatorios que se allegan tienden a demostrar la falta de legitimidad en la causa de los demandantes, generándose con ello una sentencia anticipada, disponiendo la negación de seguir adelante la ejecución requerida, condenando en costas del proceso a los mismos, circunstancia que ha de tenerse en cuenta para las resultas del proceso.-

Estas, consideraciones son suficientes para solicitarle al señor **JUEZ DECLARAR PROBADA ESTA EXCEPCION.**

II- EXCEPCION INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR PARTE DE LOS COMPRADORES DEMANDANTES.

La hago consistir en el hecho de que los demandantes no han pagado el precio del bien, los intereses sobre saldos ni los cánones de arrendamiento pactados.

No habiendo pagado el precio que se comprometieron a pagar por el inmueble recibo con promesa de comprarlo y pagarlo, mal pueden exigir la suscripción de la escritura por parte de mis representado.

Como prueba de la presente excepción solicito al Señor Juez tener la documental que obran al proceso y decretar el interrogatorio de parte que adelante indico.

Con fundamento en las excepciones propuestas, reitero al Señor Juez:

PRIMERO.-Declarar debidamente probadas las excepciones propuesta, se de por terminado el proceso, se cancelen las medidas cautelares.

SEGUNDA.-Que por incumplimiento en el pago oportuno de los cánones mensuales de arrendamiento, conforme se pactó en el contrato de promesa de compraventa, se declaren resueltos los contratos de arrendamiento celebrados entre JAIRO HERNÁNDEZ NASSAR y ROSA ELENA PAEZ como arrendatarios y DARIO CÁRDENAS TORRES Y LEONOR REYES RINCON como arrendadores por los locales comerciales: LOCAL A; LOCAL B; SEGUNDO PISO; TERCER PISO; y, CUARTO PISO, del bien inmueble, objeto del mentado contrato de promesa de compraventa;

TERCERA.- Que se condene a los demandados al pago de los perjuicios pactados;

CUARTA.- Que se condene a los demandados a la restitución del inmueble, objeto de esta demanda, junto con sus frutos civiles; y ordene librar el correspondiente Despacho Comisorio para su entrega;

QUINTA.- Que se condene a los demandados al pago de las costas del presente proceso;

FUNDAMENTOS DE DERECHO.-Invoco como fundamentos de derecho los artículos .1849 a 1879; 1930 y ss., y demás normas aplicables y concordantes del Código Civil; 368 y ss., y 374 del Código General del Proceso

PRUEBAS.-Ruego al señor Juez, se sirva decretar y tener como tales, las siguientes:

TESTIMONIALES.- INTERROGATORIO DE PARTE.-Sírvasse, Señor Juez, ordenar citar a los demandantes, Señores DARIO CÁRDENAS TORRES Y EONOR REYES RINCON, mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, identificado con las cédulas de ciudadanía números 19.387.716 y 52.164.821, quienes pueden ser citados en las direcciones aportadas en el libelo de la demanda o para que en el día y hora que se les señale comparezcan a absolver el interrogatorio que sobre los hechos de la demanda y la contestación les formularé verbalmente.

DOCUMENTALES. Las que obran al plenario.

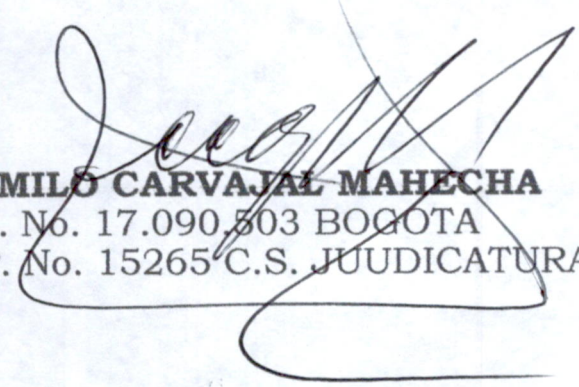
ANEXOS: Los poderes anunciados y vigencia del poder general anunciado.

NOTIFICACIONES.-Los demandantes DARIO CÁRDENAS TORRES y LEONOR REYES RINCON, las recibirán en las direcciones aportadas en la demanda.

El demandado JAIRO HERNANDEZ NASSAR: Avenida Jiménez No. 8-A-44 Oficina 601 Bogotá.

El suscrito: Avenida Jiménez No. 8-A-44 Oficina 601 Bogotá.
Correo: camilo_carvajal2010@4hotmail.com

Del Señor Juez, atentamente,



CAMILO CARVAJAL MAHECHA
CC. No. 17.090.503 BOGOTA
T.P. No. 15265 C.S. JUUDICATURA

**BOGOTÁ 13 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ.
AUTENTICACION DE FIRMA**

COMPARECIO, Ante la Secretaria del Juzgado
Quince Civil del Circuito de Bogotá D.C el señor
Cosme Camilo Carvajal Mahecha
quien se identificó con la CC. No. 17.090.503
de Bogotá T.P. 15.265 C.S.J.

De Minjusticia y manifiesta que la firma que aparece en el presente escrito fue puesta de su puño y letra y es la misma que utiliza en todas sus actas públicas y privados.

Fecha 11 MAR 2020

Compareciente [Signature]
 Secretario [Signature]

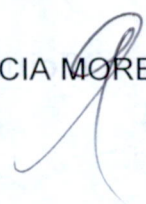
Informe secretarial: 16-03-2020

La demandada ROSA ELENA PAEZ manifiesta obrar como apoderada general del sr JAIRO HERNANDEZ NASSAR conforme poder general por Escritura Publica No. 0081 de 12/02/2019 de la Notaria Única de Cajica y aporta para el efecto certificación del mismo y, confiere poder al abogado Diego Fernando Guzmán Ospina que a su vez lo sustituye al abogado Cosme Camilo Carvajal Mahecha, quien contesta demanda y propone excepciones. (172-177).

Para tener por notificado y

NANCY LUCIA MORENO HERNANDEZ

Secretaria



RECORDO 13 CIVIL DEL CIRCUITO BOGOTÁ
AUTENTICACION DE FIRMA
COMPARACION. Ante la Secretaría del Poder
Judicial Civil del Circuito de Bogotá D.C. se
guió se identificó con la C.C. No. 17.000.803
BOGOTÁ, D.C. el día 16 de marzo de 2020
De conformidad y manifiesto que la firma que
se encuentra en el presente escrito fue puesta
y letra y es la misma que utilizó en los autos
públicos y privados.
Fecha: 16 de marzo de 2020
El Secretario