

## PODER ESPECIAL



Señores

JUZGADO QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Carrera 9 No. 11-45 Piso Segundo  
Edificio Virrey Central  
Ciudad. -

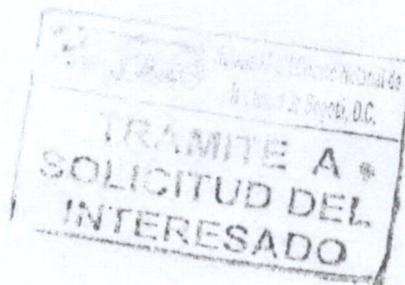
Yo, FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO mayor de edad, domiciliado en Medellín, Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía 3.231.057 de Bogotá, actuando en nombre propio, procedo a conferir poder especial, amplio y suficiente al doctor FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS, también mayor de edad, portador de la cédula de ciudadanía 19.382.737 de Bogotá, con Tarjeta Profesional No. 55.475 del Consejo Superior de la Judicatura para que en mi nombre y representación proceda a contestar la demanda en el Proceso de Resolución de Contrato, interpuesta por LUIS JORGE DAZA RAMIREZ Y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ, con radicación 2019-0606, dada la improcedibilidad de las pretensiones y del curso del proceso en comento .-

Y en general, mi Apoderado queda facultado ampliamente para ejercer todas las actuaciones y atribuciones que le sean necesarias y conexas para el cumplimiento de su encargo profesional, y defienda mis intereses patrimoniales dentro de dicho proceso judicial

EL PODERDANTE:

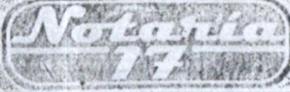
*Fco Javier Pérez B*

FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO  
c.c. 3.231.057 de Bogotá



EL APODERADO:

FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS  
c.c. 19.382.737 de Bogotá  
T.P. 55.475 C.S. de la Judicatura



**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL  
RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO**

Ante El(La) NOTARIO(A)(E) 17 del Circulo de Bogotá D.C.,  
COMPARECÍO Francisco Javier Pérez Briceño  
quién se identificó con la C.C. No. 3231057  
de USME y declaró que el contenido del  
presente documento es cierto y que la firma que  
allí aparece es la suya.  
Bogotá, D.C. 08 JUL 2020

\* Fco Javier Pérez B  
Firma del Declarante

Firma del Notario(a)(E) que da el anterior testimonio escrito  
**NOTARIO(A)(E)**

NOTARÍA DIECISIETE (17) DEL CÍRCULO NOTARIAL DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ, D.C.



**NOTARÍA 17 DE BOGOTÁ D.C.  
DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En Bogotá D.C., República de Colombia, el 08-07-2020, en la Notaría Diecisiete (17) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO, identificado con CC/NUIP #0003231057, presentó el documento dirigido a JUZGADO 15 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.



Firma autógrafa

El compareciente no fue identificado mediante biometría en línea por la siguiente razón: Otras excepciones de ley

**MIRIAN SUÁREZ SUÁREZ**  
Notaría diecisiete (17) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: nbezqj3a37r | 08/07/2020 - 10-02-18-876



NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
ACTA DE PRESENTACIÓN NUMERO: 197

Compareció FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.231.057 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio y ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTES, identificado con la cedula de ciudadanía numero 19.389.989 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, quien obra en nombre propio y en nombre y representación de FREDDY ROLANDO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.382.737 expedida en Bogotá D.C., YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS, identificada con la cedula de ciudadanía numero 41.591.469 expedida en Bogotá D.C., y CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.268.788 expedida en Bogotá D.C., conforme consta en los poderes especiales que se protocolizan con este instrumento, manifestando el apoderado bajo la gravedad de juramento que sus poderdantes se encuentra vivos en este día y en pleno uso y goce de sus facultades mentales, por lo cual exonera a la Notaria de toda responsabilidad civil y penal, que se derive y pudiere derivarse del uso indebido o fraudulento que pudiere dársele a dichos poderes y dijeron: -----

**PRIMERO:** Que comparece a esta Notaría para dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito el once (11) de septiembre de dos mil diecisiete (2.017), y al OTROSÍ suscrito el día treinta y uno (31) de agosto de dos mil dieciocho (2.018), entre FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.231.057 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTES, identificado con la cedula de ciudadanía numero 19.389.989 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, quien obra en nombre propio y en representación de FREDDY ROLANDO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.382.737 expedida en Bogotá D.C., YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS, identificada con la cedula de ciudadanía numero 41.591.469 expedida en Bogotá D.C., y CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.268.788 expedida en Bogotá D.C., en su calidad de PROMETIENTES VENDEDORES y LUIS JORGE DAZA RAMIREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.466.490 expedida en Bogotá D.C. y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.277.369 expedida en Bogotá D.C, en calidad de PROMETIENTES COMPRADORES, en virtud del cual los PROMITIENTES VENDEDORES se comprometieron a vender a los PROMITIENTES COMPRADORES, el siguiente inmueble ubicado en la: CARRERA SEXTA (6) NUMERO CUATRO – CERO CUATRO (4 – 04), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria numero 50S-483388 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Sur, inmueble determinado en dicho contrato de promesa de compraventa -----

**SEGUNDO:** Que el precio total pactado fue la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000.00) pagados en la forma y términos indicados en contrato de compraventa y el OTROSÍ en el citado. -----

**TERCERO:** Que en el mencionado OTROSÍ al contrato de compraventa que hace parte contrato de promesa de compraventa, se estableció que la escritura pública se otorgaría el día treinta (30) del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018) a las 02:00 P.M en la Notaria Primera del Círculo de Bogotá -----

**CUARTO:** Que los comparecientes han concurrido al local de esta Notaría, a las 02:30 P.M. -----

**QUINTO:** Que hacen esta acta de presentación y declaración para todos los efectos legales a que hayan lugar, agregando además que presentaron los poderes originales debidamente autenticados, fotocopias de las cédulas de ciudadanía, Constancia de declaración y/o pago de Impuesto Predial Unificado del año 2018, Estado de Cuenta para trámite notarial, fotocopia del contrato de Promesa de Compraventa, fotocopia del OTROSÍ, y fotocopia del certificado de tradición y libertad del mencionado inmueble. ----- Para constancia se firma en Bogotá, D.C., a los treinta (30) días del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018). -----

FCO Javier Pérez B

FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO

C.C 3231057

TELEFONO 3163397706

DIRECCION: K6404501

*h*

ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTES

C.C 19389989

TELEFONO 300 614 30 37

DIRECCION: Carrera 77 36-51, Metellón

Obrando en nombre propio y en representación de FREDDY ROLANDO PEREZ HUERTAS, YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS y CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS

  
BLANCA SILVIA SEGURA RUBIO  
NOTARIA PRIMERA (E)

SOLUCIÓN	0858/2018
RECHOS NOTARIALES	\$12.700
	\$2.410
AL	\$15.110

Bogotá D. C. 25 de Junio de 2019

Señores

**JAVIER FRANCISCO PEREZ BRICEÑO**

**ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS**

Carrera 6 N° 4-04 Sur Bogotá y Carrera 77 N°36-51 Medellín

E.

S.

M.

**Ref:** Respuesta a su carta recibida el día 17 de junio de 2019 y aviso venta

Respetados señores, reciban un cordial saludo.

En mi condición de asesor jurídico de los señores **CARLOS RODOLFO DAZA RAMÍREZ Y LUIS JORGE DAZA RAMÍREZ**; en relación a su comunicación de la carta de la referencia, en cuanto a la resolución unilateral del contrato de promesa suscrito el día 11 de septiembre del año 2017, del inmueble ubicado Carrera 6 N° 4-04 Sur de Bogotá, manifiesto que no es procedente en Colombia decretar unilateralmente la resolución de la promesa de compraventa en cita, conforme a la Doctrina y la Jurisprudencia que lo han determinado en Colombia y bajo la interpretación del artículo 1546 del Código Civil, de la condición resolutoria tacita, es necesario que se pida y este declarada por un Juez; interpretación acogida del derecho Francés.

De otra parte, la decisión de ofertar en venta el inmueble materia de la promesa de compraventa, no es procedente y complica la situación actual del inmueble, en especial, la venta realizada a los compradores, que según me informan, se realizó bajo unas circunstancias especiales, conforme a la situación en que se encontraba el lote y las limitaciones que tenía.

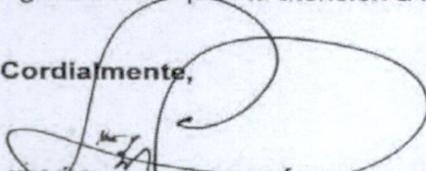
Varias son las razones para solicitarles respetuosamente que se abstengan de realizar nueva venta:

- a) Se está incurriendo en una posible estafa.
- b) Se está administrando justicia por sus propias manos, incurriendo en ejercicio arbitrario de las propias razones.
- c) Se está causado un perjuicio a mis clientes; en ocasión a que:
  - Los señores Daza Ramírez me comunicaron que han invertido más de 60 millones en estudios que se realizaron al proyecto.
  - A la vez, me informaron que los materiales que se llevaron al lote con autorización de la parte vendedora y que al día de hoy se deben encontrar en el lote; tienen un valor de más de 100 millones y son posesión ejercida por los compradores.

De acuerdo a lo anterior, respetuosamente reitero la solicitud de abstenerse de realizar cualquier nueva negociación en perjuicio de mis clientes, hasta tanto no se aclaren todas las circunstancias de hecho y situaciones de derecho, en que se dio la negociación del lote materia de debate, en consecuencia, si es de su interés dialogar para llegar a un acuerdo en beneficio de ambas partes, favor comunicarlo al correo electrónico [gomgon46@hotmail.com](mailto:gomgon46@hotmail.com). Si no es de su interés dialogar y conciliar, favor comunicarlo, para iniciar las correspondientes acciones civiles y penales, con el fin de hacer valer lo que corresponda en derecho y reclamar los daños y perjuicios a que haya lugar.

Agradezco la pronta atención a la presente y quedo en espera de su respuesta.

Cordialmente,

  
**JESÚS ALBERTO GÓMEZ GARCÍA**  
C.C. No. 79.357.322 de Bogotá  
T.P. 71.864 C.S.J.



Bogotá, D.C., julio 16 del 2019.-

Señores  
**CARLOS RODOLFO DAZA RAMÍREZ**  
**LUIS JORGE DAZA RAMÍREZ**  
Calle 48 15-52  
Ciudad

Asunto: Respuesta a la Carta enviada por el abogado Jesús Alberto Gómez García. -

Respetados Señores:

1. **FALTA DE PODER PARA ACTUAR:**  
Toda vez que el abogado no adjuntó el poder otorgado por ustedes, nada tenemos que discutir con él. (Postulado de la Relatividad de los Actos Jurídicos). -
  
2. **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**
  - a. De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la resolución de un contrato de compraventa por el incumplimiento de una de las partes, se puede declarar por vía judicial o por vía extrajudicial
  - b. Se debe bien entender que el texto del artículo 1546 del Código Civil Colombiana que ustedes mencionan, se debe interpretar en concordancia con los artículos 1930 y 1932 del mismo Código Civil. -
  - c. Tiene razón el abogado al citar al derecho francés, en especial a la reforma estructural que tuvo dicho Código Civil Francés, vigente desde octubre del 2016, y que estipula el régimen de sanciones en caso de incumplimiento de una de las partes, y la resolución del contrato en caso de incumplimiento de una de las partes. Sin embargo, les recordamos, que no estamos en Francia y que la doctrina es solo un criterio auxiliar, toda vez que los jueces colombianos solo están obligados a acatar lo que se conoce como el "imperio de la ley positiva". -
  
3. **FACULTADES DEL CONTRATISTA CUMPLIDO**  
Cuando se presenta un incumplimiento, el contratista cumplido tiene derecho a:
  - a) Forzar el cumplimiento, si le interesa;
  - b) Resolver el contrato, con indemnización de perjuicios



Esto quiere en estricto derecho, que estamos facultados para utilizar una de esas dos opciones legales, por lo tanto dar como resuelto el contrato de compraventa

4. TRANSPARENCIA - IMPOSIBILIDAD DE INCURRIR EN DELITOS

Nosotros los prometientes vendedores hemos actuado, con transparencia y pulcritud, desde un inicio se les informó a los prometientes compradores de todas las circunstancias que revestían el predio prometido en venta, y cuya descripción y generalidades quedaron registradas en el contrato de compraventa; por ende, por parte nuestra NO hemos ocultado información alguna a ustedes los prometientes compradores

- a. Es temeraria la afirmación del abogado al indicar que se está incurriendo en una posible estafa, teniendo en cuenta en que los prometientes compradores son los han incumplido los términos pactados en el contrato de compraventa y en el otrosí suscrito entre las partes, y que los prometientes compradores NO se hicieron presentes en la Notaria Primera del Círculo de Bogotá, el día 30 de noviembre del 2018, para la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa, y del pago de la suma pactada para dicha fecha. Son ustedes – por lo tanto- los que han incurrido en un ilícito civil

Nosotros los prometientes vendedores NO hemos prometido en venta nada diferente, a lo que se encuentra estipulado, en los documentos de la compraventa. A la par, hemos cumplido con los compromisos legales y notariales que nos han correspondido. -

Entonces ustedes los prometientes compradores no han honrado con sus obligaciones de pago, como tampoco han guardado fidelidad a los compromisos adquiridos; (razón por la cual resulta totalmente extraño y desafortunado que su abogado pregone una posible estafa) y es ahora cuando el abogado pregona una posible estafa; entonces aquí es donde se percibe que es una intención adrede de ustedes los prometientes compradores para obtener algún provecho económico, no obstante su incumplimiento

Así las cosas, ustedes los prometientes compradores muestran un propósito "animus nocendi", pues ustedes como prometientes compradores han mostrado una actitud dilatoria, en el pago oportuno del precio acordado, argumentando en varias ocasiones problemas que tienen con el Icetex, los militares y Bancolombia; aclarando que en ningún momento quedó condicionado el cumplimiento de la promesa de compraventa a problemas o vicisitudes con sus contratistas o contratantes

sacar alguna "ventaja" donde solo ha habido negligencia e incumplimiento por parte de ustedes los promitentes compradores



10. Por último, nos sorprende sobremanera que ustedes los promitentes compradores a través de su abogado no hayan expresado su dignidad para reconocer el incumplimiento generado por ustedes

Atentamente,

LOS PROMETIENTES VENDEDORES:

*Fco Javier Pérez B*

FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO  
c.c. 3.231.057 de Bogotá

EL APODERADO:  
ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS  
c.c. 19.389.989 de Bogotá

Anexo: Demostración de los perjuicios causados, a uno solo, de los promitentes vendedores



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

**Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



87564

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el dieciocho (18) de julio de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Medellín, compareció:

ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0019389989 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



7woazjpljf13  
18/07/2019 - 09:51:55:353

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de DOCUMENTO PRIVADO y en el que aparecen como partes ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS .

JORGE IVÁN CARVAJAL SEPÚLVEDA  
Notario veinticinco (25) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 7woazjpljf13

Bogotá D.C.

Señor(a):  
**FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO**  
Ciudad

Cordial saludo,

Respecto a su solicitud, me permito indicar que la información tanto biográfica como biométrica asociada al documento 3.231.057, se encuentra completa, disponible y actualizada en la base de datos dispuesta para el proceso de autenticación biométrica por parte de la Registraduría Nacional.

Así mismo, le indico que la Registraduría Nacional coloca a disposición la base de datos biográfica y biométrica para que las entidades autorizadas por la Ley, puedan consultar y validar la identidad de los ciudadanos. Siendo así, dichas entidades, a través, de su operador biométrico o aliado tecnológico, son las encargadas de consultar y realizar la validación biométrica contra la base de datos dispuesta por la Registraduría Nacional.

Sin embargo, se pueden presentar inconvenientes en el proceso de autenticación biométrica, dentro de las cuales se pueden enunciar:

Enfermedades de la piel (dermatitis), sequedad o resequedad en la piel de las manos, sudoración excesiva (hiperhidrosis), amputación parcial o total de los dedos a cotejar, mala captura de la huella por parte del operador del sistema, suciedad o partículas extrañas en los dedos de las manos, captura de huellas del dedo diferente al esperado en el sistema, desgaste de las huellas (contacto con sustancias abrasivas, desgaste natural, accidentes, trabajos frecuentes que requieran el roce continuo de la superficie de los dedos, entre otras), factores ambientales (tales como, alta humedad, resequedad, estado del captor biométrico), o una posible suplantación del titular.

Conforme a lo anterior, se enuncia la siguiente normatividad la cual ampara a los ciudadanos que padecen las enfermedades anteriormente mencionadas.

El artículo 18 del decreto 019 de 2015 expresa lo siguiente: "Cuando por razones físicas la persona que pretenda identificarse no pueda imponer la huella dactilar o esta carezca de calidad suficiente para identificarla, la verificación de la identidad se hará mediante la comparación de su información biográfica con la que reposa en la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil."

Cordialmente,



**REGISTRADURÍA**  
NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

[mantorres@registraduria.gov.co](mailto:mantorres@registraduria.gov.co)

Grupo de Acceso a la Información y Protección de Datos  
Personales  
Registraduría Nacional del Estado Civil  
PBX (+ 57 1) 2202880 Extensión 1250 o 1266  
Bogotá D.C.

Señor  
**JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
E.S.D.

Ref.: **Proceso 2019-0606- Declarativo Verbal de Mayor Cuantía de LUIS JORGE DAZA RAMIREZ y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ contra FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS y otros. -**

***-Contestación de la Demanda-***

FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS, abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en nombre propio y también en mi condición de apoderado de FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO, como demandado(s) dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda Declarativa Verbal de Mayor Cuantía, de LUIS JORGE DAZA RAMIREZ y CARLOS RODOLFO DAZA RAMÍREZ, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome tanto a los hechos de la demanda como, a todas las pretensiones de la parte actora.

**FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

FRENTE AL HECHO PRIMERO: Es cierto, para el día 9 de septiembre de 2017 se suscribió una promesa de compraventa entre los extremos procesales. –

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es cierto. El objeto del contrato de promesa compraventa de inmueble urbano se encuentra así definido en la cláusula primera de dicho contrato de compraventa

FRENTE AL HECHO TERCERO: Es parcialmente cierto, solo falta precisar los siguientes hechos:

1. Es cierto, solo y únicamente en lo que respecta al precio convenido de venta por los seiscientos millones de pesos (\$600.000.000) M/cte.
2. Respecto al comentario del Apoderado acerca que las cuotas fueron fijadas por los promitentes vendedores, se debe aclarar que dichas cuotas fijadas fueron estipuladas de común acuerdo y por escrito entre las partes; y que la fecha de entrega del bien inmueble se realizaría UNA SEMANA después del día de la firma de la escritura de compraventa, y una vez se hayan hecho efectivos los pagos previstos en las condiciones primera y segunda del otrosí firmado el 31 de agosto del 2018

FRENTE AL HECHO CUARTO: Es parcialmente cierto. Y son varios los hechos, a precisar:

1. Es cierto que los promitentes compradores realizaron los pagos por los montos acordados, excepto que fueron hechos en fechas diferentes (con posterioridad) a las estipuladas en el contrato de compraventa y en el otrosí firmado, entre las partes

2. En la descripción de los pagos relacionados en la demanda, cancelados al promitente vendedor FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO aparece equivocadamente repetido un pago de \$50.000.000 hecho el 30/01/2018 y luego 31/01/2018; por tanto, solo se debe tener en cuenta un solo pago de los dos relacionados, lo que modifica el valor de \$303.304.500 que dicen ellos haber pagado, siendo lo correcto una cifra de \$253.304.500. -

3. En la relación figura un pago en efectivo entregado el 27/07/2018 por un valor de \$15.000.000, pero no se adjunta el comprobante de dicho pago

4. No es cierto que el pago de intereses haya sido condicionado a si se continuaba el negocio; puesto que el pago de los intereses fue pactado en la cláusula sexta del otrosí de fecha 31 de agosto del 2018. Sobra decir que dicho otrosí fue suscrito a solicitud verbal de los promitentes compradores con el objetivo de postergar la fecha para efectuar los pagos establecidos en el contrato inicial de compraventa, y de prorrogar la fecha de protocolización de la escritura pública de compraventa

FRENTE AL HECHO QUINTO: Es parcialmente cierto, EXCEPTO en los siguientes puntos:

1. El plazo inicial de un año para suscribir el contrato primigenio fue incumplido por parte de los promitentes compradores.

2. Es cierto que se suscribió un Otrosí, pero dicho acuerdo de voluntades fue incumplido nuevamente por los promitentes compradores. Pues en la fecha convenida ni entregaron el dinero acordado, ni honraron con su presencia en la sede de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá; razones por las cuales quedó registrada en dicha Notaría Primera del Círculo de Bogotá el ACTA DE PRESENTACIÓN NÚMERO 197, de fecha 30 de noviembre de 2018, donde da fe de la presencia y cumplimiento por parte de los Promitentes Vendedores; y de la inasistencia e incumplimiento de los Promitentes Compradores tal como había pactado en el Otrosí suscrito y acordado entre las partes.

FRENTE AL HECHO SEXTO: No es cierto en su totalidad, por los siguientes motivos:

1. El Apoderado de los promitentes compradores argumenta que además (a) de los pagos hechos por sus poderdantes, ellos depositaron en el interior del inmueble que se pretendía adquirir (b); "material de construcción destinado para tal fin, avaluado en la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000) M/cte."

(a) Además: En ningún momento hubo depósito de dicho material de construcción, ya que NO hay de por medio escrito alguno firmado entre compradores y vendedores donde se entregue y se reciba dicho material de construcción; y en ninguna parte se encuentra registrado que tal material de construcción hiciera parte de los pagos que se habían acordado por escrito.

Es importante destacar que los promitentes compradores dejaron en el predio y a la intemperie dicho material en una forma unilateral, y que dicho material de construcción es usado o de segunda mano; posteriormente y en varias ocasiones el señor José Daza Ramírez hermano de los promitentes compradores ha retirado del predio buena parte de dicho material de construcción, sin que medie escrito acerca de cantidades y de tipo de material

El material de construcción dejado en el predio materia de la compraventa, los promitentes compradores nunca lo definieron o identificado ya fuera en forma individual o global, sin cantidades específicas, así como tampoco características distintivas ni de valoración alguna

(b) Que se pretendía adquirir: una persona puede interpretar que si el predio materia de la compraventa “se pretendía adquirir” muestra ya la intencionalidad de los promitentes compradores de abandonar o de incumplir con el negocio pactado

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto en la forma como se presenta, razón por lo cual queremos aclarar que, debido al incumplimiento de los promitentes compradores, ellos generaron en los promitentes vendedores una crisis económica, en especial a la necesidad de dinero en efectivo para hacer inversiones, y es por ello que los promitentes vendedores se vieron forzados a colocar en venta nuevamente el citado predio; además porque se debía reunir el dinero requerido para devolverlo a los promitentes compradores

FRENTE AL HECHO OCTAVO: No es cierto por los siguientes hechos:

1. Los promitentes vendedores nunca pretendieron la terminación unilateral del contrato; solo se notificó la resolución del contrato, en un todo de acuerdo con la cláusula décima del contrato de compraventa firmado entre las partes y que reza: “Si alguna de las partes contratantes no cumpliera en todo o en parte con sus obligaciones, dará lugar a la resolución del presente contrato de compraventa y pagará a favor de la parte contratante cumplida a título de pena la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000) M/cte., suma luego modificada e incrementada en el cuerpo del otrosí a la suma de Cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) M/cte.

FRENTE AL HECHO NOVENO: Es parcialmente cierto, pero teniendo en cuenta las siguientes observaciones:

1. El hoy apoderado de los demandantes, envió una carta a los promitentes vendedores, con fecha 25 de junio del 2019, en su calidad de asesor jurídico de los promitentes compradores, nunca en calidad de apoderado, puesto que para esa fecha no tenía poder para representarlos

2. En dicha carta de fecha 25 de junio del 2019, el Apoderado fungiendo como asesor jurídico, muestra una ambición desenfrenada para cobrar lo incobrable, al argumentar que los señores Daza Ramírez han invertido más de 60 millones en estudios que se realizaron al proyecto (no se entiende en qué consisten los 60 millones mencionados; como tampoco que proyecto) toda vez que en el contrato de compraventa no se encuentra establecido nada al respecto. Además, un profesional o un hombre de negocios o un buen padre de familia, en su debido actuar de manera diligente,

primero honra sus compromisos, y luego realiza los estudios que estime convenientes para su negocio; y nunca, nunca antes de realizar los pagos adquiridos con anterioridad

3. No es cierto, que dicha carta fuera contestada en términos bastantes descorteses y con supuestos fundamentos legales que no corresponden a la realidad de cómo sucedieron los hechos y solo bajo la intrínseca convicción errada de los vendedores; olvida el asesor legal en su momento, que en su carta de fecha 25 de junio del 2019 argumenta, de una manera casi injuriosa, que se está incurriendo en una posible estafa.

El asesor jurídico en su momento, nunca puede afirmar que la respuesta de los promitentes vendedores no corresponde a la realidad de cómo sucedieron los hechos, ya que el nunca participó en las reuniones que fueron base para la firma del contrato de promesa de compraventa y posteriormente del otrosí. Es decir, no tuvo intermediación con los hechos. Él solo sabe lo que le comentaron sus clientes. Sin embargo, pasó a tildarnos de posibles estafadores. -

FRENTE AL HECHO DÉCIMO: No es cierto, por los siguientes hechos:

1. Los promitentes vendedores nunca hemos sido llamados a conciliar, como tampoco hemos sido renuentes a conciliar, razón por la cual no se ha surtido el requisito de procedibilidad exigido para cursar la presente actuación.

2. Aparte del incumplimiento de los promitentes compradores en el pago de los montos pactados no existen dudas, inconsistencias o malos entendidos entre las partes

3. No es cierta la afirmación del Apoderado, a que los promitentes vendedores manifestaron que devolvían el dinero cuando quisieran; puesto que es claro que en el penúltimo párrafo del texto de la notificación de resolución del contrato quedó registrado: "Para efectos de la devolución de las cifras ya mencionadas, les solicitamos nos indiquen el número de una cuenta bancaria y el nombre y documento de identidad del titular, de lo contrario procederemos a efectuar un depósito judicial a su nombre en el Banco Agrario de Colombia"

Apoyados en lo anterior, los promitentes compradores nunca han informado el número de una cuenta bancaria, y los promitentes vendedores no han efectuado depósito judicial. -

Debido a que la suma a devolver a los promitentes compradores es considerablemente alta, y al no disponer de dicho flujo de caja, nos vimos avocados a poner en venta el predio para así realizar la devolución de los dineros que les corresponde

4. No es cierta la afirmación del Apoderado que hubo acuerdos pactados por escrito y de manera verbal para hacer adición al valor del contrato de seiscientos millones (\$600.000.000) M/cte. a novecientos millones de pesos (\$900.000.000) M/cte.; nosotros planteamos el siguiente interrogante: si los promitentes compradores incumplieron el pago convenido de los \$600.000.000, que hubiera sucedido, si en realidad se hubiera pactado por escrito la adición a \$900.000.000

FRENTE AL HECHO UNDÉCIMO: No es un hecho de la Litis. –

**EXCEPCIONES**

**EXCEPCIONES DE MÉRITO**

Me permito proponer a nombre de mi representante, la excepción de mérito de "inexistencia de la causa invocada y la de falta de pago", las cuales procedo a fundamentar de la siguiente forma.

INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA: Si bien es cierto que ya hubo -de pleno derecho- una Resolución del Contrato de marras, sobre la base del incumplimiento rotundo de los promitentes compradores. Nos oponemos a la justificación planteada por la parte actora, razón por la cual consideramos que la causa invocada es inexistente. Pues la verdadera causa acaecida entre las partes obedeció a la falta de cumplimiento, de pagar -íntegramente- el precio convenido, en cabeza de los promitentes compradores. Toda vez que los promitentes vendedores no hemos incumplido -en nada- nuestras obligaciones.

FALTA DE PAGO: La verdadera razón de la resolución del contrato ha sido la ausencia de pago del precio y del plazo acordados, por parte de los promitentes compradores. -

**EXCEPCIONES MIXTAS**

EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN "SUSTANCIAL" EN LA CAUSA: Tal como lo asevera el profesor FERNANDO CANOSA TORRADO, en su obra LAS EXCEPCIONES PREVIAS EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO Quinta Edición, Bogotá, 2018, página 290: "(...) Si bien la Ley 1395 que modificó el inciso final del artículo 97 del Código de Procedimiento Civil, al incluir como excepciones perentorias que pueden ser decididas como previas , y que por eso reciben el nombre de mixtas, la prescripción extintiva y la de falta de legitimación en la causa, pudiéndose en caso de acogimiento pronunciar sentencia anticipada...".

En efecto, la legitimación en la causa es equiparable con la titularidad del derecho sustancial que subyace a la relación procesal entre actor y opositor. De esta forma, se cumple con la legitimación en la causa siempre que se acredite la coincidencia de la titularidad de la relación sustancial con la procesal. La legitimación estará vinculada a los denominados presupuestos axiológicos de la pretensión, en lo que al aspecto subjetivo se refiere. En el evento de no acreditarse la titularidad sustancial del actor o del opositor, es perfectamente posible que se emita una sentencia de mérito, pero que la misma sea desfavorable por la ausencia de legitimación en la causa.

Como puede observarse, esta visión del concepto atiende a los presupuestos axiológicos de lo pretendido, conocidos también como los presupuestos de la sentencia favorable. En otras palabras, desde esta visión se aludiría a aquellos aspectos que deben estar acreditados dentro del proceso para que el actor acceda a una tutela concreta en sentido positivo o favorable. Al respecto, se puede anotar lo siguiente:

Desde esta visión sustancial, la carencia de legitimación no impide el proferimiento de una sentencia de fondo, solo que será desestimatoria para el actor, al no estar demostrado el mérito de esta (Quintero, 2000). Sobre el particular, expone la tratadista colombiana:

*"(...) Sobre el tópico, Chioyenda ha puntualizado:*

*La Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, se adhiere a esta visión, tal y como puede corroborarse en múltiples providencias.*

*En efecto, el órgano de cierre civil ha expuesto:*

*En sentencia del 12 de junio de 2001, la Corte reiteró la anterior posición sobre la legitimación en la causa (República de Colombia, 2001).*

*Del mismo modo, en decisión del 1 de julio de 2008, el Tribunal de Casación estableció:*

*Lo anterior fue reiterado en providencias del 14 de octubre de 2010 y del 13 de octubre de 2011, destacando que*

*Así mismo, en sentencias del 31 de agosto de 2012, 26 de julio de 2013, 22 de abril de 2014 y 23 de octubre de 2015, entre otras, la Corte reafirmó la citada posición.*

*En definitiva, desde esta postura la legitimación en la causa no será un asunto que pueda advertirse fácilmente desde el inicio del proceso, sino que ameritará un debate probatorio en aras de acreditar la titularidad sustancial de quien reclama y de quien es reclamado en el proceso.*

*Vinculándose al mérito de lo pretendido, la demostración de la coincidencia de la titularidad sustancial con la procesal se advertirá en la sentencia de fondo o mérito y se circunscribirá a su vez a la carga de probar por parte del actor, dado que, como ya se indicó, estará adherida a los presupuestos axiológicos necesarios para una sentencia de mérito favorable.*

*En tal contexto, la ausencia de legitimación en la causa, prevista como la no acreditación de la coincidencia de titularidades, no impedirá una sentencia que resuelva el mérito de lo reclamado por el pretendiente, solo que si no se acredita la coexistencia de titularidades (sustancial y procesal) la sentencia devendrá desestimatoria por carencia de legitimación en la causa, por cuanto, desde esta tesis, el instituto resulta necesario para cumplir con los presupuestos de la sentencia de mérito favorable".*

En ese orden de ideas, si los compradores no gozan de la facultad "sustancial" de reclamar la resolución del contrato, menos la tendrán de intentar una acción judicial, con el mismo propósito, razón por la cual ruego desestimar las pretensiones de la demanda y proceder a dictar sentencia anticipada, en contra de los promitentes compradores.-.

EXCEPCIONES PREVIAS

EXCEPCIÓN DE INDEBIDA ACUMULACIÓN PROCESAL DE PRETENSIONES: Toda vez que el juez Quince del Circuito no es competente para conocer de todas y cada una de las pretensiones reunidas en el libelo de la demanda. Toda vez que la presente demanda busca imponer pretensiones de condena, cuando en verdad, los únicos incumplidos han sido los compradores, al paso que los únicos cumplidos han sido los promitentes vendedores.

Le corresponderá a los aquí demandantes iniciar otro tipo de acción o de proceso menos el aquí empleado de Resolución de Contrato, en la medida en que éste solo puede ser "materialmente" propuesto por el(los) contratante(s) cumplido(s).-

EXCEPCIÓN DE INEPTITUD "SUSTANCIAL" DE LA DEMANDA: Para el ordenamiento civil y comercial todo "contratante incumplido" carece de "aptitud sustantiva" para reclamar judicialmente la resolución de un contrato. Facultarlo para iniciar este tipo de acción procesal podría considerarse como otorgarle un privilegio extraño y extravagante y concederle una razón válida para subvertir el comercio jurídico y las buenas costumbres.

En esa misma línea conceptual el Magistrado JAIME SOTO GÓMEZ perteneciente a la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, al despachar el día 4 de febrero de 1981 el litigio existente entre RAFAEL ESPINOSA ARANGO contra el BANCO DE CALDAS, Sucursal Medellín, y puntualmente la relación: "Decisión Civil-Demanda-Pretensiones y Sentencia" puntualizó lo siguiente: (página 97)

*"(...) Despejado este punto, quedan por estudiar los principales: los hechos y la petición.*

*"La demanda es idónea si estos están bien formulados.*

*"Según el art. 75 del C.P.C., apte (sic) 5, ella debe contener "lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. Las varias pretensiones se formularán por separado, con observación de lo dispuesto en el art. 82". -*

Finalmente, en la página 99, sentenció:

*"En efecto, el Tribunal, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, REFORMA la sentencia revisada, en el sentido de proferir sentencia inhibitoria, por ineptitud de la demanda". -*

**FRENTE A LAS PRETENSIONES DECLARATIVAS:**

Nos oponemos, a la Declaración de Resolución del contrato de Promesa de Compraventa, hasta tanto se fije la responsabilidad exclusiva en los promitentes compradores y/o en su exclusivo incumplimiento.

#### **FRENTE A LAS PRETENSIONES “CONDENATORIAS” . -**

FRENTE A LA PRIMERA PRETENSIÓN “CONDENATORIA”: Nos oponemos pues la devolución o reembolso de dineros no puede ser total, pues se hace necesario descontar: a) el pago de la cláusula penal, b) el pago de las indemnizaciones ya generadas por atentar contra la proyección de inversiones que teníamos, en miras, con la recepción del precio, c) Las Agencias en Derecho y d) Las Costas del proceso. -

FRENTE A LA SEGUNDA PRETENSIÓN “CONDENATORIA”: Nos oponemos al pago de intereses legales solicitados por el Apoderado sobre la apreciación de la NO continuación del negocio, siendo la realidad el incumplimiento de los promitentes compradores

FRENTE A LA TERCERA PRETENSIÓN “CONDENATORIA”: Nos oponemos a la solicitud de devolución del material, puesto que los promitentes vendedores nunca han tenido ni ejercido control alguno sobre dicho material; puesto que el señor José Daza Ramírez hermano de los promitentes compradores ha retirado en más de 10 ocasiones buena parte de dicho material. Consideramos de importancia destacarle al señor Juez que los promitentes compradores a través de su apoderado han guardado silencio acerca de estos retiros parciales de material, conculcando el principio de la lealtad procesal. -

FRENTE A LA CUARTA PRETENSIÓN “CONDENATORIA”: Nos oponemos. Por el contrario, son los promitentes compradores incumplidos quienes deben pagar las agencias en derecho, las costas procesales y el valor del impuesto predial año 2019. -

#### **FRENTE A LA “PETICIÓN ESPECIAL DE MEDIDA CAUTELAR”**

**Nos oponemos a la petición denominada “Medida Cautelar” pues fácilmente se observa que el Apoderado de los promitentes compradores no precisa, ni indica cuál es el tipo de medida cautelar solicita registrar. Razón por la cual su Despacho tendrá que declararse impedido de conceder lo que no se le ha solicitado. Hay que recordar que la jurisdicción civil es rogada, y si se peca en la rogativa, esa rogativa es -necesariamente- fallida y está llamada a no prosperar. -**

**El Apoderado “ha debido” solicitar al menos: “la Inscripción de la demanda”. Pero como NO lo hizo, el Despacho tampoco tendrá que hacerlo pues recordemos que los “errores de derecho” no tienen efectos en el mundo jurídico procesal. Y nadie puede beneficiarse de su propia culpa, tal como desde Roma quedó precisado. La actora debe soportar las consecuencias de su omisión; ello es así por el principio general de derecho que determina que nadie puede ampararse, en su propia culpa para proyectar consecuencias gravosas sobre un tercero por el principio o postulado del “turpitudinem” recogido en el brocardo latino: “Nemo auditur propriam turpitudinem allegans”. –**

**NUESTRA PETICION ESPECIAL SOBRE MEDIDAS CAUTELARES**

Rogamos al Despacho, negarse a inscribir medida cautelar alguna contra nuestra propiedad. Pues ella no procede por lo ya expresado y por qué dicha medida nos resta posibilidades de encontrar un nuevo comprador.

Si no encontramos un nuevo comprador nos retardaríamos en reembolsar las sumas de dinero que les corresponde a los promitentes compradores, luego de aplicarles los descuentos por conceptos tales como. cláusula penal, por indemnizaciones, agencias en derecho, costas, y el valor del impuesto predial año 2019, entre otros rubros. –

Concordante con lo anterior, los promitentes compradores debieron haber surtido el requisito de procedibilidad para haber convocado a una audiencia de conciliación. Razón por la cual se genera otro motivo para que la presente demanda sea rechazada y no sea tramitada por improcedente

**ACÁPITE DE PRUEBAS**

**PRUEBAS DOCUMENTALES**

Solicito que se tenga como pruebas en favor de la parte demandada:

- 1. El Acta de Presentación No. 197 del 30 de noviembre del 2018 de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá. -
- 2. Copia de la carta enviada por el Asesor Jurídico de los promitentes compradores
- 3. Copia de la carta de respuesta al Asesor Jurídico suscrita por los promitentes vendedores
- 4. La Liquidación de los perjuicios recibidos por los promitentes vendedores. -

**INTERROGATORIOS DE PARTE:**

Solicitamos recibir testimonio a los señores: JORGE LUIS DAZA RAMIREZ y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ

Solicitamos recibir testimonio a los señores: ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS, FRANCISCO JAVIER PÉREZ BRICEÑO y FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS

**PRUEBAS TESTIMONIALES**

Solicitamos recibir testimonio a las siguientes personas acerca del material de construcción:

JOSE DEL CARMEN HERNANDEZ / Carrera 6 4-04Sur / Celular 313 280 82 45

ALONSO GUERRERO / Carrera 6 4-22Sur / Celular 310 284 74 68

## FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los artículos 1546, 1608, 1932 y subsiguientes de nuestro ordenamiento civil, sobre pérdida de los frutos civiles. Nuestro legislador únicamente habla de reembolsar lo que sea parte del precio de la cosa. Jamás habla de devolver intereses. Enésima muestra del proceder altisonante de la parte actora. Igualmente llamo la atención al Despacho para que "palpe" el abuso de las vías procesales ejecutado por la parte actora, pues siendo los demandantes unos contratistas, a todas luces incumplidos irónica y paradójicamente pretenden que se nos condene, por estar prestos a cumplir nuestros compromisos contractuales. Traemos a colación la Sentencia de Casación del 23 de marzo de 1943. Gaceta Judicial tomo LV, página 71 citada por Guillermo y Eduardo Ospina. "Teoría General de los Actos o Negocios jurídicos", Editorial Temis, Bogotá, 1980, páginas 603 y 604, donde Doctrina y Jurisprudencia coinciden, en recalcar sobre LA "GRAVEDAD DEL INCUMPLIMIENTO DEL ACTOR". Tema "inadmisible" como "reprochable" de todo nuestro andamiaje legal. -

### En torno al Incumplimiento Esencial

LEY 518 DE 1999

(agosto 4)

Diario Oficial No. 43.656, de 5 de agosto de 1999.

PODER PÚBLICO-RAMA LEGISLATIVA

*Por medio de la cual se aprueba la "Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías", hecha en Viena el once (11) de abril de mil novecientos ochenta (1980).*

#### EL CONGRESO DE COLOMBIA

*Visto el texto de la "Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías", hecha en Viena el once (11) de abril de mil novecientos ochenta (1980).*

*(Para ser transcrito: Se adjunta fotocopia del texto íntegro del Instrumento Internacional mencionado, debidamente autenticado por la jefe encargada de la Oficina Jurídica del Ministerio de Relaciones Exteriores).*

*Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías los Estados Parte en la presente Convención,*

*Teniendo en cuenta los amplios objetivos de las resoluciones aprobadas en el sexto período extraordinario de sesiones de la Asamblea General de las Naciones Unidas sobre el establecimiento de un nuevo orden económico internacional;*

*Considerando que el desarrollo del comercio internacional sobre la base de la igualdad y del beneficio mutuo constituye un importante elemento para el fomento de las relaciones amistosas entre los Estados;*

*Estimando que la adopción de normas uniformes aplicables a los contratos de compraventa internacional de mercaderías en las que se tengan en cuenta los diferentes sistemas sociales, económicos y jurídicos contribuiría a la supresión de los obstáculos jurídicos con que tropieza el comercio internacional y promovería el desarrollo del comercio internacional;*

*Han convenido en lo siguiente:*

PARTE I.  
 AMBITO DE APLICACION Y DISPOSICIONES GENERALES  
 CAPÍTULO I  
 Ámbito de aplicación  
 ARTÍCULO 1.

1. La presente Convención se aplicará a los contratos de compraventa de mercaderías entre partes que tengan sus establecimientos en Estados diferentes:

- a) Cuando esos Estados sean Estados Contratantes, o
- b) cuando las normas de derecho internacional privado prevean la aplicación de la ley de un Estado Contratante.

2. No se tendrá en cuenta el hecho de que las partes tengan sus establecimientos en Estados diferentes cuando ello no resulte del contrato, ni de los tratos entre ellas, ni de información revelada por las partes en cualquier momento antes de la celebración del contrato o en el momento de su celebración.

3. A los efectos de determinar la aplicación de la presente Convención, no se tendrán en cuenta ni la nacionalidad de las partes ni el carácter civil o comercial de las partes o del contrato. (Fondos, colores y subrayado fuera de texto)

Con la Ley 518 de 1999 Colombia asumió la Convención de Viena de 1980 que regula lo atinente al Incumplimiento Esencial, o sea a ese tipo de incumplimiento fundamental como aquel incumplimiento que afecta de manera sustancial el beneficio esperado (substantial failfure in performance) o como aquella violación fundamental que tiene la intención de privar a la otra parte sustancialmente de todo el beneficio esperado en virtud del contrato (Cartwright, 2007, p.256).

No obstante, lo anterior según el Profesor Sergio Muñoz Laverde, y otros tratadistas en Colombia además de no existir una normatividad expresa sobre el incumplimiento esencial, de acuerdo la regulación vigente en materia de contratos y de su incumplimiento, puede afirmarse que todos los incumplimientos susceptibles de resolución son también esenciales y todos aquellos considerados graves o importantes, trascendentes, son esenciales, debido a que no existe una regulación expresa al respecto.

Lo cierto es que de conformidad con Principios Unidroit el incumplimiento contractual no puede retrasar, frustrar, detener, torpedear el tráfico de bienes o mercancías, pues la idea es tener mayor circulación de mercancías y con ello mayor circulación de dinero.

Para el presente caso el incumplimiento ha sido mayúsculo pues los promitentes compradores no solo dejaron pasar el año de plazo para pagar el precio, sino que dejaron vencer el nuevo plazo acordado en el Otrosí, y lo que es más grave no fueron a la Notaría el día acordado y ni dieron la cara para explicar lo acontecido. Tal inasistencia mostró su total desatención, imprevisión, desapercibimiento, descuido, descortesía y honradez contractual. Tan solo volvieron a los seis o siete meses, y eso de manera indirecta con una carta impropia que ameritó una respuesta rigurosa, jamás grosera.

Paradójicamente volvieron a llamar, ofreciendo un abono –ridículamente- minúsculo, pero lo que es más grave, llamaron para pedir más prestaciones de las acordadas: Vale decir, querían -por ejemplo- a) recibir el inmueble, sin haber pagado todo el precio; iii b) más plazo (!!!); cuando lo acordado inicialmente era todo lo contrario: Esto es, tener que “pagar primero” todo el precio para luego sí, “recibir el predio”. -

Estos dos agravantes nos determinaron para no esperar nada, de los promitentes vendedores y por eso volvimos a colocar en venta el inmueble, para de este modo reembolsar los abonos de capital recibidos.

Obviamente, los pagos a título de intereses no podrán ser retornados pues ellos se explicaban en la medida en que estaba pendiente un Otrosí.

Por otra parte, los perjuicios causados a los promitentes vendedores han sido inmensos pues en verdad esperábamos un pago riguroso en la fecha acordada. Su incumplimiento ha frustrado nuestra intención de hacer algunas inversiones sucesivas. Para la muestra un botón o ejemplo: Los promitentes compradores nos hicieron perder una oportunidad de oro, al tener que dejar pasar un apartamento en pleno barrio El Chicó que tenía como precio una suma inferior, en 200 millones, a su verdadero valor comercial. Esta posibilidad está documentada fehacientemente. Además, si nos hubieran pagado hubiéramos podido aprovechar muchas chisgas como la mencionada pues tenemos contacto con personas que consiguen inmuebles por debajo del valor comercial. El suscrito los aportará si su Despacho decide darle trámite a esta demanda, que es inviable e improcedente: Pues en Colombia el contratante incumplido no tiene derecho a forzar la resolución del contrato. Esa acción reposa única y exclusivamente en cabeza del contratante cumplido.

### **Artículo 1546. Condición resolutoria tácita**

*“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 (el cumplido) pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”. (Paréntesis y texto fuera de texto)*

Frente a la Conducta contractual de los promitentes compradores es menester informar al Despacho: Finalmente los promitentes compradores pretenden injustificadamente perpetuar los perjuicios hasta la fecha causados, pues torticeramente pretenden exigir la Resolución Judicial de nuestra promesa de venta. Buscan con ello enredar aún más el negocio sin importar la cascada de perjuicios que nos han venido irrogando desde septiembre de 2018.-

Olvidan los promitentes compradores que en la Cláusula Décima de la Promesa de Compraventa se acordó que “Si alguna de las partes no cumpliere en todo o en parte con sus obligaciones, dará lugar

a la resolución del presente contrato de compraventa y pagará a favor de la parte contratante cumplida, a título de pena la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS". En el Otrosí -válidamente celebrado- se acordó incrementarla a la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS. Por lo mismo, del incumplimiento se sigue inmediatamente la resolución del contrato y el pago de la pena por cumplimiento. Jamás se condicionó tales consecuencias a la intervención de ninguna autoridad judicial, que lo único que hará es dilatar la solución del problema y aumentar nuestros perjuicios y la imposibilidad de saciar la necesidad que teníamos de vender tal propiedad y la necesidad de recibir el precio. Cosa que se ha dilatado ya por más de dos años. Pues el dinero se habría de recibir, en 2018 y ya estamos en el año el 2020.-

Por otra parte, los promitentes compradores también olvidan que quedó pactado como LEY APLICABLE la legislación comercial y civil. Citando y acordando tener en cuenta primero la normatividad comercial. Normatividad para la cual lo más importante es la movilidad de bienes, servicios y de dinero siendo por lo mismo extrañas al mundo comercial tener que acudir a las autoridades judiciales "para que declaren judicialmente la resolución", de un contrato que ya está "resuelto contractualmente" por incumplimiento.

Aspecto Vinculante: A partir de la aceptación por parte de Colombia de la Convención de Viena de 1980 tenemos que la intención de la regulación comercial, y de los contratantes se endereza a cumplir la *Lex Mercatoria*, o ley mercante como producto de las costumbres y prácticas entre los comerciantes. Teniendo presente que los comerciantes necesitaban resolver sus controversias con rapidez, a veces a la hora, con el menor costo y por los medios más eficaces. Los tribunales públicos no proporcionaban esto. Un juicio ante los tribunales retrasaría su negocio, y eso significa perder dinero. La ley de comerciantes siempre será ***justicia rápida*** y eficaz.

Por todo lo cual las alegaciones expuestas por los promitentes compradores están totalmente "fuera de foco", "fuera de tono" y "fuera de época". Razón por la cual, -con el mayor respeto- los invitamos, a que lean lo que acordaron y firmaron. -

Lo único absurdo que falta, es que los promitentes compradores reclamen que los interpelemos y que los tengamos que pasar a constituir en mora (!!). Ante lo cual sobran respuestas para cerrarles el paso, pues en el presente caso existió una Mora de Pleno Derecho, razón por la cual procedió una Rescisión Contractual también, de pleno derecho.

Máxime si estamos frente a la aplicación de la ley comercial y ante los principios de la modernidad como lo constituyen, los Principios Unidroit que es una regulación absolutamente justa, rápida y sin ataduras ni complejidades kafkianas. Los promitentes compradores se quedaron en el siglo XIX y pretenden cosas absurdas como que la mora purgue la mora y todo ese conjunto de complejidades de antaño que ya fueron ampliamente superadas (a Dios gracias) por la normatividad comercial. Pues torpedean el libre comercio y el libre intercambio, entre personas de bien, que "cumplen" y "honran" su palabra. Los promitentes compradores son -desde nuestra perspectiva personal- son unos comerciantes que buscan "asaltarnos en nuestra buena fe".

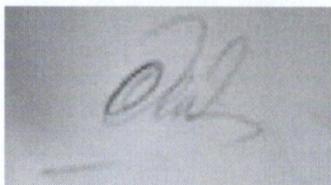
### NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en Calle 24C No. 68B-21, Torre 1, Apto 501, de esta ciudad. Correo electrónico [fidasporejuri@gmail.com](mailto:fidasporejuri@gmail.com), o por los correos de los promitentes vendedores. Mis representados, en las direcciones indicadas en la demanda.

### ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como pruebas, poder a mi favor y copia del escrito para el archivo del juzgado.

Del señor Juez, Atentamente,



**FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS**

c.c. No. 19.382.737 de Bogotá

T.P. No. 55.475 del Consejo Superior de la Judicatura

Documento con firma digital

92

Proceso 2019-0606 / Contestación de la demanda / Francisco Javier Pérez Briceño

Alex Pérez <segurosalexper@gmail.com>

Vie 10/07/2020 8:21 AM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

Contestacion Demanda Francisco Javier Perez Briceño.pdf;

buenos días

Para atender los requerimientos de la demanda contenida en el proceso de resolución de contrato ya mencionado, me permito enviarles 01 archivo que contiene 27 folios con los siguientes documentos:

- > Contestación de la demanda suscrita por el doctor Freddy Rolando Pérez Huertas
- > Poder conferido al doctor Freddy Rolando Pérez Huertas
- > Acta de Presentación 197 de la Notaría Primera de Bogotá
- > Carta enviada por el asesor jurídico de los promitentes compradores
- > Carta de respuesta de los promitentes vendedores

Sin otro particular, me suscribo atentamente,

Francisco Javier Pérez Briceño  
c.c. 3.231.057 de Bogotá

  
 República de Colombia  
 Rama Judicial del Poder Judicial  
**JUZGADO CINCO CIVIL DEL CIRCUITO**  
 BOGOTÁ D.C.  
**ELIACIÓN EN LISTA Y TRASLADO**  
 El Jefe de la Oficina de Ejecución de Sentencias y Traslados  
 En Bogotá D.C.  
 Contraloría General de la República  
 Terminal

CONSTANCIA SECRETARIAL

TENIENDO EN CUENTA QUE MEDIANTE ACUERDO PCSJ20-11517 DE 15/03/2020 EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA ADOPTA MEDIDAS TRANSITORIOS POR SALUBRIDAD PUBLICA EN RAZON AL COVID-19 DESDE EL 16 DE MARZO DE 2020 , MEDIDA QUE SE HA PRORROGADO Y FINALMENTE SE LEVANTA LA SUSPENSIÓN DE TERMINOS A PARTIR DEL 01/07/2020 CON CIERTAS RESTRICCIONES DE INGRESO A SEDES JUDICIALES.

El demandado FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO CONFIERE PODER AL ABOGADO FREDY ROLANDO PEREZ HUERTAS Y EN OPORTUNIDAD CONTESTA DEMANDA Y PROPONE EXCEPCIONES.

NANCY LUCIA MORENO HERNANDEZ

Secretaria

77-92

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BOGOTÁ, D.C.



**FIJACION EN LISTA Y TRASLADO**

Fijado en lista hoy, \_\_\_\_\_

En traslado \_\_\_\_\_

Comienza \_\_\_\_\_ 8:00 a.m.

Termina \_\_\_\_\_ 5:00 p.m.

SECRETARIA



**PODER ESPECIAL**

Señores  
JUZGADO QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Carrera 9 No. 11-45 Piso Segundo  
Edificio Virrey Central  
Ciudad. -

Yo, CARLOS ALBERTO PÉREZ HUERTAS mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. identificado con la cédula de ciudadanía 19.268.788 de Bogotá, actuando en nombre propio, procedo a conferir poder especial, amplio y suficiente al doctor FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS, también mayor de edad, portador de la cédula de ciudadanía 19.382.737 de Bogotá, con Tarjeta Profesional No. 55.475 del Consejo Superior de la Judicatura para que en mi nombre y representación proceda a contestar la demanda en el Proceso de Resolución de Contrato, interpuesta por LUIS JORGE DAZA RAMIREZ Y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ, con radicación 2019-0606, dada la improcedibilidad de las pretensiones y del curso del proceso en comento .-

Y en general, mi Apoderado queda facultado ampliamente para ejercer todas las actuaciones y atribuciones que le sean necesarias y conexas para el cumplimiento de su encargo profesional, y defienda mis intereses patrimoniales dentro de dicho proceso judicial.

EL PODERDANTE:

CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS  
C.C. 19.268.788 de Bogotá

EL APODERADO:

FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS  
C.C. 19.382.737 de Bogotá  
T.P. 55.475 C.S. de la Judicatura

## DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



123270

Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la Ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el nueve (09) de julio de dos mil veinte (2020), en la Notaría Sesenta y Cuatro (64) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0019268788, presentó el documento dirigido a INTERESADO y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

----- Firma autógrafa -----



3t5hs0lxybzq  
09/07/2020 - 13:17:32:740



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



FERNANDO RODRIGUEZ OLMOS  
Notario sesenta y cuatro (64) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 3t5hs0lxybzq

NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
ACTA DE PRESENTACIÓN NUMERO: 197

Compareció **FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.231.057 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio y **ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTES**, identificado con la cedula de ciudadanía numero 19.389.989 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, quien obra en nombre propio y en nombre y representación de **FREDDY ROLANDO PEREZ HUERTAS**, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.382.737 expedida en Bogotá D.C., **YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS**, identificada con la cedula de ciudadanía numero 41.591.469 expedida en Bogotá D.C., y **CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS**, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.268.788 expedida en Bogotá D.C., conforme consta en los poderes especiales que se protocolizan con este instrumento, manifestando el apoderado bajo la gravedad de juramento que sus poderdantes se encuentra vivos en este día y en pleno uso y goce de sus facultades mentales, por lo cual exonera a la Notaria de toda responsabilidad civil y penal, que se derive y pudiere derivarse del uso indebido o fraudulento que pudiere dársele a dichos poderes y dijeron: -----

**PRIMERO:** Que comparece a esta Notaría para dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito el once (11) de septiembre de dos mil diecisiete (2.017), y al **OTROSÍ** suscrito el día treinta y uno (31) de agosto de dos mil dieciocho (2.018), entre **FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO**, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.231.057 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y **ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTES**, identificado con la cedula de ciudadanía numero 19.389.989 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, quien obra en nombre propio y en representación de **FREDDY ROLANDO PEREZ HUERTAS**, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.382.737 expedida en Bogotá D.C., **YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS**, identificada con la cedula de ciudadanía numero 41.591.469 expedida en Bogotá D.C., y **CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS**, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.268.788 expedida en Bogotá D.C., en su calidad de **PROMETIENTES VENDEDORES** y **LUIS JORGE DAZA RAMIREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.466.490 expedida en Bogotá D.C. y **CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.277.369 expedida en Bogotá D.C. en calidad de **PROMETIENTES COMPRADORES**, en virtud del cual los **PROMITIENTES VENDEDORES** se comprometieron a vender a los **PROMITIENTES COMPRADORES**, el siguiente inmueble ubicado en la: **CARRERA SEXTA (6) NUMERO CUATRO – CERO CUATRO (4 – 04)**, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria numero **50S-483388** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. – Zona Sur, inmueble determinado en dicho contrato de promesa de compraventa -----

**SEGUNDO:** Que el precio total pactado fue la suma de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000.00)** pagados en la forma y términos indicados en contrato de compraventa y el **OTROSÍ** en el citado. -----

**TERCERO:** Que en el mencionado **OTROSÍ** al contrato de compraventa que hace parte contrato de promesa de compraventa, se estableció que la escritura pública se otorgaría el día treinta (30) del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018) a las 02:00 P.M en la Notaria Primera del Círculo de Bogotá -----

**CUARTO:** Que los comparecientes han concurrido al local de esta Notaría, a las 02:30 P.M. -----

QUINTO: Que hacen esta acta de presentación y declaración para todos los efectos legales a que hayan lugar, agregando además que presentaron los poderes originales debidamente autenticados, fotocopias de las cédulas de ciudadanía, Constancia de declaración y/o pago de Impuesto Predial Unificado del año 2018, Estado de Cuenta para trámite notarial, fotocopia del contrato de Promesa de Compraventa, fotocopia del **OTROSÍ**, y fotocopia del certificado de tradición y libertad del mencionado inmueble. -----  
Para constancia se firma en Bogotá, D.C., a los treinta (30) días del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018). -----

*Francisco Javier Pérez B*

FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO  
C.C 3231057  
TELEFONO 3163397706  
DIRECCION: K6404501

*Alex*

ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTES  
C.C 19389989  
TELEFONO 300 614 30 37  
DIRECCION: CALLE 36-51, MEJELLIN

Obrando en nombre propio y en representación de FREDDY ROLANDO PEREZ HUERTAS, YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS y CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS

  
BLANCA SILVIA SEGURA RUBIO  
NOTARIA PRIMERA (E)

SOLUCIÓN	0858/2018
RECHOS NOTARIALES	\$12.700
	\$2.410
AL	\$15.110

Bogotá D. C. 25 de Junio de 2019

Señores

**JAVIER FRANCISCO PEREZ BRICEÑO**

**ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS**

Carrera 6 N° 4-04 Sur Bogotá y Carrera 77 N°36-51 Medellín

E.

S.

M.

**Ref:** Respuesta a su carta recibida el día 17 de junio de 2019 y aviso venta

Respetados señores, reciban un cordial saludo.

En mi condición de asesor jurídico de los señores **CARLOS RODOLFO DAZA RAMÍREZ Y LUIS JORGE DAZA RAMÍREZ**; en relación a su comunicación de la carta de la referencia, en cuanto a la resolución unilateral del contrato de promesa suscrito el día 11 de septiembre del año 2017, del inmueble ubicado Carrera 6 N° 4-04 Sur de Bogotá, manifiesto que no es procedente en Colombia decretar unilateralmente la resolución de la promesa de compraventa en cita, conforme a la Doctrina y la Jurisprudencia que lo han determinado en Colombia y bajo la interpretación del artículo 1546 del Código Civil, de la condición resolutoria tacita, es necesario que se pida y este declarada por un Juez; interpretación acogida del derecho Francés.

De otra parte, la decisión de ofertar en venta el inmueble materia de la promesa de compraventa, no es procedente y complica la situación actual del inmueble, en especial, la venta realizada a los compradores, que según me informan, se realizó bajo unas circunstancias especiales, conforme a la situación en que se encontraba el lote y las limitaciones que tenía.

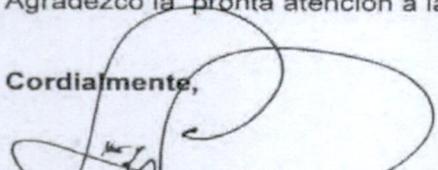
Varias son las razones para solicitarles respetuosamente que se abstengan de realizar nueva venta:

- a) Se está incurriendo en una posible estafa.
- b) Se está administrando justicia por sus propias manos, incurriendo en ejercicio arbitrario de las propias razones.
- c) Se está causado un perjuicio a mis clientes; en ocasión a que:
  - Los señores Daza Ramírez me comunicaron que han invertido más de 60 millones en estudios que se realizaron al proyecto.
  - A la vez, me informaron que los materiales que se llevaron al lote con autorización de la parte vendedora y que al día de hoy se deben encontrar en el lote; tienen un valor de más de 100 millones y son posesión ejercida por los compradores.

De acuerdo a lo anterior, respetuosamente reitero la solicitud de abstenerse de realizar cualquier nueva negociación en perjuicio de mis clientes, hasta tanto no se aclaren todas las circunstancias de hecho y situaciones de derecho, en que se dio la negociación del lote materia de debate, en consecuencia, si es de su interés dialogar para llegar a un acuerdo en beneficio de ambas partes, favor comunicarlo al correo electrónico [gomgon46@hotmail.com](mailto:gomgon46@hotmail.com). Si no es de su interese dialogar y conciliar, favor comunicarlo, para iniciar las correspondientes acciones civiles y penales, con el fin de hacer valer lo que corresponda en derecho y reclamar los daños y perjuicios a que haya lugar.

Agradezco la pronta atención a la presente y quedo en espera de su respuesta.

Cordialmente,

  
**JESÚS ALBERTO GÓMEZ GARCÍA**  
C.C. No. 79.357.322 de Bogotá  
T.P. 71.864 C.S.J.



Bogotá, D.C., julio 16 del 2019.-

Señores

**CARLOS RODOLFO DAZA RAMÍREZ**

**LUIS JORGE DAZA RAMÍREZ**

Calle 48 15-52

Ciudad

Asunto: Respuesta a la Carta enviada por el abogado Jesús Alberto Gómez García. -

Respetados Señores:

1. FALTA DE PODER PARA ACTUAR:

Toda vez que el abogado no adjuntó el poder otorgado por ustedes, nada tenemos que discutir con él. (Postulado de la Relatividad de los Actos Jurídicos). -

2. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

a. De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la resolución de un contrato de compraventa por el incumplimiento de una de las partes, se puede declarar por vía judicial o por vía extrajudicial

b. Se debe bien entender que el texto del artículo 1546 del Código Civil Colombiana que ustedes mencionan, se debe interpretar en concordancia con los artículos 1930 y 1932 del mismo Código Civil. -

c. Tiene razón el abogado al citar al derecho francés, en especial a la reforma estructural que tuvo dicho Código Civil Francés, vigente desde octubre del 2016, y que estipula el régimen de sanciones en caso de incumplimiento de una de las partes, y la resolución del contrato en caso de incumplimiento de una de las partes. Sin embargo, les recordamos, que no estamos en Francia y que la doctrina es solo un criterio auxiliar, toda vez que los jueces colombianos solo están obligados a acatar lo que se conoce como el "imperio de la ley positiva". -

3. FACULTADES DEL CONTRATISTA CUMPLIDO

Cuando se presenta un incumplimiento, el contratista cumplido tiene derecho a:

- a) Forzar el cumplimiento, si le interesa;
- b) Resolver el contrato, con indemnización de perjuicios



Esto quiere en estricto derecho, que estamos facultados para utilizar una de estas dos opciones legales, por lo tanto dar como resuelto el contrato de compraventa

#### 4. TRANSPARENCIA - IMPOSIBILIDAD DE INCURRIR EN DELITOS

Nosotros los prometientes vendedores hemos actuado, con transparencia y pulcritud, desde un inicio se les informó a los prometientes compradores de todas las circunstancias que revestían el predio prometido en venta, y cuya descripción y generalidades quedaron registradas en el contrato de compraventa; por ende, por parte nuestra NO hemos ocultado información alguna a ustedes los prometientes compradores

- a. Es temeraria la afirmación del abogado al indicar que se está incurriendo en una posible estafa, teniendo en cuenta en que los prometientes compradores son los han incumplido los términos pactados en el contrato de compraventa y en el otrosí suscrito entre las partes, y que los prometientes compradores NO se hicieron presentes en la Notaria Primera del Círculo de Bogotá, el día 30 de noviembre del 2018, para la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa, y del pago de la suma pactada para dicha fecha. Son ustedes – por lo tanto- los que han incurrido en un ilícito civil

Nosotros los prometientes vendedores NO hemos prometido en venta nada diferente, a lo que se encuentra estipulado, en los documentos de la compraventa. A la par, hemos cumplido con los compromisos legales y notariales que nos han correspondido. -

Entonces ustedes los prometientes compradores no han honrado con sus obligaciones de pago, como tampoco han guardado fidelidad a los compromisos adquiridos; (razón por la cual resulta totalmente extraño y desafortunado que su abogado pregone una posible estafa) y es ahora cuando el abogado pregona una posible estafa; entonces aquí es donde se percibe que es una intención adrede de ustedes los prometientes compradores para obtener algún provecho económico, no obstante su incumplimiento

Así las cosas, ustedes los prometientes compradores muestran un propósito "*animus nocendi*", pues ustedes como prometientes compradores han mostrado una actitud dilatoria, en el pago oportuno del precio acordado, argumentando en varias ocasiones problemas que tienen con el Icetex, los militares y Bancolombia; aclarando que en ningún momento quedó condicionado el cumplimiento de la promesa de compraventa a problemas o vicisitudes con sus contratistas o contratantes

sacar alguna "ventaja" donde solo ha habido negligencia e incumplimiento por parte de ustedes los prometedientes compradores



10. Por último, nos sorprende sobremanera que ustedes los prometedientes compradores a través de su abogado no hayan expresado su dignidad para reconocer el incumplimiento generado por ustedes

Atentamente,

LOS PROMETIENTES VENDEDORES:

*Fco Javier Pérez B*

FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO

c.c. 3.231.057 de Bogotá

EL APODERADO:

ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS

c.c. 19.389.989 de Bogotá

Anexo: Demostración de los perjuicios causados, a uno solo, de los promitentes vendedores



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

**Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



87564

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el dieciocho (18) de julio de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Medellín, compareció:

ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0019389989 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



7woazjpljf13  
18/07/2019 - 09:51:55:353

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de DOCUMENTO PRIVADO y en el que aparecen como partes ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS .

**JORGE IVÁN CARVAJAL SEPÚLVEDA**  
Notario veinticinco (25) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 7woazjpljf13

Bogotá D.C.

Señor(a):  
**FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO**  
Ciudad

Cordial saludo,

Respecto a su solicitud, me permito indicar que la información tanto biográfica como biométrica asociada al documento 3.231.057, se encuentra completa, disponible y actualizada en la base de datos dispuesta para el proceso de autenticación biométrica por parte de la Registraduría Nacional.

Así mismo, le indico que la Registraduría Nacional coloca a disposición la base de datos biográfica y biométrica para que las entidades autorizadas por la Ley, puedan consultar y validar la identidad de los ciudadanos. Siendo así, dichas entidades, a través, de su operador biométrico o aliado tecnológico, son las encargadas de consultar y realizar la validación biométrica contra la base de datos dispuesta por la Registraduría Nacional.

Sin embargo, se pueden presentar inconvenientes en el proceso de autenticación biométrica, dentro de las cuales se pueden enunciar:

Enfermedades de la piel (dermatitis), sequedad o resequedad en la piel de las manos, sudoración excesiva (hiperhidrosis), amputación parcial o total de los dedos a cotejar, mala captura de la huella por parte del operador del sistema, suciedad o partículas extrañas en los dedos de las manos, captura de huellas del dedo diferente al esperado en el sistema, desgaste de las huellas (contacto con sustancias abrasivas, desgaste natural, accidentes, trabajos frecuentes que requieran el roce continuo de la superficie de los dedos, entre otras), factores ambientales (tales como, alta humedad, resequedad, estado del captor biométrico), o una posible suplantación del titular.

Conforme a lo anterior, se enuncia la siguiente normatividad la cual ampara a los ciudadanos que padecen las enfermedades anteriormente mencionadas.

El artículo 18 del decreto 019 de 2015 expresa lo siguiente: "Cuando por razones físicas la persona que pretenda identificarse no pueda imponer la huella dactilar o esta carezca de calidad suficiente para identificarla, la verificación de la identidad se hará mediante la comparación de su información biográfica con la que reposa en la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil."

Cordialmente,



**REGISTRADURÍA**  
NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

[mantorres@registraduria.gov.co](mailto:mantorres@registraduria.gov.co)

Grupo de Acceso a la Información y Protección de Datos

Personales

Registraduría Nacional del Estado Civil

PBX (+ 57 1) 2202880 Extensión 1250 o 1266

Bogotá D.C.

Señor

**JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**

E.S.D.

Ref.: Proceso 2019-0606- Declarativo Verbal de Mayor Cuantía de LUIS JORGE DAZA RAMIREZ y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ contra FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS y otros. -

***-Contestación de la Demanda-***

FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS, abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en nombre propio y también en mi condición de apoderado de CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS, como demandado(s) dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda Declarativa Verbal de Mayor Cuantía, de LUIS JORGE DAZA RAMIREZ y CARLOS RODOLFO DAZA RAMÍREZ, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome tanto a los hechos de la demanda como, a todas las pretensiones de la parte actora.

**FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

FRENTE AL HECHO PRIMERO: Es cierto, para el día 9 de septiembre de 2017 se suscribió una promesa de compraventa entre los extremos procesales. –

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es cierto. El objeto del contrato de promesa compraventa de inmueble urbano se encuentra así definido en la cláusula primera de dicho contrato de compraventa

FRENTE AL HECHO TERCERO: Es parcialmente cierto, solo falta precisar los siguientes hechos:

1. Es cierto, solo y únicamente en lo que respecta al precio convenido de venta por los seiscientos millones de pesos (\$600.000.000) M/cte.

2. Respecto al comentario del Apoderado acerca que las cuotas fueron fijadas por los promitentes vendedores, se debe aclarar que dichas cuotas fijadas fueron estipuladas de común acuerdo y por escrito entre las partes; y que la fecha de entrega del bien inmueble se realizaría UNA SEMANA después del día de la firma de la escritura de compraventa, y una vez se hayan hecho efectivos los pagos previstos en las condiciones primera y segunda del otrosí firmado el 31 de agosto del 2018

FRENTE AL HECHO CUARTO: Es parcialmente cierto. Y son varios los hechos, a precisar:

1. Es cierto que los promitentes compradores realizaron los pagos por los montos acordados, excepto que fueron hechos en fechas diferentes (con posterioridad) a las estipuladas en el contrato de compraventa y en el otrosí firmado, entre las partes

2. En la descripción de los pagos relacionados en la demanda, cancelados al promitente vendedor FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO aparece equivocadamente repetido un pago de \$50.000.000 hecho el 30/01/2018 y luego 31/01/2018; por tanto, solo se debe tener en cuenta un solo pago de los dos relacionados, lo que modifica el valor de \$303.304.500 que dicen ellos haber pagado, siendo lo correcto una cifra de \$253.304.500. -

3. En la relación figura un pago en efectivo entregado el 27/07/2018 por un valor de \$15.000.000, pero no se adjunta el comprobante de dicho pago

4. No es cierto que el pago de intereses haya sido condicionado a si se continuaba el negocio; puesto que el pago de los intereses fue pactado en la cláusula sexta del otrosí de fecha 31 de agosto del 2018. Sobra decir que dicho otrosí fue suscrito a solicitud verbal de los promitentes compradores con el objetivo de postergar la fecha para efectuar los pagos establecidos en el contrato inicial de compraventa, y de prorrogar la fecha de protocolización de la escritura pública de compraventa

FRENTE AL HECHO QUINTO: Es parcialmente cierto, EXCEPTO en los siguientes puntos:

1. El plazo inicial de un año para suscribir el contrato primigenio fue incumplido por parte de los promitentes compradores.

2. Es cierto que se suscribió un Otrosí, pero dicho acuerdo de voluntades fue incumplido nuevamente por los promitentes compradores. Pues en la fecha convenida ni entregaron el dinero acordado, ni honraron con su presencia en la sede de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá; razones por las cuales quedó registrada en dicha Notaría Primera del Círculo de Bogotá el ACTA DE PRESENTACIÓN NÚMERO 197, de fecha 30 de noviembre de 2018, donde da fe de la presencia y cumplimiento por parte de los Promitentes Vendedores; y de la inasistencia e incumplimiento de los Promitentes Compradores tal como había pactado en el Otrosí suscrito y acordado entre las partes.

FRENTE AL HECHO SEXTO: No es cierto en su totalidad, por los siguientes motivos:

1. El Apoderado de los promitentes compradores argumenta que además (a) de los pagos hechos por sus poderdantes, ellos depositaron en el interior del inmueble que se pretendía adquirir (b); "material de construcción destinado para tal fin, avaluado en la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000) M/cte."

(a) Además: En ningún momento hubo depósito de dicho material de construcción, ya que NO hay de por medio escrito alguno firmado entre compradores y vendedores donde se entregue y se reciba dicho material de construcción; y en ninguna parte se encuentra registrado que tal material de construcción hiciera parte de los pagos que se habían acordado por escrito.

101

Es importante destacar que los promitentes compradores dejaron en el predio y a la intemperie dicho material en una forma unilateral, y que dicho material de construcción es usado o de segunda mano; posteriormente y en varias ocasiones el señor José Daza Ramírez hermano de los promitentes compradores ha retirado del predio buena parte de dicho material de construcción, sin que medie escrito acerca de cantidades y de tipo de material

El material de construcción dejado en el predio materia de la compraventa, los promitentes compradores nunca lo definieron o identificado ya fuera en forma individual o global, sin cantidades específicas, así como tampoco características distintivas ni de valoración alguna

(b) Que se pretendía adquirir: una persona puede interpretar que si el predio materia de la compraventa "se pretendía adquirir" muestra ya la intencionalidad de los promitentes compradores de abandonar o de incumplir con el negocio pactado

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto en la forma como se presenta, razón por lo cual queremos aclarar que, debido al incumplimiento de los promitentes compradores, ellos generaron en los promitentes vendedores una crisis económica, en especial a la necesidad de dinero en efectivo para hacer inversiones, y es por ello que los promitentes vendedores se vieron forzados a colocar en venta nuevamente el citado predio; además porque se debía reunir el dinero requerido para devolverlo a los promitentes compradores

FRENTE AL HECHO OCTAVO: No es cierto por los siguientes hechos:

1. Los promitentes vendedores nunca pretendieron la terminación unilateral del contrato; solo se notificó la resolución del contrato, en un todo de acuerdo con la cláusula décima del contrato de compraventa firmado entre las partes y que reza: "Si alguna de las partes contratantes no cumpliera en todo o en parte con sus obligaciones, dará lugar a la resolución del presente contrato de compraventa y pagará a favor de la parte contratante cumplida a título de pena la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000) M/cte., suma luego modificada e incrementada en el cuerpo del otrosí a la suma de Cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) M/cte.

FRENTE AL HECHO NOVENO: Es parcialmente cierto, pero teniendo en cuenta las siguientes observaciones:

1. El hoy apoderado de los demandantes, envió una carta a los promitentes vendedores, con fecha 25 de junio del 2019, en su calidad de asesor jurídico de los promitentes compradores, nunca en calidad de apoderado, puesto que para esa fecha no tenía poder para representarlos

2. En dicha carta de fecha 25 de junio del 2019, el Apoderado fungiendo como asesor jurídico, muestra una ambición desenfrenada para cobrar lo incobrable, al argumentar que los señores Daza Ramírez han invertido más de 60 millones en estudios que se realizaron al proyecto (no se entiende en qué consisten los 60 millones mencionados; como tampoco que proyecto) toda vez que en el contrato de compraventa no se encuentra establecido nada al respecto. Además, un profesional o un hombre de negocios o un buen padre de familia, en su debido actuar de manera diligente,

primero honra sus compromisos, y luego realiza los estudios que estime convenientes para su negocio; y nunca, nunca antes de realizar los pagos adquiridos con anterioridad

3. No es cierto, que dicha carta fuera contestada en términos bastantes descorteses y con supuestos fundamentos legales que no corresponden a la realidad de cómo sucedieron los hechos y solo bajo la intrínseca convicción errada de los vendedores; olvida el asesor legal en su momento, que en su carta de fecha 25 de junio del 2019 argumenta, de una manera casi injuriosa, que se está incurriendo en una posible estafa.

El asesor jurídico en su momento, nunca puede afirmar que la respuesta de los promitentes vendedores no corresponde a la realidad de cómo sucedieron los hechos, ya que el nunca participó en las reuniones que fueron base para la firma del contrato de promesa de compraventa y posteriormente del otrosí. Es decir, no tuvo intermediación con los hechos. Él solo sabe lo que le comentaron sus clientes. Sin embargo, pasó a tildarnos de posibles estafadores. -

FRENTE AL HECHO DÉCIMO: No es cierto, por los siguientes hechos:

1. Los promitentes vendedores nunca hemos sido llamados a conciliar, como tampoco hemos sido renuentes a conciliar, razón por la cual no se ha surtido el requisito de procedibilidad exigido para cursar la presente actuación.

2. Aparte del incumplimiento de los promitentes compradores en el pago de los montos pactados no existen dudas, inconsistencias o malos entendidos entre las partes

3. No es cierta la afirmación del Apoderado, a que los promitentes vendedores manifestaron que devolvían el dinero cuando quisieran; puesto que es claro que en el penúltimo párrafo del texto de la notificación de resolución del contrato quedó registrado: "Para efectos de la devolución de las cifras ya mencionadas, les solicitamos nos indiquen el número de una cuenta bancaria y el nombre y documento de identidad del titular, de lo contrario procederemos a efectuar un depósito judicial a su nombre en el Banco Agrario de Colombia"

Apoyados en lo anterior, los promitentes compradores nunca han informado el número de una cuenta bancaria, y los promitentes vendedores no han efectuado depósito judicial. -

Debido a que la suma a devolver a los promitentes compradores es considerablemente alta, y al no disponer de dicho flujo de caja, nos vimos avocados a poner en venta el predio para así realizar la devolución de los dineros que les corresponde

4. No es cierta la afirmación del Apoderado que hubo acuerdos pactados por escrito y de manera verbal para hacer adición al valor del contrato de seiscientos millones (\$600.000.000) M/cte. a novecientos millones de pesos (\$900.000.000) M/cte.; nosotros planteamos el siguiente interrogante: si los promitentes compradores incumplieron el pago convenido de los \$600.000.000, que hubiera sucedido, si en realidad se hubiera pactado por escrito la adición a \$900.000.000

FRENTE AL HECHO UNDÉCIMO: No es un hecho de la Litis. –

**EXCEPCIONES**

**EXCEPCIONES DE MÉRITO**

Me permito proponer a nombre de mi representante, la excepción de mérito de "inexistencia de la causa invocada y la de falta de pago", las cuales procedo a fundamentar de la siguiente forma.

INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA: Si bien es cierto que ya hubo -de pleno derecho- una Resolución del Contrato de marras, sobre la base del incumplimiento rotundo de los promitentes compradores. Nos oponemos a la justificación planteada por la parte actora, razón por la cual consideramos que la causa invocada es inexistente. Pues la verdadera causa acaecida entre las partes obedeció a la falta de cumplimiento, de pagar -íntegramente- el precio convenido, en cabeza de los promitentes compradores. Toda vez que los promitentes vendedores no hemos incumplido -en nada- nuestras obligaciones.

FALTA DE PAGO: La verdadera razón de la resolución del contrato ha sido la ausencia de pago del precio y del plazo acordados, por parte de los promitentes compradores. -

**EXCEPCIONES MIXTAS**

EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN "SUSTANCIAL" EN LA CAUSA: Tal como lo asevera el profesor FERNANDO CANOSA TORRADO, en su obra LAS EXCEPCIONES PREVIAS EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO Quinta Edición, Bogotá, 2018, página 290: "(...) Si bien la Ley 1395 que modificó el inciso final del artículo 97 del Código de Procedimiento Civil, al incluir como excepciones perentorias que pueden ser decididas como previas, y que por eso reciben el nombre de mixtas, la prescripción extintiva y la de falta de legitimación en la causa, pudiéndose en caso de acogimiento pronunciar sentencia anticipada...".

En efecto, la legitimación en la causa es equiparable con la titularidad del derecho sustancial que subyace a la relación procesal entre actor y opositor. De esta forma, se cumple con la legitimación en la causa siempre que se acredite la coincidencia de la titularidad de la relación sustancial con la procesal. La legitimación estará vinculada a los denominados presupuestos axiológicos de la pretensión, en lo que al aspecto subjetivo se refiere. En el evento de no acreditarse la titularidad sustancial del actor o del opositor, es perfectamente posible que se emita una sentencia de mérito, pero que la misma sea desfavorable por la ausencia de legitimación en la causa.

Como puede observarse, esta visión del concepto atiende a los presupuestos axiológicos de lo pretendido, conocidos también como los presupuestos de la sentencia favorable. En otras palabras, desde esta visión se aludiría a aquellos aspectos que deben estar acreditados dentro del proceso para que el actor acceda a una tutela concreta en sentido positivo o favorable. Al respecto, se puede anotar lo siguiente:

Desde esta visión sustancial, la carencia de legitimación no impide el proferimiento de una sentencia de fondo, solo que será desestimatoria para el actor, al no estar demostrado el mérito de esta (Quintero, 2000). Sobre el particular, expone la tratadista colombiana:

*“(...) Sobre el tópico, Chioventa ha puntualizado:*

*La Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, se adhiere a esta visión, tal y como puede corroborarse en múltiples providencias.*

*En efecto, el órgano de cierre civil ha expuesto:*

*En sentencia del 12 de junio de 2001, la Corte reiteró la anterior posición sobre la legitimación en la causa (República de Colombia, 2001).*

*Del mismo modo, en decisión del 1 de julio de 2008, el Tribunal de Casación estableció:*

*Lo anterior fue reiterado en providencias del 14 de octubre de 2010 y del 13 de octubre de 2011, destacando que*

*Así mismo, en sentencias del 31 de agosto de 2012, 26 de julio de 2013, 22 de abril de 2014 y 23 de octubre de 2015, entre otras, la Corte reafirmó la citada posición.*

*En definitiva, desde esta postura la legitimación en la causa no será un asunto que pueda advertirse fácilmente desde el inicio del proceso, sino que ameritará un debate probatorio en aras de acreditar la titularidad sustancial de quien reclama y de quien es reclamado en el proceso.*

*Vinculándose al mérito de lo pretendido, la demostración de la coincidencia de la titularidad sustancial con la procesal se advertirá en la sentencia de fondo o mérito y se circunscribirá a su vez a la carga de probar por parte del actor, dado que, como ya se indicó, estará adherida a los presupuestos axiológicos necesarios para una sentencia de mérito favorable.*

*En tal contexto, la ausencia de legitimación en la causa, prevista como la no acreditación de la coincidencia de titularidades, no impedirá una sentencia que resuelva el mérito de lo reclamado por el pretendiente, solo que si no se acredita la coexistencia de titularidades (sustancial y procesal) la sentencia devendrá desestimatoria por carencia de legitimación en la causa, por cuanto, desde esta tesis, el instituto resulta necesario para cumplir con los presupuestos de la sentencia de mérito favorable”.*

En ese orden de ideas, si los compradores no gozan de la facultad “sustancial” de reclamar la resolución el contrato, menos la tendrán de intentar una acción judicial, con el mismo propósito, razón por la cual ruego desestimar las pretensiones de la demanda y proceder a dictar sentencia anticipada, en contra de los promitentes compradores.-.

EXCEPCIONES PREVIAS

EXCEPCIÓN DE INDEBIDA ACUMULACIÓN PROCESAL DE PRETENSIONES: Toda vez que el juez Quince del Circuito no es competente para conocer de todas y cada una de las pretensiones reunidas en el libelo de la demanda. Toda vez que la presente demanda busca imponer pretensiones de condena, cuando en verdad, los únicos incumplidos han sido los compradores, al paso que los únicos cumplidos han sido los promitentes vendedores.

Le corresponderá a los aquí demandantes iniciar otro tipo de acción o de proceso menos el aquí empleado de Resolución de Contrato, en la medida en que éste solo puede ser "materialmente" propuesto por el(los) contratante(s) cumplido(s).-

EXCEPCIÓN DE INEPTITUD "SUSTANCIAL" DE LA DEMANDA: Para el ordenamiento civil y comercial todo "contratante incumplido" carece de "aptitud sustantiva" para reclamar judicialmente la resolución de un contrato. Facultarlo para iniciar este tipo de acción procesal podría considerarse como otorgarle un privilegio extraño y extravagante y concederle una razón válida para subvertir el comercio jurídico y las buenas costumbres.

En esa misma línea conceptual el Magistrado JAIME SOTO GÓMEZ perteneciente a la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, al despachar el día 4 de febrero de 1981 el litigio existente entre RAFAEL ESPINOSA ARANGO contra el BANCO DE CALDAS, Sucursal Medellín, y puntualmente la relación: "Decisión Civil-Demanda-Pretensiones y Sentencia" puntualizó lo siguiente: (página 97)

*"(...) Despejado este punto, quedan por estudiar los principales: los hechos y la petición.*

*"La demanda es idónea si estos están bien formulados.*

*"Según el art. 75 del C.P.C., apte (sic) 5, ella debe contener "lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. Las varias pretensiones se formularán por separado, con observación de lo dispuesto en el art. 82". -*

Finalmente, en la página 99, sentenció:

*"En efecto, el Tribunal, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, REFORMA la sentencia revisada, en el sentido de proferir sentencia inhibitoria, por ineptitud de la demanda". -*

**FRENTE A LAS PRETENSIONES DECLARATIVAS:**

Nos oponemos, a la Declaración de Resolución del contrato de Promesa de Compraventa, hasta tanto se fije la responsabilidad exclusiva en los promitentes compradores y/o en su exclusivo incumplimiento.

#### **FRENTE A LAS PRETENSIONES "CONDENATORIAS". -**

FRENTE A LA PRIMERA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos pues la devolución o reembolso de dineros no puede ser total, pues se hace necesario descontar: a) el pago de la cláusula penal, b) el pago de las indemnizaciones ya generadas por atentar contra la proyección de inversiones que teníamos, en miras, con la recepción del precio, c) Las Agencias en Derecho y d) Las Costas del proceso. -

FRENTE A LA SEGUNDA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos al pago de intereses legales solicitados por el Apoderado sobre la apreciación de la NO continuación del negocio, siendo la realidad el incumplimiento de los promitentes compradores

FRENTE A LA TERCERA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos a la solicitud de devolución del material, puesto que los promitentes vendedores nunca han tenido ni ejercido control alguno sobre dicho material; puesto que el señor José Daza Ramírez hermano de los promitentes compradores ha retirado en más de 10 ocasiones buena parte de dicho material. Consideramos de importancia destacarle al señor Juez que los promitentes compradores a través de su apoderado han guardado silencio acerca de estos retiros parciales de material, conculcando el principio de la lealtad procesal. -

FRENTE A LA CUARTA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos. Por el contrario, son los promitentes compradores incumplidos quienes deben pagar las agencias en derecho, las costas procesales y el valor del impuesto predial año 2019. -

#### **FRENTE A LA "PETICIÓN ESPECIAL DE MEDIDA CAUTELAR"**

Nos oponemos a la petición denominada "Medida Cautelar" pues fácilmente se observa que el Apoderado de los promitentes compradores no precisa, ni indica cuál es el tipo de medida cautelar solicita registrar. Razón por la cual su Despacho tendrá que declararse impedido de conceder lo que no se le ha solicitado. Hay que recordar que la jurisdicción civil es rogada, y si se peca en la rogativa, esa rogativa es -necesariamente- fallida y está llamada a no prosperar. -

El Apoderado "ha debido" solicitar al menos: "la Inscripción de la demanda". Pero como NO lo hizo, el Despacho tampoco tendrá que hacerlo pues recordemos que los "errores de derecho" no tienen efectos en el mundo jurídico procesal. Y nadie puede beneficiarse de su propia culpa, tal como desde Roma quedó precisado. La actora debe soportar las consecuencias de su omisión; ello es así por el principio general de derecho que determina que nadie puede ampararse, en su propia culpa para proyectar consecuencias gravosas sobre un tercero por el principio o postulado del "turpitudinem" recogido en el brocardo latino: "Nemo auditur propriam turpitudinem allegans". -

**NUESTRA PETICION ESPECIAL SOBRE MEDIDAS CAUTELARES**

Rogamos al Despacho, negarse a inscribir medida cautelar alguna contra nuestra propiedad. Pues ella no procede por lo ya expresado y por qué dicha medida nos resta posibilidades de encontrar un nuevo comprador.

Si no encontramos un nuevo comprador nos retardaríamos en reembolsar las sumas de dinero que les corresponde a los promitentes compradores, luego de aplicarles los descuentos por conceptos tales como. cláusula penal, por indemnizaciones, agencias en derecho, costas, y el valor del impuesto predial año 2019, entre otros rubros. –

Concordante con lo anterior, los promitentes compradores debieron haber surtido el requisito de procedibilidad para haber convocado a una audiencia de conciliación. Razón por la cual se genera otro motivo para que la presente demanda sea rechazada y no sea tramitada por improcedente

**ACÁPITE DE PRUEBAS**

**PRUEBAS DOCUMENTALES**

Solicito que se tenga como pruebas en favor de la parte demandada:

- 1. El Acta de Presentación No. 197 del 30 de noviembre del 2018 de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá. -
- 2. Copia de la carta enviada por el Asesor Jurídico de los promitentes compradores
- 3. Copia de la carta de respuesta al Asesor Jurídico suscrita por los promitentes vendedores
- 4. La Liquidación de los perjuicios recibidos por los promitentes vendedores. -

**INTERROGATORIOS DE PARTE:**

Solicitamos recibir testimonio a los señores: JORGE LUIS DAZA RAMIREZ y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ

Solicitamos recibir testimonio a los señores: ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS, FRANCISCO JAVIER PÉREZ BRICEÑO y FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS

**PRUEBAS TESTIMONIALES**

Solicitamos recibir testimonio a las siguientes personas acerca del material de construcción:

JOSE DEL CARMEN HERNANDEZ / Carrera 6 4-04Sur / Celular 313 280 82 45

ALONSO GUERRERO / Carrera 6 4-22Sur / Celular 310 284 74 68

## FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los artículos 1546, 1608, 1932 y subsiguientes de nuestro ordenamiento civil, sobre pérdida de los frutos civiles. Nuestro legislador únicamente habla de reembolsar lo que sea parte del precio de la cosa. Jamás habla de devolver intereses. Enésima muestra del proceder altisonante de la parte actora. Igualmente llamo la atención al Despacho para que "palpe" el abuso de las vías procesales ejecutado por la parte actora, pues siendo los demandantes unos contratistas, a todas luces incumplidos irónica y paradójicamente pretenden que se nos condene, por estar prestos a cumplir nuestros compromisos contractuales. Traemos a colación la Sentencia de Casación del 23 de marzo de 1943. Gaceta Judicial tomo LV, página 71 citada por Guillermo y Eduardo Ospina. "Teoría General de los Actos o Negocios jurídicos", Editorial Temis, Bogotá, 1980, páginas 603 y 604, donde Doctrina y Jurisprudencia coinciden, en recalcar sobre LA "GRAVEDAD DEL INCUMPLIMIENTO DEL ACTOR". Tema "inadmisible" como "reprochable" de todo nuestro andamiaje legal. -

### En torno al Incumplimiento Esencial

LEY 518 DE 1999

(agosto 4)

Diario Oficial No. 43.656, de 5 de agosto de 1999.

PODER PÚBLICO-RAMA LEGISLATIVA

*Por medio de la cual se aprueba la "Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías", hecha en Viena el once (11) de abril de mil novecientos ochenta (1980).*

#### EL CONGRESO DE COLOMBIA

*Visto el texto de la "Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías", hecha en Viena el once (11) de abril de mil novecientos ochenta (1980).*

*(Para ser transcrito: Se adjunta fotocopia del texto íntegro del Instrumento Internacional mencionado, debidamente autenticado por la jefe encargada de la Oficina Jurídica del Ministerio de Relaciones Exteriores).*

*Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías los Estados Parte en la presente Convención,*

*Teniendo en cuenta los amplios objetivos de las resoluciones aprobadas en el sexto período extraordinario de sesiones de la Asamblea General de las Naciones Unidas sobre el establecimiento de un nuevo orden económico internacional;*

*Considerando que el desarrollo del comercio internacional sobre la base de la igualdad y del beneficio mutuo constituye un importante elemento para el fomento de las relaciones amistosas entre los Estados;*

*Estimando que la adopción de normas uniformes aplicables a los contratos de compraventa internacional de mercaderías en las que se tengan en cuenta los diferentes sistemas sociales, económicos y jurídicos contribuiría a la supresión de los obstáculos jurídicos con que tropieza el comercio internacional y promovería el desarrollo del comercio internacional;*

*Han convenido en lo siguiente:*

PARTE I.  
 AMBITO DE APLICACION Y DISPOSICIONES GENERALES  
 CAPÍTULO I  
 Ámbito de aplicación  
 ARTÍCULO 1.

1. La presente Convención se aplicará a los contratos de compraventa de mercaderías entre partes que tengan sus establecimientos en Estados diferentes:

- a) Cuando esos Estados sean Estados Contratantes, o
- b) cuando las normas de derecho internacional privado prevean la aplicación de la ley de un Estado Contratante.

2. No se tendrá en cuenta el hecho de que las partes tengan sus establecimientos en Estados diferentes cuando ello no resulte del contrato, ni de los tratos entre ellas, ni de información revelada por las partes en cualquier momento antes de la celebración del contrato o en el momento de su celebración.

3. A los efectos de determinar la aplicación de la presente Convención, no se tendrán en cuenta ni la nacionalidad de las partes ni el carácter civil o comercial de las partes o del contrato. (Fondos, colores y subrayado fuera de texto)

Con la Ley 518 de 1999 Colombia asumió la Convención de Viena de 1980 que regula lo atinente al Incumplimiento Esencial, o sea a ese tipo de incumplimiento fundamental como aquel incumplimiento que afecta de manera sustancial el beneficio esperado (substantial failfure in performance) o como aquella violación fundamental que tiene la intención de privar a la otra parte sustancialmente de todo el beneficio esperado en virtud del contrato (Cartwright, 2007, p.256).

No obstante, lo anterior según el Profesor Sergio Muñoz Laverde, y otros tratadistas en Colombia además de no existir una normatividad expresa sobre el incumplimiento esencial, de acuerdo la regulación vigente en materia de contratos y de su incumplimiento, puede afirmarse que todos los incumplimientos susceptibles de resolución son también esenciales y todos aquellos considerados graves o importantes, trascendentes, son esenciales, debido a que no existe una regulación expresa al respecto.

Lo cierto es que de conformidad con Principios Unidroit el incumplimiento contractual no puede retrasar, frustrar, detener, torpedear el tráfico de bienes o mercancías, pues la idea es tener mayor circulación de mercancías y con ello mayor circulación de dinero.

Para el presente caso el incumplimiento ha sido mayúsculo pues los promitentes compradores no solo dejaron pasar el año de plazo para pagar el precio, sino que dejaron vencer el nuevo plazo acordado en el Otrosí, y lo que es más grave no fueron a la Notaría el día acordado y ni dieron la cara para explicar lo acontecido. Tal inasistencia mostró su total desatención, imprevisión, desapercibimiento, descuido, descortesía y honradez contractual. Tan solo volvieron a los seis o siete meses, y eso de manera indirecta con una carta impropia que ameritó una respuesta rigurosa, jamás grosera.

Paradójicamente volvieron a llamar, ofreciendo un abono –ridículamente- minúsculo, pero lo que es más grave, llamaron para pedir más prestaciones de las acordadas: Vale decir, querían -por ejemplo- a) recibir el inmueble, sin haber pagado todo el precio; iii b) más plazo (!!!); cuando lo acordado inicialmente era todo lo contrario: Esto es, tener que “pagar primero” todo el precio para luego sí, “recibir el predio”. -

Estos dos agravantes nos determinaron para no esperar nada, de los promitentes vendedores y por eso volvimos a colocar en venta el inmueble, para de este modo reembolsar los abonos de capital recibidos.

Obviamente, los pagos a título de intereses no podrán ser retornados pues ellos se explicaban en la medida en que estaba pendiente un Otrosí.

Por otra parte, los perjuicios causados a los promitentes vendedores han sido inmensos pues en verdad esperábamos un pago riguroso en la fecha acordada. Su incumplimiento ha frustrado nuestra intención de hacer algunas inversiones sucesivas. Para la muestra un botón o ejemplo: Los promitentes compradores nos hicieron perder una oportunidad de oro, al tener que dejar pasar un apartamento en pleno barrio El Chicó que tenía como precio una suma inferior, en 200 millones, a su verdadero valor comercial. Esta posibilidad está documentada fehacientemente. Además, si nos hubieran pagado hubiéramos podido aprovechar muchas chisgas como la mencionada pues tenemos contacto con personas que consiguen inmuebles por debajo del valor comercial. El suscrito los aportará si su Despacho decide darle trámite a esta demanda, que es inviable e improcedente: Pues en Colombia el contratante incumplido no tiene derecho a forzar la resolución del contrato. Esa acción reposa única y exclusivamente en cabeza del contratante cumplido.

### **Artículo 1546. Condición resolutoria tácita**

*“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 (el cumplido) pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”. (Paréntesis y texto fuera de texto)*

Frente a la Conducta contractual de los promitentes compradores es menester informar al Despacho: Finalmente los promitentes compradores pretenden injustificadamente perpetuar los perjuicios hasta la fecha causados, pues torticeramente pretenden exigir la Resolución Judicial de nuestra promesa de venta. Buscan con ello enredar aún más el negocio sin importar la cascada de perjuicios que nos han venido irrogando desde septiembre de 2018.-

Olvidan los promitentes compradores que en la Cláusula Décima de la Promesa de Compraventa se acordó que “Si alguna de las partes no cumpliere en todo o en parte con sus obligaciones, dará lugar

a la resolución del presente contrato de compraventa y pagará a favor de la parte contratante cumplida, a título de pena la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS". En el Otrosí -válidamente celebrado- se acordó incrementarla a la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS. Por lo mismo, del incumplimiento se sigue inmediatamente la resolución del contrato y el pago de la pena por cumplimiento. Jamás se condicionó tales consecuencias a la intervención de ninguna autoridad judicial, que lo único que hará es dilatar la solución del problema y aumentar nuestros perjuicios y la imposibilidad de saciar la necesidad que teníamos de vender tal propiedad y la necesidad de recibir el precio. Cosa que se ha dilatado ya por más de dos años. Pues el dinero se habría de recibir, en 2018 y ya estamos en el año el 2020.-

Por otra parte, los promitentes compradores también olvidan que quedó pactado como LEY APLICABLE la legislación comercial y civil. Citando y acordando tener en cuenta primero la normatividad comercial. Normatividad para la cual lo más importante es la movilidad de bienes, servicios y de dinero siendo por lo mismo extrañas al mundo comercial tener que acudir a las autoridades judiciales "para que declaren judicialmente la resolución", de un contrato que ya está "resuelto contractualmente" por incumplimiento.

Aspecto Vinculante: A partir de la aceptación por parte de Colombia de la Convención de Viena de 1980 tenemos que la intención de la regulación comercial, y de los contratantes se endereza a cumplir la *Lex Mercatoria*, o ley mercante como producto de las costumbres y prácticas entre los comerciantes. Teniendo presente que los comerciantes necesitaban resolver sus controversias con rapidez, a veces a la hora, con el menor costo y por los medios más eficaces. Los tribunales públicos no proporcionaban esto. Un juicio ante los tribunales retrasaría su negocio, y eso significa perder dinero. La ley de comerciantes siempre será **justicia rápida** y eficaz.

Por todo lo cual las alegaciones expuestas por los promitentes compradores están totalmente "fuera de foco", "fuera de tono" y "fuera de época". Razón por la cual, -con el mayor respeto- los invitamos, a que lean lo que acordaron y firmaron. -

Lo único absurdo que falta, es que los promitentes compradores reclamen que los interpelemos y que los tengamos que pasar a constituir en mora (!!). Ante lo cual sobran respuestas para cerrarles el paso, pues en el presente caso existió una Mora de Pleno Derecho, razón por la cual procedió una Rescisión Contractual también, de pleno derecho.

Máxime si estamos frente a la aplicación de la ley comercial y ante los principios de la modernidad como lo constituyen, los Principios Unidroit que es una regulación absolutamente justa, rápida y sin ataduras ni complejidades kafkianas. Los promitentes compradores se quedaron en el siglo XIX y pretenden cosas absurdas como que la mora purgue la mora y todo ese conjunto de complejidades de antaño que ya fueron ampliamente superadas (a Dios gracias) por la normatividad comercial. Pues torpedean el libre comercio y el libre intercambio, entre personas de bien, que "cumplen" y "honran" su palabra. Los promitentes compradores son -desde nuestra perspectiva personal- son unos comerciantes que buscan "asaltarnos en nuestra buena fe".

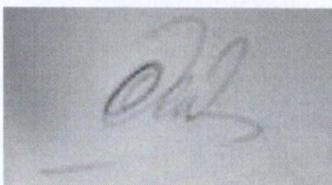
### NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en Calle 24C No. 68B-21, Torre 1, Apto 501, de esta ciudad. Correo electrónico [fidasporejuri@gmail.com](mailto:fidasporejuri@gmail.com), o por los correos de los promitentes vendedores. Mis representados, en las direcciones indicadas en la demanda.

### ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como pruebas, poder a mi favor y copia del escrito para el archivo del juzgado.

Del señor Juez, Atentamente,



**FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS**

c.c. No. 19.382.737 de Bogotá

T.P. No. 55.475 del Consejo Superior de la Judicatura

Documento con firma digital

Proceso 2019-0606 / Contestación de la demanda / Carlos Alberto Pérez Huertas

Alex Pérez <segurosalexper@gmail.com>

Vie 10/07/2020 8:23 AM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (1 MB)

Contestacion Demanda Carlos Alberto Perez Huertas.pdf;

buenos días

Para atender los requerimientos de la demanda contenida en el proceso de resolución de contrato ya mencionado, me permito enviarles 01 archivo que contiene 27 folios con los siguientes documentos:

- 1. Contestación de la demanda suscrita por el doctor Freddy Rolando Pérez Huertas
- 2. Poder conferido al doctor Freddy Rolando Pérez Huertas
- 3. Acta de presentación 197 de la Notaría Primera de Bogotá
- 4. Carta enviada por el asesor jurídico de los promitentes compradores
- 5. Carta de respuesta al asesor jurídico por parte de los promitentes vendedores

Sin otro particular, me suscribo atentamente,

Carlos Alberto Pérez Huertas  
c.c. 19.268.788 de Bogotá

SECRETARIA

Lunes 10 de Julio de 2020 8:23 AM

Comunicación

En proceso

Juzgado 15 Civil Circuito - Bogotá D.C.

*Informe 01.09.2020*  
CONSTANCIA SECRETARIAL.

TENIENDO EN CUENTA QUE MEDIANTE ACUERDO PCSJ20-11517 DE 15/03/2020 EL CONSEJO SUPERIOR DE LA JUDICATURA ADOPTA MEDIDAS TRANSITORIOS POR SALUBRIDAD PUBLICA EN RAZON AL COVID-19 DESDE EL 16 DE MARZO DE 2020 , MEDIDA QUE SE HA PRORROGADO Y FINALMENTE SE LEVANTA LA SUSPENSIÓN DE TERMINOS A PARTIR DEL 01/07/2020 CON CIERTAS RESTRICCIONES DE INGRESO A SEDES JUDICIALES.

El demandado CARLOS ALBERTO PEREZ BRICEÑO CONFIERE PODER AL ABOGADO FREDY ROLANDO PEREZ HUERTAS Y EN OPORTUNIDAD CONTESTA DEMANDA Y PROPONE EXCEPCIONES.

*Falte notificar Carlos Alberto y Alex Edmundo*

NANCY LUCIA MORENO HERNANDEZ

Secretaria

*9*

*93-107*

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO  
JUZGADO DE BOGOTÁ, D.C.  
FIJACION EN LISTA Y TRASLADO  
FIJACION EN LISTA  
Fijado en lista hoy, \_\_\_\_\_  
Fijado en lista hoy, \_\_\_\_\_  
En traslado \_\_\_\_\_  
En traslado \_\_\_\_\_  
Comienza \_\_\_\_\_ 3:00 a.m.  
Comienza \_\_\_\_\_ 3:00 a.m.  
Termina \_\_\_\_\_ 5:00 p.m.  
Termina \_\_\_\_\_ 5:00 p.m.  
SECRETARIA

108

Señor  
**JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
E.S.D.

Ref.: Proceso 2019-0606- Declarativo Verbal de Mayor Cuantía de LUIS JORGE DAZA RAMIREZ y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ contra FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS y otros. -

***-Contestación de la Demanda-***

FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS, abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en nombre propio y también en mi condición de apoderado de YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS, como demandado(s) dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda Declarativa Verbal de Mayor Cuantía, de LUIS JORGE DAZA RAMIREZ y CARLOS RODOLFO DAZA RAMÍREZ, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome tanto a los hechos de la demanda como, a todas las pretensiones de la parte actora.

**FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

FRENTE AL HECHO PRIMERO: Es cierto, para el día 9 de septiembre de 2017 se suscribió una promesa de compraventa entre los extremos procesales. –

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es cierto. El objeto del contrato de promesa compraventa de inmueble urbano se encuentra así definido en la cláusula primera de dicho contrato de compraventa

FRENTE AL HECHO TERCERO: Es parcialmente cierto, solo falta precisar los siguientes hechos:

1. Es cierto, solo y únicamente en lo que respecta al precio convenido de venta por los seiscientos millones de pesos (\$600.000.000) M/cte.

2. Respecto al comentario del Apoderado acerca que las cuotas fueron fijadas por los promitentes vendedores, se debe aclarar que dichas cuotas fijadas fueron estipuladas de común acuerdo y por escrito entre las partes; y que la fecha de entrega del bien inmueble se realizaría UNA SEMANA después del día de la firma de la escritura de compraventa, y una vez se hayan hecho efectivos los pagos previstos en las condiciones primera y segunda del otrosí firmado el 31 de agosto del 2018

FRENTE AL HECHO CUARTO: Es parcialmente cierto. Y son varios los hechos, a precisar:

1. Es cierto que los promitentes compradores realizaron los pagos por los montos acordados, excepto que fueron hechos en fechas diferentes (con posterioridad) a las estipuladas en el contrato de compraventa y en el otrosí firmado, entre las partes

2. En la descripción de los pagos relacionados en la demanda, cancelados al promitente vendedor FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO aparece equivocadamente repetido un pago de \$50.000.000 hecho el 30/01/2018 y luego 31/01/2018; por tanto, solo se debe tener en cuenta un solo pago de los dos relacionados, lo que modifica el valor de \$303.304.500 que dicen ellos haber pagado, siendo lo correcto una cifra de \$253.304.500. -

3. En la relación figura un pago en efectivo entregado el 27/07/2018 por un valor de \$15.000.000, pero no se adjunta el comprobante de dicho pago

4. No es cierto que el pago de intereses haya sido condicionado a si se continuaba el negocio; puesto que el pago de los intereses fue pactado en la cláusula sexta del otrosí de fecha 31 de agosto del 2018. Sobra decir que dicho otrosí fue suscrito a solicitud verbal de los promitentes compradores con el objetivo de postergar la fecha para efectuar los pagos establecidos en el contrato inicial de compraventa, y de prorrogar la fecha de protocolización de la escritura pública de compraventa

FRENTE AL HECHO QUINTO: Es parcialmente cierto, EXCEPTO en los siguientes puntos:

1. El plazo inicial de un año para suscribir el contrato primigenio fue incumplido por parte de los promitentes compradores.

2. Es cierto que se suscribió un Otrosí, pero dicho acuerdo de voluntades fue incumplido nuevamente por los promitentes compradores. Pues en la fecha convenida ni entregaron el dinero acordado, ni honraron con su presencia en la sede de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá; razones por las cuales quedó registrada en dicha Notaría Primera del Círculo de Bogotá el ACTA DE PRESENTACIÓN NÚMERO 197, de fecha 30 de noviembre de 2018, donde da fe de la presencia y cumplimiento por parte de los Promitentes Vendedores; y de la inasistencia e incumplimiento de los Promitentes Compradores tal como había pactado en el Otrosí suscrito y acordado entre las partes.

FRENTE AL HECHO SEXTO: No es cierto en su totalidad, por los siguientes motivos:

1. El Apoderado de los promitentes compradores argumenta que además (a) de los pagos hechos por sus poderdantes, ellos depositaron en el interior del inmueble que se pretendía adquirir (b); "material de construcción destinado para tal fin, avaluado en la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000) M/cte."

(a) Además: En ningún momento hubo depósito de dicho material de construcción, ya que NO hay de por medio escrito alguno firmado entre compradores y vendedores donde se entregue y se reciba dicho material de construcción; y en ninguna parte se encuentra registrado que tal material de construcción hiciera parte de los pagos que se habían acordado por escrito.

Es importante destacar que los promitentes compradores dejaron en el predio y a la intemperie dicho material en una forma unilateral, y que dicho material de construcción es usado o de segunda mano; posteriormente y en varias ocasiones el señor José Daza Ramírez hermano de los promitentes compradores ha retirado del predio buena parte de dicho material de construcción, sin que medie escrito acerca de cantidades y de tipo de material

El material de construcción dejado en el predio materia de la compraventa, los promitentes compradores nunca lo definieron o identificado ya fuera en forma individual o global, sin cantidades específicas, así como tampoco características distintivas ni de valoración alguna

(b) Que se pretendía adquirir: una persona puede interpretar que si el predio materia de la compraventa "se pretendía adquirir" muestra ya la intencionalidad de los promitentes compradores de abandonar o de incumplir con el negocio pactado

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto en la forma como se presenta, razón por lo cual queremos aclarar que, debido al incumplimiento de los promitentes compradores, ellos generaron en los promitentes vendedores una crisis económica, en especial a la necesidad de dinero en efectivo para hacer inversiones, y es por ello que los promitentes vendedores se vieron forzados a colocar en venta nuevamente el citado predio; además porque se debía reunir el dinero requerido para devolverlo a los promitentes compradores

FRENTE AL HECHO OCTAVO: No es cierto por los siguientes hechos:

1. Los promitentes vendedores nunca pretendieron la terminación unilateral del contrato; solo se notificó la resolución del contrato, en un todo de acuerdo con la cláusula décima del contrato de compraventa firmado entre las partes y que reza: "Si alguna de las partes contratantes no cumpliera en todo o en parte con sus obligaciones, dará lugar a la resolución del presente contrato de compraventa y pagará a favor de la parte contratante cumplida a título de pena la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000) M/cte., suma luego modificada e incrementada en el cuerpo del otrosí a la suma de Cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) M/cte.

FRENTE AL HECHO NOVENO: Es parcialmente cierto, pero teniendo en cuenta las siguientes observaciones:

1. El hoy apoderado de los demandantes, envió una carta a los promitentes vendedores, con fecha 25 de junio del 2019, en su calidad de asesor jurídico de los promitentes compradores, nunca en calidad de apoderado, puesto que para esa fecha no tenía poder para representarlos

2. En dicha carta de fecha 25 de junio del 2019, el Apoderado fungiendo como asesor jurídico, muestra una ambición desenfadada para cobrar lo incobrable, al argumentar que los señores Daza Ramírez han invertido más de 60 millones en estudios que se realizaron al proyecto (no se entiende en qué consisten los 60 millones mencionados; como tampoco que proyecto) toda vez que en el contrato de compraventa no se encuentra establecido nada al respecto. Además, un profesional o un hombre de negocios o un buen padre de familia, en su debido actuar de manera diligente,

primero honra sus compromisos, y luego realiza los estudios que estime convenientes para su negocio; y nunca, nunca antes de realizar los pagos adquiridos con anterioridad

3. No es cierto, que dicha carta fuera contestada en términos bastantes descorteses y con supuestos fundamentos legales que no corresponden a la realidad de cómo sucedieron los hechos y solo bajo la intrínseca convicción errada de los vendedores; olvida el asesor legal en su momento, que en su carta de fecha 25 de junio del 2019 argumenta, de una manera casi injuriosa, que se está incurriendo en una posible estafa.

El asesor jurídico en su momento, nunca puede afirmar que la respuesta de los promitentes vendedores no corresponde a la realidad de cómo sucedieron los hechos, ya que el nunca participó en las reuniones que fueron base para la firma del contrato de promesa de compraventa y posteriormente del otrosí. Es decir, no tuvo intermediación con los hechos. Él solo sabe lo que le comentaron sus clientes. Sin embargo, pasó a tildarnos de posibles estafadores. -

FRENTE AL HECHO DÉCIMO: No es cierto, por los siguientes hechos:

1. Los promitentes vendedores nunca hemos sido llamados a conciliar, como tampoco hemos sido renuentes a conciliar, razón por la cual no se ha surtido el requisito de procedibilidad exigido para cursar la presente actuación.

2. Aparte del incumplimiento de los promitentes compradores en el pago de los montos pactados no existen dudas, inconsistencias o malos entendidos entre las partes

3. No es cierta la afirmación del Apoderado, a que los promitentes vendedores manifestaron que devolvían el dinero cuando quisieran; puesto que es claro que en el penúltimo párrafo del texto de la notificación de resolución del contrato quedó registrado: "Para efectos de la devolución de las cifras ya mencionadas, les solicitamos nos indiquen el número de una cuenta bancaria y el nombre y documento de identidad del titular, de lo contrario procederemos a efectuar un depósito judicial a su nombre en el Banco Agrario de Colombia"

Apoyados en lo anterior, los promitentes compradores nunca han informado el número de una cuenta bancaria, y los promitentes vendedores no han efectuado depósito judicial. -

Debido a que la suma a devolver a los promitentes compradores es considerablemente alta, y al no disponer de dicho flujo de caja, nos vimos avocados a poner en venta el predio para así realizar la devolución de los dineros que les corresponde

4. No es cierta la afirmación del Apoderado que hubo acuerdos pactados por escrito y de manera verbal para hacer adición al valor del contrato de seiscientos millones (\$600.000.000) M/cte. a novecientos millones de pesos (\$900.000.000) M/cte.; nosotros planteamos el siguiente interrogante: si los promitentes compradores incumplieron el pago convenido de los \$600.000.000, que hubiera sucedido, si en realidad se hubiera pactado por escrito la adición a \$900.000.000

FRENTE AL HECHO UNDÉCIMO: No es un hecho de la Litis. –

## EXCEPCIONES

### EXCEPCIONES DE MÉRITO

Me permito proponer a nombre de mi representante, la excepción de mérito de "inexistencia de la causa invocada y la de falta de pago", las cuales procedo a fundamentar de la siguiente forma.

INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA: Si bien es cierto que ya hubo -de pleno derecho- una Resolución del Contrato de marras, sobre la base del incumplimiento rotundo de los promitentes compradores. Nos oponemos a la justificación planteada por la parte actora, razón por la cual consideramos que la causa invocada es inexistente. Pues la verdadera causa acaecida entre las partes obedeció a la falta de cumplimiento, de pagar -íntegramente- el precio convenido, en cabeza de los promitentes compradores. Toda vez que los promitentes vendedores no hemos incumplido -en nada- nuestras obligaciones.

FALTA DE PAGO: La verdadera razón de la resolución del contrato ha sido la ausencia de pago del precio y del plazo acordados, por parte de los promitentes compradores. -

### EXCEPCIONES MIXTAS

EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN "SUSTANCIAL" EN LA CAUSA: Tal como lo asevera el profesor FERNANDO CANOSA TORRADO, en su obra LAS EXCEPCIONES PREVIAS EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO Quinta Edición, Bogotá, 2018, página 290: "(...) Si bien la Ley 1395 que modificó el inciso final del artículo 97 del Código de Procedimiento Civil, al incluir como excepciones perentorias que pueden ser decididas como previas, y que por eso reciben el nombre de mixtas, la prescripción extintiva y la de falta de legitimación en la causa, pudiéndose en caso de acogimiento pronunciar sentencia anticipada...".

En efecto, la legitimación en la causa es equiparable con la titularidad del derecho sustancial que subyace a la relación procesal entre actor y opositor. De esta forma, se cumple con la legitimación en la causa siempre que se acredite la coincidencia de la titularidad de la relación sustancial con la procesal. La legitimación estará vinculada a los denominados presupuestos axiológicos de la pretensión, en lo que al aspecto subjetivo se refiere. En el evento de no acreditarse la titularidad sustancial del actor o del opositor, es perfectamente posible que se emita una sentencia de mérito, pero que la misma sea desfavorable por la ausencia de legitimación en la causa.

Como puede observarse, esta visión del concepto atiende a los presupuestos axiológicos de lo pretendido, conocidos también como los presupuestos de la sentencia favorable. En otras palabras, desde esta visión se aludiría a aquellos aspectos que deben estar acreditados dentro del proceso para que el actor acceda a una tutela concreta en sentido positivo o favorable. Al respecto, se puede anotar lo siguiente:

Desde esta visión sustancial, la carencia de legitimación no impide el proferimiento de una sentencia de fondo, solo que será desestimatoria para el actor, al no estar demostrado el mérito de esta (Quintero, 2000). Sobre el particular, expone la tratadista colombiana:

*“(…) Sobre el tópico, Chioventa ha puntualizado:*

*La Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, se adhiere a esta visión, tal y como puede corroborarse en múltiples providencias.*

*En efecto, el órgano de cierre civil ha expuesto:*

*En sentencia del 12 de junio de 2001, la Corte reiteró la anterior posición sobre la legitimación en la causa (República de Colombia, 2001).*

*Del mismo modo, en decisión del 1 de julio de 2008, el Tribunal de Casación estableció:*

*Lo anterior fue reiterado en providencias del 14 de octubre de 2010 y del 13 de octubre de 2011, destacando que*

*Así mismo, en sentencias del 31 de agosto de 2012, 26 de julio de 2013, 22 de abril de 2014 y 23 de octubre de 2015, entre otras, la Corte reafirmó la citada posición.*

*En definitiva, desde esta postura la legitimación en la causa no será un asunto que pueda advertirse fácilmente desde el inicio del proceso, sino que ameritará un debate probatorio en aras de acreditar la titularidad sustancial de quien reclama y de quien es reclamado en el proceso.*

*Vinculándose al mérito de lo pretendido, la demostración de la coincidencia de la titularidad sustancial con la procesal se advertirá en la sentencia de fondo o mérito y se circunscribirá a su vez a la carga de probar por parte del actor, dado que, como ya se indicó, estará adherida a los presupuestos axiológicos necesarios para una sentencia de mérito favorable.*

*En tal contexto, la ausencia de legitimación en la causa, prevista como la no acreditación de la coincidencia de titularidades, no impedirá una sentencia que resuelva el mérito de lo reclamado por el pretendiente, solo que si no se acredita la coexistencia de titularidades (sustancial y procesal) la sentencia devendrá desestimatoria por carencia de legitimación en la causa, por cuanto, desde esta tesis, el instituto resulta necesario para cumplir con los presupuestos de la sentencia de mérito favorable” .*

En ese orden de ideas, si los compradores no gozan de la facultad “sustancial” de reclamar la resolución el contrato, menos la tendrán de intentar una acción judicial, con el mismo propósito, razón por la cual ruego desestimar las pretensiones de la demanda y proceder a dictar sentencia anticipada, en contra de los promitentes compradores.-.

## EXCEPCIONES PREVIAS

EXCEPCIÓN DE INDEBIDA ACUMULACIÓN PROCESAL DE PRETENSIONES: Toda vez que el juez Quince del Circuito no es competente para conocer de todas y cada una de las pretensiones reunidas en el libelo de la demanda. Toda vez que la presente demanda busca imponer pretensiones de condena, cuando en verdad, los únicos incumplidos han sido los compradores, al paso que los únicos cumplidos han sido los promitentes vendedores.

Le corresponderá a los aquí demandantes iniciar otro tipo de acción o de proceso menos el aquí empleado de Resolución de Contrato, en la medida en que éste solo puede ser "materialmente" propuesto por el(los) contratante(s) cumplido(s).-

EXCEPCIÓN DE INEPTITUD "SUSTANCIAL" DE LA DEMANDA: Para el ordenamiento civil y comercial todo "contratante incumplido" carece de "aptitud sustantiva" para reclamar judicialmente la resolución de un contrato. Facultarlo para iniciar este tipo de acción procesal podría considerarse como otorgarle un privilegio extraño y extravagante y concederle una razón válida para subvertir el comercio jurídico y las buenas costumbres.

En esa misma línea conceptual el Magistrado JAIME SOTO GÓMEZ perteneciente a la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, al despachar el día 4 de febrero de 1981 el litigio existente entre RAFAEL ESPINOSA ARANGO contra el BANCO DE CALDAS, Sucursal Medellín, y puntualmente la relación: "Decisión Civil-Demanda-Pretensiones y Sentencia" puntualizó lo siguiente: (página 97)

*"(...) Despejado este punto, quedan por estudiar los principales: los hechos y la petición.*

*"La demanda es idónea si estos están bien formulados.*

*"Según el art. 75 del C.P.C., apte (sic) 5, ella debe contener "lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. Las varias pretensiones se formularán por separado, con observación de lo dispuesto en el art. 82". -*

Finalmente, en la página 99, sentenció:

*"En efecto, el Tribunal, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, REFORMA la sentencia revisada, en el sentido de proferir sentencia inhibitoria, por ineptitud de la demanda". -*

### FRENTE A LAS PRETENSIONES DECLARATIVAS:

Nos oponemos, a la Declaración de Resolución del contrato de Promesa de Compraventa, hasta tanto se fije la responsabilidad exclusiva en los promitentes compradores y/o en su exclusivo incumplimiento.

#### **FRENTE A LAS PRETENSIONES "CONDENATORIAS". -**

FRENTE A LA PRIMERA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos pues la devolución o reembolso de dineros no puede ser total, pues se hace necesario descontar: a) el pago de la cláusula penal, b) el pago de las indemnizaciones ya generadas por atentar contra la proyección de inversiones que teníamos, en miras, con la recepción del precio, c) Las Agencias en Derecho y d) Las Costas del proceso. -

FRENTE A LA SEGUNDA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos al pago de intereses legales solicitados por el Apoderado sobre la apreciación de la NO continuación del negocio, siendo la realidad el incumplimiento de los promitentes compradores

FRENTE A LA TERCERA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos a la solicitud de devolución del material, puesto que los promitentes vendedores nunca han tenido ni ejercido control alguno sobre dicho material; puesto que el señor José Daza Ramírez hermano de los promitentes compradores ha retirado en más de 10 ocasiones buena parte de dicho material. Consideramos de importancia destacarle al señor Juez que los promitentes compradores a través de su apoderado han guardado silencio acerca de estos retiros parciales de material, conculcando el principio de la lealtad procesal. -

FRENTE A LA CUARTA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos. Por el contrario, son los promitentes compradores incumplidos quienes deben pagar las agencias en derecho, las costas procesales y el valor del impuesto predial año 2019. -

#### **FRENTE A LA "PETICIÓN ESPECIAL DE MEDIDA CAUTELAR"**

Nos oponemos a la petición denominada "Medida Cautelar" pues fácilmente se observa que el Apoderado de los promitentes compradores no precisa, ni indica cuál es el tipo de medida cautelar solicita registrar. Razón por la cual su Despacho tendrá que declararse impedido de conceder lo que no se le ha solicitado. Hay que recordar que la jurisdicción civil es rogada, y si se peca en la rogativa, esa rogativa es -necesariamente- fallida y está llamada a no prosperar. -

El Apoderado "ha debido" solicitar al menos: "la Inscripción de la demanda". Pero como NO lo hizo, el Despacho tampoco tendrá que hacerlo pues recordemos que los "errores de derecho" no tienen efectos en el mundo jurídico procesal. Y nadie puede beneficiarse de su propia culpa, tal como desde Roma quedó precisado. La actora debe soportar las consecuencias de su omisión; ello es así por el principio general de derecho que determina que nadie puede ampararse, en su propia culpa para proyectar consecuencias gravosas sobre un tercero por el principio o postulado del "turpitudinem" recogido en el brocardo latino: "Nemo auditur propriam turpitudinem allegans". -

**NUESTRA PETICION ESPECIAL SOBRE MEDIDAS CAUTELARES**

Rogamos al Despacho, negarse a inscribir medida cautelar alguna contra nuestra propiedad. Pues ella no procede por lo ya expresado y por qué dicha medida nos resta posibilidades de encontrar un nuevo comprador.

Si no encontramos un nuevo comprador nos retardaríamos en reembolsar las sumas de dinero que les corresponde a los promitentes compradores, luego de aplicarles los descuentos por conceptos tales como. cláusula penal, por indemnizaciones, agencias en derecho, costas, y el valor del impuesto predial año 2019, entre otros rubros. –

Concordante con lo anterior, los promitentes compradores debieron haber surtido el requisito de procedibilidad para haber convocado a una audiencia de conciliación. Razón por la cual se genera otro motivo para que la presente demanda sea rechazada y no sea tramitada por improcedente

**ACÁPITE DE PRUEBAS**

**PRUEBAS DOCUMENTALES**

Solicito que se tenga como pruebas en favor de la parte demandada:

- 1. El Acta de Presentación No. 197 del 30 de noviembre del 2018 de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá. -
- 2. Copia de la carta enviada por el Asesor Jurídico de los promitentes compradores
- 3. Copia de la carta de respuesta al Asesor Jurídico suscrita por los promitentes vendedores
- 4. La Liquidación de los perjuicios recibidos por los promitentes vendedores. -

**INTERROGATORIOS DE PARTE:**

Solicitamos recibir testimonio a los señores: JORGE LUIS DAZA RAMIREZ y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ

Solicitamos recibir testimonio a los señores: ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS, FRANCISCO JAVIER PÉREZ BRICEÑO y FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS

**PRUEBAS TESTIMONIALES**

Solicitamos recibir testimonio a las siguientes personas acerca del material de construcción:

JOSE DEL CARMEN HERNANDEZ / Carrera 6 4-04Sur / Celular 313 280 82 45

ALONSO GUERRERO / Carrera 6 4-22Sur / Celular 310 284 74 68

## FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los artículos 1546, 1608, 1932 y subsiguientes de nuestro ordenamiento civil, sobre pérdida de los frutos civiles. Nuestro legislador únicamente habla de reembolsar lo que sea parte del precio de la cosa. Jamás habla de devolver intereses. Enésima muestra del proceder altisonante de la parte actora. Igualmente llamo la atención al Despacho para que "palpe" el abuso de las vías procesales ejecutado por la parte actora, pues siendo los demandantes unos contratistas, a todas luces incumplidos irónica y paradójicamente pretenden que se nos condene, por estar prestos a cumplir nuestros compromisos contractuales. Traemos a colación la Sentencia de Casación del 23 de marzo de 1943. Gaceta Judicial tomo LV, página 71 citada por Guillermo y Eduardo Ospina. "Teoría General de los Actos o Negocios jurídicos", Editorial Temis, Bogotá, 1980, páginas 603 y 604, donde Doctrina y Jurisprudencia coinciden, en recalcar sobre LA "GRAVEDAD DEL INCUMPLIMIENTO DEL ACTOR". Tema "inadmisible" como "reprochable" de todo nuestro andamiaje legal. -

### En torno al Incumplimiento Esencial

LEY 518 DE 1999

(agosto 4)

Diario Oficial No. 43.656, de 5 de agosto de 1999.

PODER PÚBLICO-RAMA LEGISLATIVA

*Por medio de la cual se aprueba la "Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías", hecha en Viena el once (11) de abril de mil novecientos ochenta (1980).*

EL CONGRESO DE COLOMBIA

*Visto el texto de la "Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías", hecha en Viena el once (11) de abril de mil novecientos ochenta (1980).*

*(Para ser transcrito: Se adjunta fotocopia del texto íntegro del Instrumento Internacional mencionado, debidamente autenticado por la jefe encargada de la Oficina Jurídica del Ministerio de Relaciones Exteriores).*

*Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías los Estados Parte en la presente Convención,*

*Teniendo en cuenta los amplios objetivos de las resoluciones aprobadas en el sexto período extraordinario de sesiones de la Asamblea General de las Naciones Unidas sobre el establecimiento de un nuevo orden económico internacional;*

*Considerando que el desarrollo del comercio internacional sobre la base de la igualdad y del beneficio mutuo constituye un importante elemento para el fomento de las relaciones amistosas entre los Estados;*

*Estimando que la adopción de normas uniformes aplicables a los contratos de compraventa internacional de mercaderías en las que se tengan en cuenta los diferentes sistemas sociales, económicos y jurídicos contribuiría a la supresión de los obstáculos jurídicos con que tropieza el comercio internacional y promovería el desarrollo del comercio internacional;*

*Han convenido en lo siguiente:*

PARTE I.  
 AMBITO DE APLICACION Y DISPOSICIONES GENERALES  
 CAPÍTULO I  
 Ámbito de aplicación  
 ARTÍCULO 1.

1. La presente Convención se aplicará a los contratos de compraventa de mercaderías entre partes que tengan sus establecimientos en Estados diferentes:

a) Cuando esos Estados sean Estados Contratantes, o

b) cuando las normas de derecho internacional privado prevean la aplicación de la ley de un Estado Contratante.

2. No se tendrá en cuenta el hecho de que las partes tengan sus establecimientos en Estados diferentes cuando ello no resulte del contrato, ni de los tratos entre ellas, ni de información revelada por las partes en cualquier momento antes de la celebración del contrato o en el momento de su celebración.

3. A los efectos de determinar la aplicación de la presente Convención, no se tendrán en cuenta ni la nacionalidad de las partes ni el carácter civil o comercial de las partes o del contrato. (Fondos, colores y subrayado fuera de texto)

Con la Ley 518 de 1999 Colombia asumió la Convención de Viena de 1980 que regula lo atinente al Incumplimiento Esencial, o sea a ese tipo de incumplimiento fundamental como aquel incumplimiento que afecta de manera sustancial el beneficio esperado (substantial failfure in performance) o como aquella violación fundamental que tiene la intención de privar a la otra parte sustancialmente de todo el beneficio esperado en virtud del contrato (Cartwright, 2007, p.256).

No obstante, lo anterior según el Profesor Sergio Muñoz Laverde, y otros tratadistas en Colombia además de no existir una normatividad expresa sobre el incumplimiento esencial, de acuerdo la regulación vigente en materia de contratos y de su incumplimiento, puede afirmarse que todos los incumplimientos susceptibles de resolución son también esenciales y todos aquellos considerados graves o importantes, trascendentes, son esenciales, debido a que no existe una regulación expresa al respecto.

Lo cierto es que de conformidad con Principios Unidroit el incumplimiento contractual no puede retrasar, frustrar, detener, torpedear el tráfico de bienes o mercancías, pues la idea es tener mayor circulación de mercancías y con ello mayor circulación de dinero.

Para el presente caso el incumplimiento ha sido mayúsculo pues los promitentes compradores no solo dejaron pasar el año de plazo para pagar el precio, sino que dejaron vencer el nuevo plazo acordado en el Otrosí, y lo que es más grave no fueron a la Notaría el día acordado y ni dieron la cara para explicar lo acontecido. Tal inasistencia mostró su total desatención, imprevisión, desapercibimiento, descuido, descortesía y honradez contractual. Tan solo volvieron a los seis o siete meses, y eso de manera indirecta con una carta impropia que ameritó una respuesta rigurosa, jamás grosera.

Paradójicamente volvieron a llamar, ofreciendo un abono –ridículamente- minúsculo, pero lo que es más grave, llamaron para pedir más prestaciones de las acordadas: Vale decir, querían -por ejemplo- a) recibir el inmueble, sin haber pagado todo el precio; iii b) más plazo (!!!); cuando lo acordado inicialmente era todo lo contrario: Esto es, tener que “pagar primero” todo el precio para luego sí, “recibir el predio”. -

Estos dos agravantes nos determinaron para no esperar nada, de los promitentes vendedores y por eso volvimos a colocar en venta el inmueble, para de este modo reembolsar los abonos de capital recibidos.

Obviamente, los pagos a título de intereses no podrán ser retornados pues ellos se explicaban en la medida en que estaba pendiente un Otrosí.

Por otra parte, los perjuicios causados a los promitentes vendedores han sido inmensos pues en verdad esperábamos un pago riguroso en la fecha acordada. Su incumplimiento ha frustrado nuestra intención de hacer algunas inversiones sucesivas. Para la muestra un botón o ejemplo: Los promitentes compradores nos hicieron perder una oportunidad de oro, al tener que dejar pasar un apartamento en pleno barrio El Chicó que tenía como precio una suma inferior, en 200 millones, a su verdadero valor comercial. Esta posibilidad está documentada fehacientemente. Además, si nos hubieran pagado hubiéramos podido aprovechar muchas chisgas como la mencionada pues tenemos contacto con personas que consiguen inmuebles por debajo del valor comercial. El suscrito los aportará si su Despacho decide darle trámite a esta demanda, que es inviable e improcedente: Pues en Colombia el contratante incumplido no tiene derecho a forzar la resolución del contrato. Esa acción reposa única y exclusivamente en cabeza del contratante cumplido.

### **Artículo 1546. Condición resolutoria tácita**

*“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 (el cumplido) pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”. (Paréntesis y texto fuera de texto)*

Frente a la Conducta contractual de los promitentes compradores es menester informar al Despacho: Finalmente los promitentes compradores pretenden injustificadamente perpetuar los perjuicios hasta la fecha causados, pues torticeramente pretenden exigir la Resolución Judicial de nuestra promesa de venta. Buscan con ello enredar aún más el negocio sin importar la cascada de perjuicios que nos han venido irrogando desde septiembre de 2018.-

Olvidan los promitentes compradores que en la Cláusula Décima de la Promesa de Compraventa se acordó que “Si alguna de las partes no cumpliere en todo o en parte con sus obligaciones, dará lugar

a la resolución del presente contrato de compraventa y pagará a favor de la parte contratante cumplida, a título de pena la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS". En el Otrosí -válidamente celebrado- se acordó incrementarla a la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS. Por lo mismo, del incumplimiento se sigue inmediatamente la resolución del contrato y el pago de la pena por cumplimiento. Jamás se condicionó tales consecuencias a la intervención de ninguna autoridad judicial, que lo único que hará es dilatar la solución del problema y aumentar nuestros perjuicios y la imposibilidad de saciar la necesidad que teníamos de vender tal propiedad y la necesidad de recibir el precio. Cosa que se ha dilatado ya por más de dos años. Pues el dinero se habría de recibir, en 2018 y ya estamos en el año el 2020.-

Por otra parte, los promitentes compradores también olvidan que quedó pactado como LEY APLICABLE la legislación comercial y civil. Citando y acordando tener en cuenta primero la normatividad comercial. Normatividad para la cual lo más importante es la movilidad de bienes, servicios y de dinero siendo por lo mismo extrañas al mundo comercial tener que acudir a las autoridades judiciales "para que declaren judicialmente la resolución", de un contrato que ya está "resuelto contractualmente" por incumplimiento.

Aspecto Vinculante: A partir de la aceptación por parte de Colombia de la Convención de Viena de 1980 tenemos que la intención de la regulación comercial, y de los contratantes se endereza a cumplir la *Lex Mercatoria*, o ley mercante como producto de las costumbres y prácticas entre los comerciantes. Teniendo presente que los comerciantes necesitaban resolver sus controversias con rapidez, a veces a la hora, con el menor costo y por los medios más eficaces. Los tribunales públicos no proporcionaban esto. Un juicio ante los tribunales retrasaría su negocio, y eso significa perder dinero. La ley de comerciantes siempre será justicia rápida y eficaz.

Por todo lo cual las alegaciones expuestas por los promitentes compradores están totalmente "fuera de foco", "fuera de tono" y "fuera de época". Razón por la cual, -con el mayor respeto- los invitamos, a que lean lo que acordaron y firmaron. -

Lo único absurdo que falta, es que los promitentes compradores reclamen que los interpelemos y que los tengamos que pasar a constituir en mora (!!). Ante lo cual sobran respuestas para cerrarles el paso, pues en el presente caso existió una Mora de Pleno Derecho, razón por la cual procedió una Rescisión Contractual también, de pleno derecho.

Máxime si estamos frente a la aplicación de la ley comercial y ante los principios de la modernidad como lo constituyen, los Principios Unidroit que es una regulación absolutamente justa, rápida y sin ataduras ni complejidades kafkianas. Los promitentes compradores se quedaron en el siglo XIX y pretenden cosas absurdas como que la mora purgue la mora y todo ese conjunto de complejidades de antaño que ya fueron ampliamente superadas (a Dios gracias) por la normatividad comercial. Pues torpedean el libre comercio y el libre intercambio, entre personas de bien, que "cumplen" y "honran" su palabra. Los promitentes compradores son -desde nuestra perspectiva personal- son unos comerciantes que buscan "asaltarnos en nuestra buena fe".

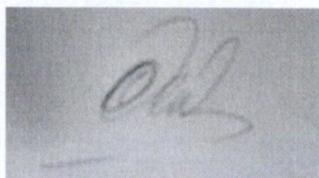
### NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en Calle 24C No. 68B-21, Torre 1, Apto 501, de esta ciudad. Correo electrónico [fidasporejuri@gmail.com](mailto:fidasporejuri@gmail.com), o por los correos de los promitentes vendedores. Mis representados, en las direcciones indicadas en la demanda.

### ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como pruebas, poder a mi favor y copia del escrito para el archivo del juzgado.

Del señor Juez, Atentamente,



**FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS**

c.c. No. 19.382.737 de Bogotá

T.P. No. 55.475 del Consejo Superior de la Judicatura

Documento con firma digital

**PODER ESPECIAL**

Señores  
JUZGADO QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Carrera 9 No. 11-45 Piso Segundo  
Edificio Virrey Central  
Ciudad. -

Yo, YOSCYRA STELLA PÉREZ HUERTAS mayor de edad, domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía 41.591.469 de Bogotá, actuando en nombre propio, procedo a conferir poder especial, amplio y suficiente al doctor FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS, también mayor de edad, portador de la cédula de ciudadanía 19.382.737 de Bogotá, con Tarjeta Profesional No. 55.475 del Consejo Superior de la Judicatura para que en mi nombre y representación proceda a contestar la demanda en el Proceso de Resolución de Contrato, interpuesta por LUIS JORGE DAZA RAMIREZ Y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ, con radicación 2019-0606, dada la improcedibilidad de las pretensiones y del curso del proceso en comento .-

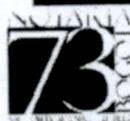
Y en general, mi Apoderado queda facultado ampliamente para ejercer todas las actuaciones y atribuciones que le sean necesarias y conexas para el cumplimiento de su encargo profesional, y defienda mis intereses patrimoniales dentro de dicho proceso judicial

EL PODERDANTE:

*Yoscyra Stella Pérez Huertas*  
YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS  
c.c. 41.591.469 de Bogotá

EL APODERADO:

*Freddy Rolando Pérez Huertas*  
FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS  
c.c. 19.382.737 de Bogotá  
T.P. 55.475 C.S. de la Judicatura



**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN Y RECONOCIMIENTO**

NOTARIA SETENTA Y TRES DEL CIRCULO DE BOGOTÁ

LA NOTARIA 73 DE BOGOTÁ HACE CONSTAR QUE EL PRESENTE DOCUMENTO FUE PRESENTADO PERSONALMENTE POR YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS, QUIEN EXHIBIÓ LA C.C.41.591.469 Y TARJETA No. 55.475 C.S.J. Y DECLARÓ QUE LA FIRMA QUE APARECE EN EL PRESENTE DOCUMENTO ES SUYA Y QUE EL CONTENIDO DEL MISMO ES CIERTO.

viernes 10 de julio de 2020  
BOGOTÁ D.C.

*Yoscyra Stella Pérez Huertas*



NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.  
ACTA DE PRESENTACIÓN NUMERO: 197

Compareció FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.231.057 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio y ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTES, identificado con la cedula de ciudadanía numero 19.389.989 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, quien obra en nombre propio y en nombre y representación de FREDDY ROLANDO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.382.737 expedida en Bogotá D.C., YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS, identificada con la cedula de ciudadanía numero 41.591.469 expedida en Bogotá D.C., y CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.268.788 expedida en Bogotá D.C., conforme consta en los poderes especiales que se protocolizan con este instrumento, manifestando el apoderado bajo la gravedad de juramento que sus poderdantes se encuentra vivos en este día y en pleno uso y goce de sus facultades mentales, por lo cual exonera a la Notaria de toda responsabilidad civil y penal, que se derive y pudiere derivarse del uso indebido o fraudulento que pudiere dársele a dichos poderes y dijeron: -----

**PRIMERO:** Que comparece a esta Notaría para dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito el once (11) de septiembre de dos mil diecisiete (2.017), y al OTROSÍ suscrito el día treinta y uno (31) de agosto de dos mil dieciocho (2.018), entre FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.231.057 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTES, identificado con la cedula de ciudadanía numero 19.389.989 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, quien obra en nombre propio y en representación de FREDDY ROLANDO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.382.737 expedida en Bogotá D.C., YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS, identificada con la cedula de ciudadanía numero 41.591.469 expedida en Bogotá D.C., y CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.268.788 expedida en Bogotá D.C., en su calidad de PROMETIENTES VENDEDORES y LUIS JORGE DAZA RAMIREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.466.490 expedida en Bogotá D.C. y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.277.369 expedida en Bogotá D.C, en calidad de PROMETIENTES COMPRADORES, en virtud del cual los PROMITIENTES VENDEDORES se comprometieron a vender a los PROMITIENTES COMPRADORES, el siguiente inmueble ubicado en la: CARRERA SEXTA (6) NUMERO CUATRO - CERO CUATRO (4 - 04), identificado con el folio de matricula inmobiliaria numero 50S-483388 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Sur, inmueble determinado en dicho contrato de promesa de compraventa -----

**SEGUNDO:** Que el precio total pactado fue la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000.00) pagados en la forma y términos indicados en contrato de compraventa y el OTROSÍ en el citado. -----

**TERCERO:** Que en el mencionado OTROSÍ al contrato de compraventa que hace parte contrato de promesa de compraventa, se estableció que la escritura pública se otorgaría el día treinta (30) del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018) a las 02:00 P.M en la Notaria Primera del Círculo de Bogotá -----

**CUARTO:** Que los comparecientes han concurrido al local de esta Notaría, a las 02:30 P.M. -----

**QUINTO:** Que hacen esta acta de presentación y declaración para todos los efectos legales a que hayan lugar, agregando además que presentaron los poderes originales debidamente autenticados, fotocopias de las cédulas de ciudadanía, Constancia de declaración y/o pago de Impuesto Predial Unificado del año 2018, Estado de Cuenta para trámite notarial, fotocopia del contrato de Promesa de Compraventa, fotocopia del **OTROSÍ**, y fotocopia del certificado de tradición y libertad del mencionado inmueble. -----  
Para constancia se firma en Bogotá, D.C., a los treinta (30) días del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018). -----

*Francisco Javier Pérez B*

FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO

C.C 3231057

TELEFONO 3163397706

DIRECCION: K6404501

*Alex*

ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTES

C.C 19389989

TELEFONO 300 614 30 37

DIRECCION: CALLE 77 36-51, MEJILLÓN

Obrando en nombre propio y en representación de **FREDDY ROLANDO PEREZ HUERTAS, YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS** y **CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS**



BLANCA SILVIA SEGURA RUBIO  
NOTARIA PRIMERA (E)

RESOLUCION	0858/2018
DERECHOS NOTARIALES	\$12.700
IVA	\$2.410
TOTAL	\$15.110

Bogotá D. C. 25 de Junio de 2019

Señores

**JAVIER FRANCISCO PEREZ BRICEÑO**  
**ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS**

Carrera 6 N° 4-04 Sur Bogotá y Carrera 77 N°36-51 Medellín

E.

S.

M.

**Ref:** Respuesta a su carta recibida el día 17 de junio de 2019 y aviso venta

Respetados señores, reciban un cordial saludo.

En mi condición de asesor jurídico de los señores **CARLOS RODOLFO DAZA RAMÍREZ Y LUIS JORGE DAZA RAMÍREZ**; en relación a su comunicación de la carta de la referencia, en cuanto a la resolución unilateral del contrato de promesa suscrito el día 11 de septiembre del año 2017, del inmueble ubicado Carrera 6 N° 4-04 Sur de Bogotá, manifiesto que no es procedente en Colombia decretar unilateralmente la resolución de la promesa de compraventa en cita, conforme a la Doctrina y la Jurisprudencia que lo han determinado en Colombia y bajo la interpretación del artículo 1546 del Código Civil, de la condición resolutoria tacita, es necesario que se pida y este declarada por un Juez; interpretación acogida del derecho Francés.

De otra parte, la decisión de ofertar en venta el inmueble materia de la promesa de compraventa, no es procedente y complica la situación actual del inmueble, en especial, la venta realizada a los compradores, que según me informan, se realizó bajo unas circunstancias especiales, conforme a la situación en que se encontraba el lote y las limitaciones que tenía.

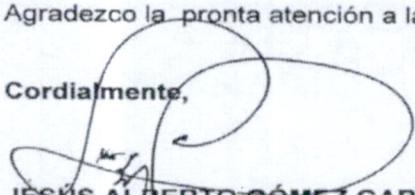
Varias son las razones para solicitarles respetuosamente que se abstengan de realizar nueva venta:

- a) Se está incurriendo en una posible estafa.
- b) Se está administrando justicia por sus propias manos, incurriendo en ejercicio arbitrario de las propias razones.
- c) Se está causado un perjuicio a mis clientes; en ocasión a que:
  - Los señores Daza Ramírez me comunicaron que han invertido más de 60 millones en estudios que se realizaron al proyecto.
  - A la vez, me informaron que los materiales que se llevaron al lote con autorización de la parte vendedora y que al día de hoy se deben encontrar en el lote; tienen un valor de más de 100 millones y son posesión ejercida por los compradores.

De acuerdo a lo anterior, respetuosamente reitero la solicitud de abstenerse de realizar cualquier nueva negociación en perjuicio de mis clientes, hasta tanto no se aclaren todas las circunstancias de hecho y situaciones de derecho, en que se dio la negociación del lote materia de debate, en consecuencia, si es de su interés dialogar para llegar a un acuerdo en beneficio de ambas partes, favor comunicarlo al correo electrónico [gomgon46@hotmail.com](mailto:gomgon46@hotmail.com). Si no es de su interés dialogar y conciliar, favor comunicarlo, para iniciar las correspondientes acciones civiles y penales, con el fin de hacer valer lo que corresponda en derecho y reclamar los daños y perjuicios a que haya lugar.

Agradezco la pronta atención a la presente y quedo en espera de su respuesta.

Cordialmente,

  
**JESÚS ALBERTO GÓMEZ GARCÍA**  
C.C. No. 79.357.322 de Bogotá  
T.P. 71.864 C.S.J.



Bogotá, D.C., julio 16 del 2019.-

Señores  
**CARLOS RODOLFO DAZA RAMÍREZ**  
**LUIS JORGE DAZA RAMÍREZ**  
Calle 48 15-52  
Ciudad

Asunto: Respuesta a la Carta enviada por el abogado Jesús Alberto Gómez García. -

Respetados Señores:

1. **FALTA DE PODER PARA ACTUAR:**  
Toda vez que el abogado no adjuntó el poder otorgado por ustedes, nada tenemos que discutir con él. (Postulado de la Relatividad de los Actos Jurídicos). -
  
2. **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**
  - a. De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la resolución de un contrato de compraventa por el incumplimiento de una de las partes, se puede declarar por vía judicial o por vía extrajudicial
  - b. Se debe bien entender que el texto del artículo 1546 del Código Civil Colombiana que ustedes mencionan, se debe interpretar en concordancia con los artículos 1930 y 1932 del mismo Código Civil. -
  - c. Tiene razón el abogado al citar al derecho francés, en especial a la reforma estructural que tuvo dicho Código Civil Francés, vigente desde octubre del 2016, y que estipula el régimen de sanciones en caso de incumplimiento de una de las partes, y la resolución del contrato en caso de incumplimiento de una de las partes. Sin embargo, les recordamos, que no estamos en Francia y que la doctrina es solo un criterio auxiliar, toda vez que los jueces colombianos solo están obligados a acatar lo que se conoce como el "imperio de la ley positiva". -
  
3. **FACULTADES DEL CONTRATISTA CUMPLIDO**  
Cuando se presenta un incumplimiento, el contratista cumplido tiene derecho a:
  - a) Forzar el cumplimiento, si le interesa;
  - b) Resolver el contrato, con indemnización de perjuicios

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



Esto quiere en estricto derecho, que estamos facultados para utilizar una de esas dos opciones legales, por lo tanto dar como resuelto el contrato de compraventa

4. TRANSPARENCIA - IMPOSIBILIDAD DE INCURRIR EN DELITOS

Nosotros los prometientes vendedores hemos actuado, con transparencia y pulcritud, desde un inicio se les informó a los prometientes compradores de todas las circunstancias que revestían el predio prometido en venta, y cuya descripción y generalidades quedaron registradas en el contrato de compraventa; por ende, por parte nuestra NO hemos ocultado información alguna a ustedes los prometientes compradores

- a. Es temeraria la afirmación del abogado al indicar que se está incurriendo en una posible estafa, teniendo en cuenta en que los prometientes compradores son los han incumplido los términos pactados en el contrato de compraventa y en el otrosí suscrito entre las partes, y que los prometientes compradores NO se hicieron presentes en la Notaria Primera del Círculo de Bogotá, el día 30 de noviembre del 2018, para la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa, y del pago de la suma pactada para dicha fecha. Son ustedes – por lo tanto- los que han incurrido en un ilícito civil

Nosotros los prometientes vendedores NO hemos prometido en venta nada diferente, a lo que se encuentra estipulado, en los documentos de la compraventa. A la par, hemos cumplido con los compromisos legales y notariales que nos han correspondido. -

Entonces ustedes los prometientes compradores no han honrado con sus obligaciones de pago, como tampoco han guardado fidelidad a los compromisos adquiridos; (razón por la cual resulta totalmente extraño y desafortunado que su abogado pregone una posible estafa) y es ahora cuando el abogado pregona una posible estafa; entonces aquí es donde se percibe que es una intención adrede de ustedes los prometientes compradores para obtener algún provecho económico, no obstante su incumplimiento

Así las cosas, ustedes los prometientes compradores muestran un propósito "animus nocendi", pues ustedes como prometientes compradores han mostrado una actitud dilatoria, en el pago oportuno del precio acordado, argumentando en varias ocasiones problemas que tienen con el Icetex, los militares y Bancolombia; aclarando que en ningún momento quedó condicionado el cumplimiento de la promesa de compraventa a problemas o vicisitudes con sus contratistas o contratantes

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



sacar alguna "ventaja" donde solo ha habido negligencia e incumplimiento por parte de ustedes los promitentes compradores

- 10. Por último, nos sorprende sobremanera que ustedes los promitentes compradores a través de su abogado no hayan expresado su dignidad para reconocer el incumplimiento generado por ustedes

Atentamente,

LOS PROMETIENTES VENEDORES:

*Fco Javier Pérez B*  
 FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO  
 c.c. 3.231.057 de Bogotá

EL APODERADO:  
 ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS  
 c.c. 19.389.989 de Bogotá

Anexo: Demostración de los perjuicios causados, a uno solo, de los promitentes vendedores



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

**Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



87564

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el dieciocho (18) de julio de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Medellín, compareció:

ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0019389989 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



7woazjpljf13  
18/07/2019 - 09:51:55:353

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de DOCUMENTO PRIVADO y en el que aparecen como partes ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS .

JORGE IVÁN CARVAJAL SEPÚLVEDA  
Notario veinticinco (25) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 7woazjpljf13

Bogotá D.C.

Señor(a):  
**FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO**  
Ciudad

Cordial saludo,

Respecto a su solicitud, me permito indicar que la información tanto biográfica como biométrica asociada al documento 3.231.057, se encuentra completa, disponible y actualizada en la base de datos dispuesta para el proceso de autenticación biométrica por parte de la Registraduría Nacional.

Así mismo, le indico que la Registraduría Nacional coloca a disposición la base de datos biográfica y biométrica para que las entidades autorizadas por la Ley, puedan consultar y validar la identidad de los ciudadanos. Siendo así, dichas entidades, a través, de su operador biométrico o aliado tecnológico, son las encargadas de consultar y realizar la validación biométrica contra la base de datos dispuesta por la Registraduría Nacional.

Sin embargo, se pueden presentar inconvenientes en el proceso de autenticación biométrica, dentro de las cuales se pueden enunciar:

Enfermedades de la piel (dermatitis), sequedad o resequedad en la piel de las manos, sudoración excesiva (hiperhidrosis), amputación parcial o total de los dedos a cotejar, mala captura de la huella por parte del operador del sistema, suciedad o partículas extrañas en los dedos de las manos, captura de huellas del dedo diferente al esperado en el sistema, desgaste de las huellas (contacto con sustancias abrasivas, desgaste natural, accidentes, trabajos frecuentes que requieran el roce continuo de la superficie de los dedos, entre otras), factores ambientales (tales como, alta humedad, resequedad, estado del captor biométrico), o una posible suplantación del titular.

Conforme a lo anterior, se enuncia la siguiente normatividad la cual ampara a los ciudadanos que padecen las enfermedades anteriormente mencionadas.

El artículo 18 del decreto 019 de 2015 expresa lo siguiente: "Cuando por razones físicas la persona que pretenda identificarse no pueda imponer la huella dactilar o esta carezca de calidad suficiente para identificarla, la verificación de la identidad se hará mediante la comparación de su información biográfica con la que reposa en la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil."

Cordialmente,



[mantorres@registraduria.gov.co](mailto:mantorres@registraduria.gov.co)  
Grupo de Acceso a la Información y Protección de Datos  
Personales  
Registraduría Nacional del Estado Civil  
PBX (+ 57 1) 2202880 Extensión 1250 o 1266  
Bogotá D.C.

Proceso 2019-0606 / Contestación de la demanda / Yoscyra Stella Pérez Huertas

Alex Pérez <segurosalexper@gmail.com>

Mar 21/07/2020 8:13 AM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

Contestacion Demanda Yoscyra Stella Perez Huertas.pdf;

buenos días

Para atender los requerimientos de la demanda contenida en el proceso de resolución de contrato ya mencionado, me permito enviarles 01 archivo que contiene 26 folios con los siguientes documentos:

- 1. Contestación de la demanda suscrita por el doctor Freddy Rolando Pérez Huertas
- 2. Poder conferido al doctor Freddy Rolando Pérez Huertas
- 3. Acta de presentación 197 de la Notaría Primera de Bogotá
- 4. Carta enviada por el asesor jurídico de los promitentes compradores
- 5. Carta de respuesta al asesor jurídico por parte de los promitentes vendedores

Sin otro particular, me suscribo atentamente,

Yoscyra Stella Pérez Huertas  
c.c. 41.591.469 de Bogotá

---

República de Colombia  
 Rama Judicial del Poder Judicial  
 JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO  
 15  
 BOGOTÁ D.C.  
 SECRETARÍA

108-121

Contestata: Yascira Stella Perez T

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BOGOTÁ, D.C.



FIJACION EN LISTA Y TRASLADO

Fijado en lista hoy, \_\_\_\_\_

En traslado \_\_\_\_\_

Comienza \_\_\_\_\_ 8:00 a.m.

Termina \_\_\_\_\_ 5:00 p.m.

SECRETARIA

Señor  
**JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
E.S.D.

Ref.: Proceso 2019-0606- Declarativo Verbal de Mayor Cuantía de LUIS JORGE DAZA RAMIREZ y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ contra FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS y otros. -

***-Contestación de la Demanda-***

FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS, abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en nombre propio y también en mi condición de apoderado de ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS, como demandado(s) dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda Declarativa Verbal de Mayor Cuantía, de LUIS JORGE DAZA RAMIREZ y CARLOS RODOLFO DAZA RAMÍREZ, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome tanto a los hechos de la demanda como, a todas las pretensiones de la parte actora.

**FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

FRENTE AL HECHO PRIMERO: Es cierto, para el día 9 de septiembre de 2017 se suscribió una promesa de compraventa entre los extremos procesales. –

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es cierto. El objeto del contrato de promesa compraventa de inmueble urbano se encuentra así definido en la cláusula primera de dicho contrato de compraventa

FRENTE AL HECHO TERCERO: Es parcialmente cierto, solo falta precisar los siguientes hechos:

1. Es cierto, solo y únicamente en lo que respecta al precio convenido de venta por los seiscientos millones de pesos (\$600.000.000) M/cte.
2. Respecto al comentario del Apoderado acerca que las cuotas fueron fijadas por los promitentes vendedores, se debe aclarar que dichas cuotas fijadas fueron estipuladas de común acuerdo y por escrito entre las partes; y que la fecha de entrega del bien inmueble se realizaría UNA SEMANA después del día de la firma de la escritura de compraventa, y una vez se hayan hecho efectivos los pagos previstos en las condiciones primera y segunda del otrosí firmado el 31 de agosto del 2018

FRENTE AL HECHO CUARTO: Es parcialmente cierto. Y son varios los hechos, a precisar:

1. Es cierto que los promitentes compradores realizaron los pagos por los montos acordados, excepto que fueron hechos en fechas diferentes (con posterioridad) a las estipuladas en el contrato de compraventa y en el otrosí firmado, entre las partes

2. En la descripción de los pagos relacionados en la demanda, cancelados al promitente vendedor FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO aparece equivocadamente repetido un pago de \$50.000.000 hecho el 30/01/2018 y luego 31/01/2018; por tanto, solo se debe tener en cuenta un solo pago de los dos relacionados, lo que modifica el valor de \$303.304.500 que dicen ellos haber pagado, siendo lo correcto una cifra de \$253.304.500. -

3. En la relación figura un pago en efectivo entregado el 27/07/2018 por un valor de \$15.000.000, pero no se adjunta el comprobante de dicho pago

4. No es cierto que el pago de intereses haya sido condicionado a si se continuaba el negocio; puesto que el pago de los intereses fue pactado en la cláusula sexta del otrosí de fecha 31 de agosto del 2018. Sobra decir que dicho otrosí fue suscrito a solicitud verbal de los promitentes compradores con el objetivo de postergar la fecha para efectuar los pagos establecidos en el contrato inicial de compraventa, y de prorrogar la fecha de protocolización de la escritura pública de compraventa

FRENTE AL HECHO QUINTO: Es parcialmente cierto, EXCEPTO en los siguientes puntos:

1. El plazo inicial de un año para suscribir el contrato primigenio fue incumplido por parte de los promitentes compradores.

2. Es cierto que se suscribió un Otrosí, pero dicho acuerdo de voluntades fue incumplido nuevamente por los promitentes compradores. Pues en la fecha convenida ni entregaron el dinero acordado, ni honraron con su presencia en la sede de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá; razones por las cuales quedó registrada en dicha Notaría Primera del Círculo de Bogotá el ACTA DE PRESENTACIÓN NÚMERO 197, de fecha 30 de noviembre de 2018, donde da fe de la presencia y cumplimiento por parte de los Promitentes Vendedores; y de la inasistencia e incumplimiento de los Promitentes Compradores tal como había pactado en el Otrosí suscrito y acordado entre las partes.

FRENTE AL HECHO SEXTO: No es cierto en su totalidad, por los siguientes motivos:

1. El Apoderado de los promitentes compradores argumenta que además (a) de los pagos hechos por sus poderdantes, ellos depositaron en el interior del inmueble que se pretendía adquirir (b); "material de construcción destinado para tal fin, avaluado en la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000) M/cte."

(a) Además: En ningún momento hubo depósito de dicho material de construcción, ya que NO hay de por medio escrito alguno firmado entre compradores y vendedores donde se entregue y se reciba dicho material de construcción; y en ninguna parte se encuentra registrado que tal material de construcción hiciera parte de los pagos que se habían acordado por escrito.

Es importante destacar que los promitentes compradores dejaron en el predio y a la intemperie dicho material en una forma unilateral, y que dicho material de construcción es usado o de segunda mano; posteriormente y en varias ocasiones el señor José Daza Ramírez hermano de los promitentes compradores ha retirado del predio buena parte de dicho material de construcción, sin que medie escrito acerca de cantidades y de tipo de material

El material de construcción dejado en el predio materia de la compraventa, los promitentes compradores nunca lo definieron o identificado ya fuera en forma individual o global, sin cantidades específicas, así como tampoco características distintivas ni de valoración alguna

(b) Que se pretendía adquirir: una persona puede interpretar que si el predio materia de la compraventa "se pretendía adquirir" muestra ya la intencionalidad de los promitentes compradores de abandonar o de incumplir con el negocio pactado

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto en la forma como se presenta, razón por lo cual queremos aclarar que, debido al incumplimiento de los promitentes compradores, ellos generaron en los promitentes vendedores una crisis económica, en especial a la necesidad de dinero en efectivo para hacer inversiones, y es por ello que los promitentes vendedores se vieron forzados a colocar en venta nuevamente el citado predio; además porque se debía reunir el dinero requerido para devolverlo a los promitentes compradores

FRENTE AL HECHO OCTAVO: No es cierto por los siguientes hechos:

1. Los promitentes vendedores nunca pretendieron la terminación unilateral del contrato; solo se notificó la resolución del contrato, en un todo de acuerdo con la cláusula décima del contrato de compraventa firmado entre las partes y que reza: "Si alguna de las partes contratantes no cumpliere en todo o en parte con sus obligaciones, dará lugar a la resolución del presente contrato de compraventa y pagará a favor de la parte contratante cumplida a título de pena la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000) M/cte., suma luego modificada e incrementada en el cuerpo del otrosí a la suma de Cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) M/cte.

FRENTE AL HECHO NOVENO: Es parcialmente cierto, pero teniendo en cuenta las siguientes observaciones:

1. El hoy apoderado de los demandantes, envió una carta a los promitentes vendedores, con fecha 25 de junio del 2019, en su calidad de asesor jurídico de los promitentes compradores, nunca en calidad de apoderado, puesto que para esa fecha no tenía poder para representarlos

2. En dicha carta de fecha 25 de junio del 2019, el Apoderado fungiendo como asesor jurídico, muestra una ambición desenfrenada para cobrar lo incobrable, al argumentar que los señores Daza Ramírez han invertido más de 60 millones en estudios que se realizaron al proyecto (no se entiende en qué consisten los 60 millones mencionados; como tampoco que proyecto) toda vez que en el contrato de compraventa no se encuentra establecido nada al respecto. Además, un profesional o un hombre de negocios o un buen padre de familia, en su debido actuar de manera diligente,

primero honra sus compromisos, y luego realiza los estudios que estime convenientes para su negocio; y nunca, nunca antes de realizar los pagos adquiridos con anterioridad

3. No es cierto, que dicha carta fuera contestada en términos bastantes descorteses y con supuestos fundamentos legales que no corresponden a la realidad de cómo sucedieron los hechos y solo bajo la intrínseca convicción errada de los vendedores; olvida el asesor legal en su momento, que en su carta de fecha 25 de junio del 2019 argumenta, de una manera casi injuriosa, que se está incurriendo en una posible estafa.

El asesor jurídico en su momento, nunca puede afirmar que la respuesta de los promitentes vendedores no corresponde a la realidad de cómo sucedieron los hechos, ya que el nunca participó en las reuniones que fueron base para la firma del contrato de promesa de compraventa y posteriormente del otrosí. Es decir, no tuvo intermediación con los hechos. Él solo sabe lo que le comentaron sus clientes. Sin embargo, pasó a tildarnos de posibles estafadores. -

FRENTE AL HECHO DÉCIMO: No es cierto, por los siguientes hechos:

1. Los promitentes vendedores nunca hemos sido llamados a conciliar, como tampoco hemos sido renuentes a conciliar, razón por la cual no se ha surtido el requisito de procedibilidad exigido para cursar la presente actuación.

2. Aparte del incumplimiento de los promitentes compradores en el pago de los montos pactados no existen dudas, inconsistencias o malos entendidos entre las partes

3. No es cierta la afirmación del Apoderado, a que los promitentes vendedores manifestaron que devolvían el dinero cuando quisieran; puesto que es claro que en el penúltimo párrafo del texto de la notificación de resolución del contrato quedó registrado: "Para efectos de la devolución de las cifras ya mencionadas, les solicitamos nos indiquen el número de una cuenta bancaria y el nombre y documento de identidad del titular, de lo contrario procederemos a efectuar un depósito judicial a su nombre en el Banco Agrario de Colombia"

Apoyados en lo anterior, los promitentes compradores nunca han informado el número de una cuenta bancaria, y los promitentes vendedores no han efectuado depósito judicial. -

Debido a que la suma a devolver a los promitentes compradores es considerablemente alta, y al no disponer de dicho flujo de caja, nos vimos avocados a poner en venta el predio para así realizar la devolución de los dineros que les corresponde

4. No es cierta la afirmación del Apoderado que hubo acuerdos pactados por escrito y de manera verbal para hacer adición al valor del contrato de seiscientos millones (\$600.000.000) M/cte. a novecientos millones de pesos (\$900.000.000) M/cte.; nosotros planteamos el siguiente interrogante: si los promitentes compradores incumplieron el pago convenido de los \$600.000.000, que hubiera sucedido, si en realidad se hubiera pactado por escrito la adición a \$900.000.000

FRENTE AL HECHO UNDÉCIMO: No es un hecho de la Litis. –

**EXCEPCIONES**

**EXCEPCIONES DE MÉRITO**

Me permito proponer a nombre de mi representante, la excepción de mérito de "inexistencia de la causa invocada y la de falta de pago", las cuales procedo a fundamentar de la siguiente forma.

INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA: Si bien es cierto que ya hubo -de pleno derecho- una Resolución del Contrato de marras, sobre la base del incumplimiento rotundo de los promitentes compradores. Nos oponemos a la justificación planteada por la parte actora, razón por la cual consideramos que la causa invocada es inexistente. Pues la verdadera causa acaecida entre las partes obedeció a la falta de cumplimiento, de pagar -íntegramente- el precio convenido, en cabeza de los promitentes compradores. Toda vez que los promitentes vendedores no hemos incumplido -en nada- nuestras obligaciones.

FALTA DE PAGO: La verdadera razón de la resolución del contrato ha sido la ausencia de pago del precio y del plazo acordados, por parte de los promitentes compradores. -

**EXCEPCIONES MIXTAS**

EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN "SUSTANCIAL" EN LA CAUSA: Tal como lo asevera el profesor FERNANDO CANOSA TORRADO, en su obra LAS EXCEPCIONES PREVIAS EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO Quinta Edición, Bogotá, 2018, página 290: "(...) Si bien la Ley 1395 que modificó el inciso final del artículo 97 del Código de Procedimiento Civil, al incluir como excepciones perentorias que pueden ser decididas como previas , y que por eso reciben el nombre de mixtas, la prescripción extintiva y la de falta de legitimación en la causa, pudiéndose en caso de acogimiento pronunciar sentencia anticipada...".

En efecto, la legitimación en la causa es equiparable con la titularidad del derecho sustancial que subyace a la relación procesal entre actor y opositor. De esta forma, se cumple con la legitimación en la causa siempre que se acredite la coincidencia de la titularidad de la relación sustancial con la procesal. La legitimación estará vinculada a los denominados presupuestos axiológicos de la pretensión, en lo que al aspecto subjetivo se refiere. En el evento de no acreditarse la titularidad sustancial del actor o del opositor, es perfectamente posible que se emita una sentencia de mérito, pero que la misma sea desfavorable por la ausencia de legitimación en la causa.

Como puede observarse, esta visión del concepto atiende a los presupuestos axiológicos de lo pretendido, conocidos también como los presupuestos de la sentencia favorable. En otras palabras, desde esta visión se aludiría a aquellos aspectos que deben estar acreditados dentro del proceso para que el actor acceda a una tutela concreta en sentido positivo o favorable. Al respecto, se puede anotar lo siguiente:

Desde esta visión sustancial, la carencia de legitimación no impide el proferimiento de una sentencia de fondo, solo que será desestimatoria para el actor, al no estar demostrado el mérito de esta (Quintero, 2000). Sobre el particular, expone la tratadista colombiana:

*“(…) Sobre el tópic, Chioventa ha puntualizado:*

*La Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, se adhiere a esta visión, tal y como puede corroborarse en múltiples providencias.*

*En efecto, el órgano de cierre civil ha expuesto:*

*En sentencia del 12 de junio de 2001, la Corte reiteró la anterior posición sobre la legitimación en la causa (República de Colombia, 2001).*

*Del mismo modo, en decisión del 1 de julio de 2008, el Tribunal de Casación estableció:*

*Lo anterior fue reiterado en providencias del 14 de octubre de 2010 y del 13 de octubre de 2011, destacando que*

*Así mismo, en sentencias del 31 de agosto de 2012, 26 de julio de 2013, 22 de abril de 2014 y 23 de octubre de 2015, entre otras, la Corte reafirmó la citada posición.*

*En definitiva, desde esta postura la legitimación en la causa no será un asunto que pueda advertirse fácilmente desde el inicio del proceso, sino que ameritará un debate probatorio en aras de acreditar la titularidad sustancial de quien reclama y de quien es reclamado en el proceso.*

*Vinculándose al mérito de lo pretendido, la demostración de la coincidencia de la titularidad sustancial con la procesal se advertirá en la sentencia de fondo o mérito y se circunscribirá a su vez a la carga de probar por parte del actor, dado que, como ya se indicó, estará adherida a los presupuestos axiológicos necesarios para una sentencia de mérito favorable.*

*En tal contexto, la ausencia de legitimación en la causa, prevista como la no acreditación de la coincidencia de titularidades, no impedirá una sentencia que resuelva el mérito de lo reclamado por el pretendiente, solo que si no se acredita la coexistencia de titularidades (sustancial y procesal) la sentencia devendrá desestimatoria por carencia de legitimación en la causa, por cuanto, desde esta tesis, el instituto resulta necesario para cumplir con los presupuestos de la sentencia de mérito favorable”.*

En ese orden de ideas, si los compradores no gozan de la facultad “sustancial” de reclamar la resolución el contrato, menos la tendrán de intentar una acción judicial, con el mismo propósito, razón por la cual ruego desestimar las pretensiones de la demanda y proceder a dictar sentencia anticipada, en contra de los promitentes compradores.-.

EXCEPCIONES PREVIAS

EXCEPCIÓN DE INDEBIDA ACUMULACIÓN PROCESAL DE PRETENSIONES: Toda vez que el juez Quince del Circuito no es competente para conocer de todas y cada una de las pretensiones reunidas en el libelo de la demanda. Toda vez que la presente demanda busca imponer pretensiones de condena, cuando en verdad, los únicos incumplidos han sido los compradores, al paso que los únicos cumplidos han sido los promitentes vendedores.

Le corresponderá a los aquí demandantes iniciar otro tipo de acción o de proceso menos el aquí empleado de Resolución de Contrato, en la medida en que éste solo puede ser "materialmente" propuesto por el(los) contratante(s) cumplido(s).-

EXCEPCIÓN DE INEPTITUD "SUSTANCIAL" DE LA DEMANDA: Para el ordenamiento civil y comercial todo "contratante incumplido" carece de "aptitud sustantiva" para reclamar judicialmente la resolución de un contrato. Facultarlo para iniciar este tipo de acción procesal podría considerarse como otorgarle un privilegio extraño y extravagante y concederle una razón válida para subvertir el comercio jurídico y las buenas costumbres.

En esa misma línea conceptual el Magistrado JAIME SOTO GÓMEZ perteneciente a la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, al despachar el día 4 de febrero de 1981 el litigio existente entre RAFAEL ESPINOSA ARANGO contra el BANCO DE CALDAS, Sucursal Medellín, y puntualmente la relación: "Decisión Civil-Demanda-Pretensiones y Sentencia" puntualizó lo siguiente: (página 97)

*"(...) Despejado este punto, quedan por estudiar los principales: los hechos y la petición.*

*"La demanda es idónea si estos están bien formulados.*

*"Según el art. 75 del C.P.C., apte (sic) 5, ella debe contener "lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. Las varias pretensiones se formularán por separado, con observación de lo dispuesto en el art. 82". -*

Finalmente, en la página 99, sentenció:

*"En efecto, el Tribunal, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, REFORMA la sentencia revisada, en el sentido de proferir sentencia inhibitoria, por ineptitud de la demanda". -*

**FRENTE A LAS PRETENSIONES DECLARATIVAS:**

Nos oponemos, a la Declaración de Resolución del contrato de Promesa de Compraventa, hasta tanto se fije la responsabilidad exclusiva en los promitentes compradores y/o en su exclusivo incumplimiento.

#### **FRENTE A LAS PRETENSIONES "CONDENATORIAS". -**

FRENTE A LA PRIMERA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos pues la devolución o reembolso de dineros no puede ser total, pues se hace necesario descontar: a) el pago de la cláusula penal, b) el pago de las indemnizaciones ya generadas por atentar contra la proyección de inversiones que teníamos, en miras, con la recepción del precio, c) Las Agencias en Derecho y d) Las Costas del proceso. -

FRENTE A LA SEGUNDA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos al pago de intereses legales solicitados por el Apoderado sobre la apreciación de la NO continuación del negocio, siendo la realidad el incumplimiento de los promitentes compradores

FRENTE A LA TERCERA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos a la solicitud de devolución del material, puesto que los promitentes vendedores nunca han tenido ni ejercido control alguno sobre dicho material; puesto que el señor José Daza Ramírez hermano de los promitentes compradores ha retirado en más de 10 ocasiones buena parte de dicho material. Consideramos de importancia destacarle al señor Juez que los promitentes compradores a través de su apoderado han guardado silencio acerca de estos retiros parciales de material, conculcando el principio de la lealtad procesal. -

FRENTE A LA CUARTA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos. Por el contrario, son los promitentes compradores incumplidos quienes deben pagar las agencias en derecho, las costas procesales y el valor del impuesto predial año 2019. -

#### **FRENTE A LA "PETICIÓN ESPECIAL DE MEDIDA CAUTELAR"**

Nos oponemos a la petición denominada "Medida Cautelar" pues fácilmente se observa que el Apoderado de los promitentes compradores no precisa, ni indica cuál es el tipo de medida cautelar solicita registrar. Razón por la cual su Despacho tendrá que declararse impedido de conceder lo que no se le ha solicitado. Hay que recordar que la jurisdicción civil es rogada, y si se peca en la rogativa, esa rogativa es -necesariamente- fallida y está llamada a no prosperar. -

El Apoderado "ha debido" solicitar al menos: "la Inscripción de la demanda". Pero como NO lo hizo, el Despacho tampoco tendrá que hacerlo pues recordemos que los "errores de derecho" no tienen efectos en el mundo jurídico procesal. Y nadie puede beneficiarse de su propia culpa, tal como desde Roma quedó precisado. La actora debe soportar las consecuencias de su omisión; ello es así por el principio general de derecho que determina que nadie puede ampararse, en su propia culpa para proyectar consecuencias gravosas sobre un tercero por el principio o postulado del "turpitudinem" recogido en el brocardo latino: "Nemo auditur propriam turpitudinem allegans". -

**NUESTRA PETICION ESPECIAL SOBRE MEDIDAS CAUTELARES**

Rogamos al Despacho, negarse a inscribir medida cautelar alguna contra nuestra propiedad. Pues ella no procede por lo ya expresado y por qué dicha medida nos resta posibilidades de encontrar un nuevo comprador.

Si no encontramos un nuevo comprador nos retardaríamos en reembolsar las sumas de dinero que les corresponde a los promitentes compradores, luego de aplicarles los descuentos por conceptos tales como. cláusula penal, por indemnizaciones, agencias en derecho, costas, y el valor del impuesto predial año 2019, entre otros rubros. –

Concordante con lo anterior, los promitentes compradores debieron haber surtido el requisito de procedibilidad para haber convocado a una audiencia de conciliación. Razón por la cual se genera otro motivo para que la presente demanda sea rechazada y no sea tramitada por improcedente

**ACÁPITE DE PRUEBAS**

**PRUEBAS DOCUMENTALES**

Solicito que se tenga como pruebas en favor de la parte demandada:

1. El Acta de Presentación No. 197 del 30 de noviembre del 2018 de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá. -
2. Copia de la carta enviada por el Asesor Jurídico de los promitentes compradores
3. Copia de la carta de respuesta al Asesor Jurídico suscrita por los promitentes vendedores
4. La Liquidación de los perjuicios recibidos por los promitentes vendedores. -

**INTERROGATORIOS DE PARTE:**

Solicitamos recibir testimonio a los señores: JORGE LUIS DAZA RAMIREZ y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ

Solicitamos recibir testimonio a los señores: ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS, FRANCISCO JAVIER PÉREZ BRICEÑO y FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS

**PRUEBAS TESTIMONIALES**

Solicitamos recibir testimonio a las siguientes personas acerca del material de construcción:

JOSE DEL CARMEN HERNANDEZ / Carrera 6 4-04Sur / Celular 313 280 82 45

ALONSO GUERRERO / Carrera 6 4-22Sur / Celular 310 284 74 68

## FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los artículos 1546, 1608, 1932 y subsiguientes de nuestro ordenamiento civil, sobre pérdida de los frutos civiles. Nuestro legislador únicamente habla de reembolsar lo que sea parte del precio de la cosa. Jamás habla de devolver intereses. Enésima muestra del proceder altisonante de la parte actora. Igualmente llamo la atención al Despacho para que "palpe" el abuso de las vías procesales ejecutado por la parte actora, pues siendo los demandantes unos contratistas, a todas luces incumplidos irónica y paradójicamente pretenden que se nos condene, por estar prestos a cumplir nuestros compromisos contractuales. Traemos a colación la Sentencia de Casación del 23 de marzo de 1943. Gaceta Judicial tomo LV, página 71 citada por Guillermo y Eduardo Ospina. "Teoría General de los Actos o Negocios jurídicos", Editorial Temis, Bogotá, 1980, páginas 603 y 604, donde Doctrina y Jurisprudencia coinciden, en recalcar sobre LA "GRAVEDAD DEL INCUMPLIMIENTO DEL ACTOR". Tema "inadmisible" como "reprochable" de todo nuestro andamiaje legal. -

### En torno al Incumplimiento Esencial

LEY 518 DE 1999

(agosto 4)

Diario Oficial No. 43.656, de 5 de agosto de 1999.

PODER PÚBLICO-RAMA LEGISLATIVA

*Por medio de la cual se aprueba la "Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías", hecha en Viena el once (11) de abril de mil novecientos ochenta (1980).*

#### EL CONGRESO DE COLOMBIA

*Visto el texto de la "Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías", hecha en Viena el once (11) de abril de mil novecientos ochenta (1980).*

*(Para ser transcrito: Se adjunta fotocopia del texto íntegro del Instrumento Internacional mencionado, debidamente autenticado por la jefe encargada de la Oficina Jurídica del Ministerio de Relaciones Exteriores).*

*Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías los Estados Parte en la presente Convención,*

*Teniendo en cuenta los amplios objetivos de las resoluciones aprobadas en el sexto período extraordinario de sesiones de la Asamblea General de las Naciones Unidas sobre el establecimiento de un nuevo orden económico internacional;*

*Considerando que el desarrollo del comercio internacional sobre la base de la igualdad y del beneficio mutuo constituye un importante elemento para el fomento de las relaciones amistosas entre los Estados;*

*Estimando que la adopción de normas uniformes aplicables a los contratos de compraventa internacional de mercaderías en las que se tengan en cuenta los diferentes sistemas sociales, económicos y jurídicos contribuiría a la supresión de los obstáculos jurídicos con que tropieza el comercio internacional y promovería el desarrollo del comercio internacional;*

*Han convenido en lo siguiente:*

PARTE I.  
 AMBITO DE APLICACION Y DISPOSICIONES GENERALES  
 CAPÍTULO I  
 Ámbito de aplicación  
 ARTÍCULO 1.

1. La presente Convención se aplicará a los contratos de compraventa de mercaderías entre partes que tengan sus establecimientos en Estados diferentes:

a) Cuando esos Estados sean Estados Contratantes, o

b) cuando las normas de derecho internacional privado prevean la aplicación de la ley de un Estado Contratante.

2. No se tendrá en cuenta el hecho de que las partes tengan sus establecimientos en Estados diferentes cuando ello no resulte del contrato, ni de los tratos entre ellas, ni de información revelada por las partes en cualquier momento antes de la celebración del contrato o en el momento de su celebración.

3. A los efectos de determinar la aplicación de la presente Convención, no se tendrán en cuenta ni la nacionalidad de las partes ni el carácter civil o comercial de las partes o del contrato. (Fondos, colores y subrayado fuera de texto)

Con la Ley 518 de 1999 Colombia asumió la Convención de Viena de 1980 que regula lo atinente al Incumplimiento Esencial, o sea a ese tipo de incumplimiento fundamental como aquel incumplimiento que afecta de manera sustancial el beneficio esperado (substantial failfure in performance) o como aquella violación fundamental que tiene la intención de privar a la otra parte sustancialmente de todo el beneficio esperado en virtud del contrato (Cartwright, 2007, p.256).

No obstante, lo anterior según el Profesor Sergio Muñoz Laverde, y otros tratadistas en Colombia además de no existir una normatividad expresa sobre el incumplimiento esencial, de acuerdo la regulación vigente en materia de contratos y de su incumplimiento, puede afirmarse que todos los incumplimientos susceptibles de resolución son también esenciales y todos aquellos considerados graves o importantes, trascendentes, son esenciales, debido a que no existe una regulación expresa al respecto.

Lo cierto es que de conformidad con Principios Unidroit el incumplimiento contractual no puede retrasar, frustrar, detener, torpedear el tráfico de bienes o mercancías, pues la idea es tener mayor circulación de mercancías y con ello mayor circulación de dinero.

Para el presente caso el incumplimiento ha sido mayúsculo pues los promitentes compradores no solo dejaron pasar el año de plazo para pagar el precio, sino que dejaron vencer el nuevo plazo acordado en el Otrosí, y lo que es más grave no fueron a la Notaría el día acordado y ni dieron la cara para explicar lo acontecido. Tal inasistencia mostró su total desatención, imprevisión, desapercibimiento, descuido, descortesía y honradez contractual. Tan solo volvieron a los seis o siete meses, y eso de manera indirecta con una carta impropia que ameritó una respuesta rigurosa, jamás grosera.

Paradójicamente volvieron a llamar, ofreciendo un abono –ridículamente- minúsculo, pero lo que es más grave, llamaron para pedir más prestaciones de las acordadas: Vale decir, querían -por ejemplo- a) recibir el inmueble, sin haber pagado todo el precio; iii b) más plazo (!!!); cuando lo acordado inicialmente era todo lo contrario: Esto es, tener que “pagar primero” todo el precio para luego sí, “recibir el predio”. -

Estos dos agravantes nos determinaron para no esperar nada, de los promitentes vendedores y por eso volvimos a colocar en venta el inmueble, para de este modo reembolsar los abonos de capital recibidos.

Obviamente, los pagos a título de intereses no podrán ser retornados pues ellos se explicaban en la medida en que estaba pendiente un Otrosí.

Por otra parte, los perjuicios causados a los promitentes vendedores han sido inmensos pues en verdad esperábamos un pago riguroso en la fecha acordada. Su incumplimiento ha frustrado nuestra intención de hacer algunas inversiones sucesivas. Para la muestra un botón o ejemplo: Los promitentes compradores nos hicieron perder una oportunidad de oro, al tener que dejar pasar un apartamento en pleno barrio El Chicó que tenía como precio una suma inferior, en 200 millones, a su verdadero valor comercial. Esta posibilidad está documentada fehacientemente. Además, si nos hubieran pagado hubiéramos podido aprovechar muchas chisgas como la mencionada pues tenemos contacto con personas que consiguen inmuebles por debajo del valor comercial. El suscrito los aportará si su Despacho decide darle trámite a esta demanda, que es inviable e improcedente: Pues en Colombia el contratante incumplido no tiene derecho a forzar la resolución del contrato. Esa acción reposa única y exclusivamente en cabeza del contratante cumplido.

### **Artículo 1546. Condición resolutoria tácita**

*“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 (el cumplido) pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”. (Paréntesis y texto fuera de texto)*

Frente a la Conducta contractual de los promitentes compradores es menester informar al Despacho: Finalmente los promitentes compradores pretenden injustificadamente perpetuar los perjuicios hasta la fecha causados, pues torticeramente pretenden exigir la Resolución Judicial de nuestra promesa de venta. Buscan con ello enredar aún más el negocio sin importar la cascada de perjuicios que nos han venido irrogando desde septiembre de 2018.-

Olvidan los promitentes compradores que en la Cláusula Décima de la Promesa de Compraventa se acordó que “Si alguna de las partes no cumpliere en todo o en parte con sus obligaciones, dará lugar

a la resolución del presente contrato de compraventa y pagará a favor de la parte contratante cumplida, a título de pena la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS". En el Otrosí -válidamente celebrado- se acordó incrementarla a la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS. Por lo mismo, del incumplimiento se sigue inmediatamente la resolución del contrato y el pago de la pena por cumplimiento. Jamás se condicionó tales consecuencias a la intervención de ninguna autoridad judicial, que lo único que hará es dilatar la solución del problema y aumentar nuestros perjuicios y la imposibilidad de saciar la necesidad que teníamos de vender tal propiedad y la necesidad de recibir el precio. Cosa que se ha dilatado ya por más de dos años. Pues el dinero se habría de recibir, en 2018 y ya estamos en el año el 2020.-

Por otra parte, los promitentes compradores también olvidan que quedó pactado como LEY APLICABLE la legislación comercial y civil. Citando y acordando tener en cuenta primero la normatividad comercial. Normatividad para la cual lo más importante es la movilidad de bienes, servicios y de dinero siendo por lo mismo extrañas al mundo comercial tener que acudir a las autoridades judiciales "para que declaren judicialmente la resolución", de un contrato que ya está "resuelto contractualmente" por incumplimiento.

Aspecto Vinculante: A partir de la aceptación por parte de Colombia de la Convención de Viena de 1980 tenemos que la intención de la regulación comercial, y de los contratantes se endereza a cumplir la *Lex Mercatoria*, o ley mercante como producto de las costumbres y prácticas entre los comerciantes. Teniendo presente que los comerciantes necesitaban resolver sus controversias con rapidez, a veces a la hora, con el menor costo y por los medios más eficaces. Los tribunales públicos no proporcionaban esto. Un juicio ante los tribunales retrasaría su negocio, y eso significa perder dinero. La ley de comerciantes siempre será justicia rápida y eficaz.

Por todo lo cual las alegaciones expuestas por los promitentes compradores están totalmente "fuera de foco", "fuera de tono" y "fuera de época". Razón por la cual, -con el mayor respeto- los invitamos, a que lean lo que acordaron y firmaron. -

Lo único absurdo que falta, es que los promitentes compradores reclamen que los interpelemos y que los tengamos que pasar a constituir en mora (!!). Ante lo cual sobran respuestas para cerrarles el paso, pues en el presente caso existió una Mora de Pleno Derecho, razón por la cual procedió una Rescisión Contractual también, de pleno derecho.

Máxime si estamos frente a la aplicación de la ley comercial y ante los principios de la modernidad como lo constituyen, los Principios Unidroit que es una regulación absolutamente justa, rápida y sin ataduras ni complejidades kafkianas. Los promitentes compradores se quedaron en el siglo XIX y pretenden cosas absurdas como que la mora purgue la mora y todo ese conjunto de complejidades de antaño que ya fueron ampliamente superadas (a Dios gracias) por la normatividad comercial. Pues torpedean el libre comercio y el libre intercambio, entre personas de bien, que "cumplen" y "honran" su palabra. Los promitentes compradores son -desde nuestra perspectiva personal- son unos comerciantes que buscan "asaltarnos en nuestra buena fe".

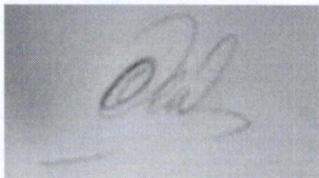
### NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en Calle 24C No. 68B-21, Torre 1, Apto 501, de esta ciudad. Correo electrónico [fidaspreuridi@gmail.com](mailto:fidaspreuridi@gmail.com), o por los correos de los promitentes vendedores. Mis representados, en las direcciones indicadas en la demanda.

### ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como pruebas, poder a mi favor y copia del escrito para el archivo del juzgado.

Del señor Juez, Atentamente,



**FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS**

c.c. No. 19.382.737 de Bogotá

T.P. No. 55.475 del Consejo Superior de la Judicatura

Documento con firma digital

PODER ESPECIAL

Señores  
JUZGADO QUINCE (15) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Carrera 9 No. 11-45 Piso Segundo  
Edificio Virrey Central  
Ciudad. -



Yo, ALEX EDMUNDO PÉREZ HUERTAS mayor de edad, domiciliado en Medellín, Antioquia, identificado con la cédula de ciudadanía 19.389.989 de Bogotá, actuando en nombre propio, procedo a conferir poder especial, amplio y suficiente al doctor FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS, también mayor de edad, portador de la cédula de ciudadanía 19.382.737 de Bogotá, con Tarjeta Profesional No. 55.475 del Consejo Superior de la Judicatura para que en mi nombre y representación proceda a contestar la demanda en el Proceso de Resolución de Contrato, interpuesta por LUIS JORGE DAZA RAMIREZ Y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ, con radicación 2019-0606, dada la improcedibilidad de las pretensiones y del curso del proceso en comento .-

Y en general, mi Apoderado queda facultado ampliamente para ejercer todas las actuaciones y atribuciones que le sean necesarias y conexas para el cumplimiento de su encargo profesional, y defienda mis intereses patrimoniales dentro de dicho proceso judicial

EL PODERDANTE:

ALEX EDMUNDO PÉREZ HUERTAS  
c.c. 19.389.989 de Bogotá

EL APODERADO:

FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS  
c.c. 19.382.737 de Bogotá  
T.P. 55.475 C.S. de la Judicatura

NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ACTA DE PRESENTACIÓN NUMERO: 197

Compareció FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.231.057 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio y ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTES, identificado con la cedula de ciudadanía numero 19.389.989 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, quien obra en nombre propio y en nombre y representación de FREDDY ROLANDO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.382.737 expedida en Bogotá D.C., YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS, identificada con la cedula de ciudadanía numero 41.591.469 expedida en Bogotá D.C., y CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.268.788 expedida en Bogotá D.C., conforme consta en los poderes especiales que se protocolizan con este instrumento, manifestando el apoderado bajo la gravedad de juramento que sus poderdantes se encuentra vivos en este día y en pleno uso y goce de sus facultades mentales, por lo cual exonera a la Notaria de toda responsabilidad civil y penal, que se derive y pudiere derivarse del uso indebido o fraudulento que pudiere dársele a dichos poderes y dijeron: -----

**PRIMERO:** Que comparece a esta Notaría para dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito el once (11) de septiembre de dos mil diecisiete (2.017), y al OTROSÍ suscrito el día treinta y uno (31) de agosto de dos mil dieciocho (2.018), entre FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.231.057 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTES, identificado con la cedula de ciudadanía numero 19.389.989 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, quien obra en nombre propio y en representación de FREDDY ROLANDO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.382.737 expedida en Bogotá D.C., YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS, identificada con la cedula de ciudadanía numero 41.591.469 expedida en Bogotá D.C., y CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.268.788 expedida en Bogotá D.C., en su calidad de PROMETIENTES VENDEDORES y LUIS JORGE DAZA RAMIREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.466.490 expedida en Bogotá D.C. y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.277.369 expedida en Bogotá D.C. en calidad de PROMETIENTES COMPRADORES, en virtud del cual los PROMITIENTES VENDEDORES se comprometieron a vender a los PROMITIENTES COMPRADORES, el siguiente inmueble ubicado en la: CARRERA SEXTA (6) NUMERO CUATRO - CERO CUATRO (4 - 04), identificado con el folio de matrícula inmobiliaria numero 50S-483388 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Sur, inmueble determinado en dicho contrato de promesa de compraventa -----

**SEGUNDO:** Que el precio total pactado fue la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000.00) pagados en la forma y términos indicados en contrato de compraventa y el OTROSÍ en el citado. -----

**TERCERO:** Que en el mencionado OTROSÍ al contrato de compraventa que hace parte contrato de promesa de compraventa, se estableció que la escritura pública se otorgaría el día treinta (30) del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018) a las 02:00 P.M en la Notaria Primera del Círculo de Bogotá -----

**CUARTO:** Que los comparecientes han concurrido al local de esta Notaría, a las 02:30 P.M. -----

QUINTO: Que hacen esta acta de presentación y declaración para todos los efectos legales a que hayan lugar, agregando además que presentaron los poderes originales debidamente autenticados, fotocopias de las cédulas de ciudadanía, Constancia de declaración y/o pago de Impuesto Predial Unificado del año 2018, Estado de Cuenta para trámite notarial, fotocopia del contrato de Promesa de Compraventa, fotocopia del OTROSÍ, y fotocopia del certificado de tradición y libertad del mencionado inmueble. ----- Para constancia se firma en Bogotá, D.C., a los treinta (30) días del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018). -----

*Francisco Javier Pérez B*

FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO  
C.C 3231057  
TELEFONO 3163397706  
DIRECCION: K6404501

*Alex*

ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTES  
C.C 19389989  
TELEFONO 300 614 30 37  
DIRECCION: CALERA 77 36-51, METALEN

Obrando en nombre propio y en representación de FREDDY ROLANDO PEREZ HUERTAS, YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS y CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS

  
*Blanca Silvia Segura Rubio*  
BLANCA SILVIA SEGURA RUBIO  
NOTARIA PRIMERA (E)

RESOLUCION	0858/2018
DERECHOS NOTARIALES	\$12.700
IVA	\$2.410
TOTAL	\$15.110

Bogotá D. C. 25 de Junio de 2019

Señores

**JAVIER FRANCISCO PEREZ BRICEÑO**  
**ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS**

Carrera 6 N° 4-04 Sur Bogotá y Carrera 77 N°36-51 Medellín  
E. S. M.

**Ref:** Respuesta a su carta recibida el día 17 de junio de 2019 y aviso venta

Respetados señores, reciban un cordial saludo.

En mi condición de asesor jurídico de los señores **CARLOS RODOLFO DAZA RAMÍREZ Y LUIS JORGE DAZA RAMÍREZ**; en relación a su comunicación de la carta de la referencia, en cuanto a la resolución unilateral del contrato de promesa suscrito el día 11 de septiembre del año 2017, del inmueble ubicado Carrera 6 N° 4-04 Sur de Bogotá, manifiesto que no es procedente en Colombia decretar unilateralmente la resolución de la promesa de compraventa en cita, conforme a la Doctrina y la Jurisprudencia que lo han determinado en Colombia y bajo la interpretación del artículo 1546 del Código Civil, de la condición resolutoria tacita, es necesario que se pida y este declarada por un Juez; interpretación acogida del derecho Francés.

De otra parte, la decisión de ofertar en venta el inmueble materia de la promesa de compraventa, no es procedente y complica la situación actual del inmueble, en especial, la venta realizada a los compradores, que según me informan, se realizó bajo unas circunstancias especiales, conforme a la situación en que se encontraba el lote y las limitaciones que tenía.

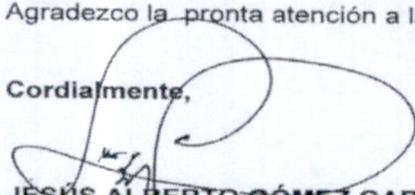
Varias son las razones para solicitarles respetuosamente que se abstengan de realizar nueva venta:

- a) Se está incurriendo en una posible estafa.
- b) Se está administrando justicia por sus propias manos, incurriendo en ejercicio arbitrario de las propias razones.
- c) Se está causado un perjuicio a mis clientes; en ocasión a que:
  - Los señores Daza Ramírez me comunicaron que han invertido más de 60 millones en estudios que se realizaron al proyecto.
  - A la vez, me informaron que los materiales que se llevaron al lote con autorización de la parte vendedora y que al día de hoy se deben encontrar en el lote; tienen un valor de más de 100 millones y son posesión ejercida por los compradores.

De acuerdo a lo anterior, respetuosamente reitero la solicitud de abstenerse de realizar cualquier nueva negociación en perjuicio de mis clientes, hasta tanto no se aclaren todas las circunstancias de hecho y situaciones de derecho, en que se dio la negociación del lote materia de debate, en consecuencia, si es de su interés dialogar para llegar a un acuerdo en beneficio de ambas partes, favor comunicarlo al correo electrónico [gomgon46@hotmail.com](mailto:gomgon46@hotmail.com). Si no es de su interés dialogar y conciliar, favor comunicarlo, para iniciar las correspondientes acciones civiles y penales, con el fin de hacer valer lo que corresponda en derecho y reclamar los daños y perjuicios a que haya lugar.

Agradezco la pronta atención a la presente y quedo en espera de su respuesta.

Cordialmente,

  
**JESÚS ALBERTO GÓMEZ GARCÍA**  
C.C. No. 79.357.322 de Bogotá  
T.P. 71.864 C.S.J.



Bogotá, D.C., julio 16 del 2019.-

Señores  
**CARLOS RODOLFO DAZA RAMÍREZ**  
**LUIS JORGE DAZA RAMÍREZ**  
Calle 48 15-52  
Ciudad

Asunto: Respuesta a la Carta enviada por el abogado Jesús Alberto Gómez García. -

Respetados Señores:

1. **FALTA DE PODER PARA ACTUAR:**  
Toda vez que el abogado no adjuntó el poder otorgado por ustedes, nada tenemos que discutir con él. (Postulado de la Relatividad de los Actos Jurídicos). -
  
2. **RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**
  - a. De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la resolución de un contrato de compraventa por el incumplimiento de una de las partes, se puede declarar por vía judicial o por vía extrajudicial
  - b. Se debe bien entender que el texto del artículo 1546 del Código Civil Colombiana que ustedes mencionan, se debe interpretar en concordancia con los artículos 1930 y 1932 del mismo Código Civil. -
  - c. Tiene razón el abogado al citar al derecho francés, en especial a la reforma estructural que tuvo dicho Código Civil Francés, vigente desde octubre del 2016, y que estipula el régimen de sanciones en caso de incumplimiento de una de las partes, y la resolución del contrato en caso de incumplimiento de una de las partes. Sin embargo, les recordamos, que no estamos en Francia y que la doctrina es solo un criterio auxiliar, toda vez que los jueces colombianos solo están obligados a acatar lo que se conoce como el "imperio de la ley positiva". -
  
3. **FACULTADES DEL CONTRATISTA CUMPLIDO**  
Cuando se presenta un incumplimiento, el contratista cumplido tiene derecho a:
  - a) Forzar el cumplimiento, si le interesa;
  - b) Resolver el contrato, con indemnización de perjuicios

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



Esto quiere en estricto derecho, que estamos facultados para utilizar una de esas dos opciones legales, por lo tanto dar como resuelto el contrato de compraventa

4. TRANSPARENCIA - IMPOSIBILIDAD DE INCURRIR EN DELITOS

Nosotros los prometientes vendedores hemos actuado, con transparencia y pulcritud, desde un inicio se les informó a los prometientes compradores de todas las circunstancias que revestían el predio prometido en venta, y cuya descripción y generalidades quedaron registradas en el contrato de compraventa; por ende, por parte nuestra NO hemos ocultado información alguna a ustedes los prometientes compradores

- a. Es temeraria la afirmación del abogado al indicar que se está incurriendo en una posible estafa, teniendo en cuenta en que los prometientes compradores son los han incumplido los términos pactados en el contrato de compraventa y en el otrosí suscrito entre las partes, y que los prometientes compradores NO se hicieron presentes en la Notaria Primera del Círculo de Bogotá, el día 30 de noviembre del 2018, para la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa, y del pago de la suma pactada para dicha fecha. Son ustedes – por lo tanto- los que han incurrido en un ilícito civil

Nosotros los prometientes vendedores NO hemos prometido en venta nada diferente, a lo que se encuentra estipulado, en los documentos de la compraventa. A la par, hemos cumplido con los compromisos legales y notariales que nos han correspondido. -

Entonces ustedes los prometientes compradores no han honrado con sus obligaciones de pago, como tampoco han guardado fidelidad a los compromisos adquiridos; (razón por la cual resulta totalmente extraño y desafortunado que su abogado pregone una posible estafa) y es ahora cuando el abogado pregona una posible estafa; entonces aquí es donde se percibe que es una intención adrede de ustedes los prometientes compradores para obtener algún provecho económico, no obstante su incumplimiento

Así las cosas, ustedes los prometientes compradores muestran un propósito "animus nocendi", pues ustedes como prometientes compradores han mostrado una actitud dilatoria, en el pago oportuno del precio acordado, argumentando en varias ocasiones problemas que tienen con el Icetex, los militares y Bancolombia; aclarando que en ningún momento quedó condicionado el cumplimiento de la promesa de compraventa a problemas o vicisitudes con sus contratistas o contratantes

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



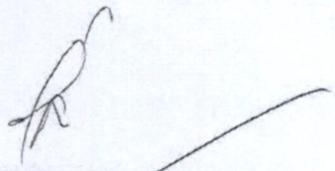
sacar alguna "ventaja" donde solo ha habido negligencia e incumplimiento por parte de ustedes los promitentes compradores

- 10. Por último, nos sorprende sobremanera que ustedes los promitentes compradores a través de su abogado no hayan expresado su dignidad para reconocer el incumplimiento generado por ustedes

Atentamente,

LOS PROMETIENTES VENDEDORES:

*Fco Javier Pérez B*  
 FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO  
 c.c. 3.231.057 de Bogotá



EL APODERADO:  
 ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS  
 c.c. 19.389.989 de Bogotá

Anexo: Demostración de los perjuicios causados, a uno solo, de los promitentes vendedores



**DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO**

**Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015**



87564

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el dieciocho (18) de julio de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Medellín, compareció:

ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0019389989 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



7woazjpljf13  
18/07/2019 - 09:51:55:353

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de DOCUMENTO PRIVADO y en el que aparecen como partes ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS .

JORGE IVÁN CARVAJAL SEPÚLVEDA  
Notario veinticinco (25) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 7woazjpljf13

Bogotá D.C.

Señor(a):  
**FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO**  
Ciudad

Cordial saludo,

Respecto a su solicitud, me permito indicar que la información tanto biográfica como biométrica asociada al documento 3.231.057, se encuentra completa, disponible y actualizada en la base de datos dispuesta para el proceso de autenticación biométrica por parte de la Registraduría Nacional.

Así mismo, le indico que la Registraduría Nacional coloca a disposición la base de datos biográfica y biométrica para que las entidades autorizadas por la Ley, puedan consultar y validar la identidad de los ciudadanos. Siendo así, dichas entidades, a través, de su operador biométrico o aliado tecnológico, son las encargadas de consultar y realizar la validación biométrica contra la base de datos dispuesta por la Registraduría Nacional.

Sin embargo, se pueden presentar inconvenientes en el proceso de autenticación biométrica, dentro de las cuales se pueden enunciar:

Enfermedades de la piel (dermatitis), sequedad o resequedad en la piel de las manos, sudoración excesiva (hiperhidrosis), amputación parcial o total de los dedos a cotejar, mala captura de la huella por parte del operador del sistema, suciedad o partículas extrañas en los dedos de las manos, captura de huellas del dedo diferente al esperado en el sistema, desgaste de las huellas (contacto con sustancias abrasivas, desgaste natural, accidentes, trabajos frecuentes que requieran el roce continuo de la superficie de los dedos, entre otras), factores ambientales (tales como, alta humedad, resequedad, estado del captor biométrico), o una posible suplantación del titular.

Conforme a lo anterior, se enuncia la siguiente normatividad la cual ampara a los ciudadanos que padecen las enfermedades anteriormente mencionadas.

El artículo 18 del decreto 019 de 2015 expresa lo siguiente: "Cuando por razones físicas la persona que pretenda identificarse no pueda imponer la huella dactilar o esta carezca de calidad suficiente para identificarla, la verificación de la identidad se hará mediante la comparación de su información biográfica con la que reposa en la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil."

Cordialmente,



**REGISTRADURÍA**  
NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

[mantorres@registraduria.gov.co](mailto:mantorres@registraduria.gov.co)  
Grupo de Acceso a la Información y Protección de Datos  
Personales  
Registraduría Nacional del Estado Civil  
PBX (+ 57 1) 2202880 Extensión 1250 o 1266  
Bogotá D.C.

Proceso 2019-0606 / Contestación de la demanda / Alex Edmundo Pérez Huertas

Alex Pérez <segurosalexperez@gmail.com>

Mar 21/07/2020 8:14 AM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (2 MB)

Contestacion Demanda Alex Edmundo Perez Huertas.pdf;

buenos días

Para atender los requerimientos de la demanda contenida en el proceso de resolución de contrato ya mencionado, me permito enviarles 01 archivo que contiene 26 folios con los siguientes documentos:

- 1. Contestación de la demanda suscrita por el doctor Freddy Rolando Pérez Huertas
- 2. Poder conferido al doctor Freddy Rolando Pérez Huertas
- 3. Acta de presentación 197 de la Notaría Primera de Bogotá
- 4. Carta enviada por el asesor jurídico de los promitentes compradores
- 5. Carta de respuesta al asesor jurídico por parte de los promitentes vendedores

Sin otro particular, me suscribo atentamente,

Alex Edmundo Pérez Huertas  
c.c. 19.389.989 de Bogotá

---

SECRETARIA

Fecha: \_\_\_\_\_

Hora: \_\_\_\_\_

Hora: \_\_\_\_\_

122-135

contestal Alex Edmundo Perez H

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BOGOTÁ, D.C.

FIJACION EN LISTA Y TRASLADO

Fijado en lista hoy, \_\_\_\_\_

En traslado \_\_\_\_\_

Comienza \_\_\_\_\_ 3:00 a.m.

Termina \_\_\_\_\_ 5:00 p.m.

SECRETARIA

Señor  
**JUEZ QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
E.S.D.

Ref.: **Proceso 2019-0606- Declarativo Verbal de Mayor Cuantía de LUIS JORGE DAZA RAMIREZ y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ contra FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS y otros. -**

***-Contestación de la Demanda-***

FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS, abogado en ejercicio, mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, actuando en nombre propio, por medio del presente escrito me permito contestar la demanda Declarativa Verbal de Mayor Cuantía, de LUIS JORGE DAZA RAMIREZ y CARLOS RODOLFO DAZA RAMÍREZ, con base en los hechos que seguidamente expongo, oponiéndome tanto a los hechos de la demanda como, a todas las pretensiones de la parte actora.

**FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

FRENTE AL HECHO PRIMERO: Es cierto, para el día 9 de septiembre de 2017 se suscribió una promesa de compraventa entre los extremos procesales. –

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es cierto. El objeto del contrato de promesa compraventa de inmueble urbano se encuentra así definido en la cláusula primera de dicho contrato de compraventa

FRENTE AL HECHO TERCERO: Es parcialmente cierto, solo falta precisar los siguientes hechos:

- 1. Es cierto, solo y únicamente en lo que respecta al precio convenido de venta por los seiscientos millones de pesos (\$600.000.000) M/cte.
- 2. Respecto al comentario del Apoderado acerca que las cuotas fueron fijadas por los promitentes vendedores, se debe aclarar que dichas cuotas fijadas fueron estipuladas de común acuerdo y por escrito entre las partes; y que la fecha de entrega del bien inmueble se realizaría UNA SEMANA después del día de la firma de la escritura de compraventa, y una vez se hayan hecho efectivos los pagos previstos en las condiciones primera y segunda del otrosí firmado el 31 de agosto del 2018

FRENTE AL HECHO CUARTO: Es parcialmente cierto. Y son varios los hechos, a precisar:

- 1. Es cierto que los promitentes compradores realizaron los pagos por los montos acordados, excepto que fueron hechos en fechas diferentes (con posterioridad) a las estipuladas en el contrato de compraventa y en el otrosí firmado, entre las partes

2. En la descripción de los pagos relacionados en la demanda, cancelados al promitente vendedor FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO aparece equivocadamente repetido un pago de \$50.000.000 hecho el 30/01/2018 y luego 31/01/2018; por tanto, solo se debe tener en cuenta un solo pago de los dos relacionados, lo que modifica el valor de \$303.304.500 que dicen ellos haber pagado, siendo lo correcto una cifra de \$253.304.500. -

3. En la relación figura un pago en efectivo entregado el 27/07/2018 por un valor de \$15.000.000, pero no se adjunta el comprobante de dicho pago

4. No es cierto que el pago de intereses haya sido condicionado a si se continuaba el negocio; puesto que el pago de los intereses fue pactado en la cláusula sexta del otrosí de fecha 31 de agosto del 2018. Sobra decir que dicho otrosí fue suscrito a solicitud verbal de los promitentes compradores con el objetivo de postergar la fecha para efectuar los pagos establecidos en el contrato inicial de compraventa, y de prorrogar la fecha de protocolización de la escritura pública de compraventa

FRENTE AL HECHO QUINTO: Es parcialmente cierto, EXCEPTO en los siguientes puntos:

1. El plazo inicial de un año para suscribir el contrato primigenio fue incumplido por parte de los promitentes compradores.

2. Es cierto que se suscribió un Otrosí, pero dicho acuerdo de voluntades fue incumplido nuevamente por los promitentes compradores. Pues en la fecha convenida ni entregaron el dinero acordado, ni honraron con su presencia en la sede de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá; razones por las cuales quedó registrada en dicha Notaría Primera del Círculo de Bogotá el ACTA DE PRESENTACIÓN NÚMERO 197, de fecha 30 de noviembre de 2018, donde da fe de la presencia y cumplimiento por parte de los Promitentes Vendedores; y de la inasistencia e incumplimiento de los Promitentes Compradores tal como había pactado en el Otrosí suscrito y acordado entre las partes.

FRENTE AL HECHO SEXTO: No es cierto en su totalidad, por los siguientes motivos:

1. El Apoderado de los promitentes compradores argumenta que además (a) de los pagos hechos por sus poderdantes, ellos depositaron en el interior del inmueble que se pretendía adquirir (b); "material de construcción destinado para tal fin, avaluado en la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000) M/cte."

(a) Además: En ningún momento hubo depósito de dicho material de construcción, ya que NO hay de por medio escrito alguno firmado entre compradores y vendedores donde se entregue y se reciba dicho material de construcción; y en ninguna parte se encuentra registrado que tal material de construcción hiciera parte de los pagos que se habían acordado por escrito.

Es importante destacar que los promitentes compradores dejaron en el predio y a la intemperie dicho material en una forma unilateral, y que dicho material de construcción es usado o de segunda mano; posteriormente y en varias ocasiones el señor José Daza Ramírez hermano de los promitentes

compradores ha retirado del predio buena parte de dicho material de construcción, sin que medie escrito acerca de cantidades y de tipo de material

El material de construcción dejado en el predio materia de la compraventa, los promitentes compradores nunca lo definieron o identificado ya fuera en forma individual o global, sin cantidades específicas, así como tampoco características distintivas ni de valoración alguna

(b) Que se pretendía adquirir: una persona puede interpretar que si el predio materia de la compraventa "se pretendía adquirir" muestra ya la intencionalidad de los promitentes compradores de abandonar o de incumplir con el negocio pactado

FRENTE AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto en la forma como se presenta, razón por lo cual queremos aclarar que, debido al incumplimiento de los promitentes compradores, ellos generaron en los promitentes vendedores una crisis económica, en especial a la necesidad de dinero en efectivo para hacer inversiones, y es por ello que los promitentes vendedores se vieron forzados a colocar en venta nuevamente el citado predio; además porque se debía reunir el dinero requerido para devolverlo a los promitentes compradores

FRENTE AL HECHO OCTAVO: No es cierto por los siguientes hechos:

1. Los promitentes vendedores nunca pretendieron la terminación unilateral del contrato; solo se notificó la resolución del contrato, en un todo de acuerdo con la cláusula décima del contrato de compraventa firmado entre las partes y que reza: "Si alguna de las partes contratantes no cumpliere en todo o en parte con sus obligaciones, dará lugar a la resolución del presente contrato de compraventa y pagará a favor de la parte contratante cumplida a título de pena la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000) M/cte., suma luego modificada e incrementada en el cuerpo del otrosí a la suma de Cincuenta millones de pesos (\$50.000.000) M/cte.

FRENTE AL HECHO NOVENO: Es parcialmente cierto, pero teniendo en cuenta las siguientes observaciones:

1. El hoy apoderado de los demandantes, envió una carta a los promitentes vendedores, con fecha 25 de junio del 2019, en su calidad de asesor jurídico de los promitentes compradores, nunca en calidad de apoderado, puesto que para esa fecha no tenía poder para representarlos

2. En dicha carta de fecha 25 de junio del 2019, el Apoderado fungiendo como asesor jurídico, muestra una ambición desenfrenada para cobrar lo incobrable, al argumentar que los señores Daza Ramírez han invertido más de 60 millones en estudios que se realizaron al proyecto (no se entiende en qué consisten los 60 millones mencionados; como tampoco que proyecto) toda vez que en el contrato de compraventa no se encuentra establecido nada al respecto. Además, un profesional o un hombre de negocios o un buen padre de familia, en su debido actuar de manera diligente, primero honra sus compromisos, y luego realiza los estudios que estime convenientes para su negocio; y nunca, nunca antes de realizar los pagos adquiridos con anterioridad

3. No es cierto, que dicha carta fuera contestada en términos bastantes descorteses y con supuestos fundamentos legales que no corresponden a la realidad de cómo sucedieron los hechos y solo bajo la intrínseca convicción errada de los vendedores; olvida el asesor legal en su momento, que en su carta de fecha 25 de junio del 2019 argumenta, de una manera casi injuriosa, que se está incurriendo en una posible estafa.

El asesor jurídico en su momento, nunca puede afirmar que la respuesta de los promitentes vendedores no corresponde a la realidad de cómo sucedieron los hechos, ya que el nunca participó en las reuniones que fueron base para la firma del contrato de promesa de compraventa y posteriormente del otrosí. Es decir, no tuvo intermediación con los hechos. Él solo sabe lo que le comentaron sus clientes. Sin embargo, pasó a tildarnos de posibles estafadores. -

FRENTE AL HECHO DÉCIMO: No es cierto, por los siguientes hechos:

1. Los promitentes vendedores nunca hemos sido llamados a conciliar, como tampoco hemos sido renuentes a conciliar, razón por la cual no se ha surtido el requisito de procedibilidad exigido para cursar la presente actuación.

2. Aparte del incumplimiento de los promitentes compradores en el pago de los montos pactados no existen dudas, inconsistencias o malos entendidos entre las partes

3. No es cierta la afirmación del Apoderado, a que los promitentes vendedores manifestaron que devolvían el dinero cuando quisieran; puesto que es claro que en el penúltimo párrafo del texto de la notificación de resolución del contrato quedó registrado: "Para efectos de la devolución de las cifras ya mencionadas, les solicitamos nos indiquen el número de una cuenta bancaria y el nombre y documento de identidad del titular, de lo contrario procederemos a efectuar un depósito judicial a su nombre en el Banco Agrario de Colombia"

Apoyados en lo anterior, los promitentes compradores nunca han informado el número de una cuenta bancaria, y los promitentes vendedores no han efectuado depósito judicial. -

Debido a que la suma a devolver a los promitentes compradores es considerablemente alta, y al no disponer de dicho flujo de caja, nos vimos avocados a poner en venta el predio para así realizar la devolución de los dineros que les corresponde

4. No es cierta la afirmación del Apoderado que hubo acuerdos pactados por escrito y de manera verbal para hacer adición al valor del contrato de seiscientos millones (\$600.000.000) M/cte. a novecientos millones de pesos (\$900.000.000) M/cte.; nosotros planteamos el siguiente interrogante: si los promitentes compradores incumplieron el pago convenido de los \$600.000.000, que hubiera sucedido, si en realidad se hubiera pactado por escrito la adición a \$900.000.000

FRENTE AL HECHO UNDÉCIMO: No es un hecho de la Litis. -

**EXCEPCIONES**

**EXCEPCIONES DE MÉRITO**

Me permito proponer a nombre de mi representante, la excepción de mérito de "inexistencia de la causa invocada y la de falta de pago", las cuales procedo a fundamentar de la siguiente forma.

INEXISTENCIA DE LA CAUSA INVOCADA: Si bien es cierto que ya hubo -de pleno derecho- una Resolución del Contrato de marras, sobre la base del incumplimiento rotundo de los promitentes compradores. Nos oponemos a la justificación planteada por la parte actora, razón por la cual consideramos que la causa invocada es inexistente. Pues la verdadera causa acaecida entre las partes obedeció a la falta de cumplimiento, de pagar -íntegramente- el precio convenido, en cabeza de los promitentes compradores. Toda vez que los promitentes vendedores no hemos incumplido -en nada- nuestras obligaciones.

FALTA DE PAGO: La verdadera razón de la resolución del contrato ha sido la ausencia de pago del precio y del plazo acordados, por parte de los promitentes compradores. -

**EXCEPCIONES MIXTAS**

EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN "SUSTANCIAL" EN LA CAUSA: Tal como lo asevera el profesor FERNANDO CANOSA TORRADO, en su obra LAS EXCEPCIONES PREVIAS EN EL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO Quinta Edición, Bogotá, 2018, página 290: "(...) Si bien la Ley 1395 que modificó el inciso final del artículo 97 del Código de Procedimiento Civil, al incluir como excepciones perentorias que pueden ser decididas como previas , y que por eso reciben el nombre de mixtas, la prescripción extintiva y la de falta de legitimación en la causa, pudiéndose en caso de acogimiento pronunciar sentencia anticipada...".

En efecto, la legitimación en la causa es equiparable con la titularidad del derecho sustancial que subyace a la relación procesal entre actor y opositor. De esta forma, se cumple con la legitimación en la causa siempre que se acredite la coincidencia de la titularidad de la relación sustancial con la procesal. La legitimación estará vinculada a los denominados presupuestos axiológicos de la pretensión, en lo que al aspecto subjetivo se refiere. En el evento de no acreditarse la titularidad sustancial del actor o del opositor, es perfectamente posible que se emita una sentencia de mérito, pero que la misma sea desfavorable por la ausencia de legitimación en la causa.

Como puede observarse, esta visión del concepto atiende a los presupuestos axiológicos de lo pretendido, conocidos también como los presupuestos de la sentencia favorable. En otras palabras, desde esta visión se aludiría a aquellos aspectos que deben estar acreditados dentro del proceso para que el actor acceda a una tutela concreta en sentido positivo o favorable. Al respecto, se puede anotar lo siguiente:

Desde esta visión sustancial, la carencia de legitimación no impide el proferimiento de una sentencia de fondo, solo que será desestimatoria para el actor, al no estar demostrado el mérito de esta (Quintero, 2000). Sobre el particular, expone la tratadista colombiana:

*“(...) Sobre el tópico, Chioventa ha puntualizado:*

*La Corte Suprema de Justicia, en su Sala de Casación Civil, se adhiere a esta visión, tal y como puede corroborarse en múltiples providencias.*

*En efecto, el órgano de cierre civil ha expuesto:*

*En sentencia del 12 de junio de 2001, la Corte reiteró la anterior posición sobre la legitimación en la causa (República de Colombia, 2001).*

*Del mismo modo, en decisión del 1 de julio de 2008, el Tribunal de Casación estableció:*

*Lo anterior fue reiterado en providencias del 14 de octubre de 2010 y del 13 de octubre de 2011, destacando que*

*Así mismo, en sentencias del 31 de agosto de 2012, 26 de julio de 2013, 22 de abril de 2014 y 23 de octubre de 2015, entre otras, la Corte reafirmó la citada posición.*

*En definitiva, desde esta postura la legitimación en la causa no será un asunto que pueda advertirse fácilmente desde el inicio del proceso, sino que ameritará un debate probatorio en aras de acreditar la titularidad sustancial de quien reclama y de quien es reclamado en el proceso.*

*Vinculándose al mérito de lo pretendido, la demostración de la coincidencia de la titularidad sustancial con la procesal se advertirá en la sentencia de fondo o mérito y se circunscribirá a su vez a la carga de probar por parte del actor, dado que, como ya se indicó, estará adherida a los presupuestos axiológicos necesarios para una sentencia de mérito favorable.*

*En tal contexto, la ausencia de legitimación en la causa, prevista como la no acreditación de la coincidencia de titularidades, no impedirá una sentencia que resuelva el mérito de lo reclamado por el pretendiente, solo que si no se acredita la coexistencia de titularidades (sustancial y procesal) la sentencia devendrá desestimatoria por carencia de legitimación en la causa, por cuanto, desde esta tesis, el instituto resulta necesario para cumplir con los presupuestos de la sentencia de mérito favorable”.*

En ese orden de ideas, si los compradores no gozan de la facultad “sustancial” de reclamar la resolución el contrato, menos la tendrán de intentar una acción judicial, con el mismo propósito, razón por la cual ruego desestimar las pretensiones de la demanda y proceder a dictar sentencia anticipada, en contra de los promitentes compradores.-.

EXCEPCIONES PREVIAS

EXCEPCIÓN DE INDEBIDA ACUMULACIÓN PROCESAL DE PRETENSIONES: Toda vez que el juez Quince del Circuito no es competente para conocer de todas y cada una de las pretensiones reunidas en el libelo de la demanda. Toda vez que la presente demanda busca imponer pretensiones de condena, cuando en verdad, los únicos incumplidos han sido los compradores, al paso que los únicos cumplidos han sido los promitentes vendedores.

Le corresponderá a los aquí demandantes iniciar otro tipo de acción o de proceso menos el aquí empleado de Resolución de Contrato, en la medida en que éste solo puede ser "materialmente" propuesto por el(los) contratante(s) cumplido(s).-

EXCEPCIÓN DE INEPTITUD "SUSTANCIAL" DE LA DEMANDA: Para el ordenamiento civil y comercial todo "contratante incumplido" carece de "aptitud sustantiva" para reclamar judicialmente la resolución de un contrato. Facultarlo para iniciar este tipo de acción procesal podría considerarse como otorgarle un privilegio extraño y extravagante y concederle una razón válida para subvertir el comercio jurídico y las buenas costumbres.

En esa misma línea conceptual el Magistrado JAIME SOTO GÓMEZ perteneciente a la Sala Civil del Tribunal Superior de Medellín, al despachar el día 4 de febrero de 1981 el litigio existente entre RAFAEL ESPINOSA ARANGO contra el BANCO DE CALDAS, Sucursal Medellín, y puntualmente la relación: "Decisión Civil-Demanda-Pretensiones y Sentencia" puntualizó lo siguiente: (página 97)

*"(...) Despejado este punto, quedan por estudiar los principales: los hechos y la petición.*

*"La demanda es idónea si estos están bien formulados.*

*"Según el art. 75 del C.P.C., apte (sic) 5, ella debe contener "lo que se pretenda, expresado con precisión y claridad. Las varias pretensiones se formularán por separado, con observación de lo dispuesto en el art. 82". -*

Finalmente, en la página 99, sentenció:

*"En efecto, el Tribunal, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la ley, REFORMA la sentencia revisada, en el sentido de proferir sentencia inhibitoria, por ineptitud de la demanda". -*

**FRENTE A LAS PRETENSIONES DECLARATIVAS:**

Nos oponemos, a la Declaración de Resolución del contrato de Promesa de Compraventa, hasta tanto se fije la responsabilidad exclusiva en los promitentes compradores y/o en su exclusivo incumplimiento.

#### **FRENTE A LAS PRETENSIONES "CONDENATORIAS". -**

FRENTE A LA PRIMERA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos pues la devolución o reembolso de dineros no puede ser total, pues se hace necesario descontar: a) el pago de la cláusula penal, b) el pago de las indemnizaciones ya generadas por atentar contra la proyección de inversiones que teníamos, en miras, con la recepción del precio, c) Las Agencias en Derecho y d) Las Costas del proceso. -

FRENTE A LA SEGUNDA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos al pago de intereses legales solicitados por el Apoderado sobre la apreciación de la NO continuación del negocio, siendo la realidad el incumplimiento de los promitentes compradores

FRENTE A LA TERCERA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos a la solicitud de devolución del material, puesto que los promitentes vendedores nunca han tenido ni ejercido control alguno sobre dicho material; puesto que el señor José Daza Ramírez hermano de los promitentes compradores ha retirado en más de 10 ocasiones buena parte de dicho material. Consideramos de importancia destacarle al señor Juez que los promitentes compradores a través de su apoderado han guardado silencio acerca de estos retiros parciales de material, conculcando el principio de la lealtad procesal. -

FRENTE A LA CUARTA PRETENSIÓN "CONDENATORIA": Nos oponemos. Por el contrario, son los promitentes compradores incumplidos quienes deben pagar las agencias en derecho, las costas procesales y el valor del impuesto predial año 2019. -

#### **FRENTE A LA "PETICIÓN ESPECIAL DE MEDIDA CAUTELAR"**

Nos oponemos a la petición denominada "Medida Cautelar" pues fácilmente se observa que el Apoderado de los promitentes compradores no precisa, ni indica cuál es el tipo de medida cautelar solicita registrar. Razón por la cual su Despacho tendrá que declararse impedido de conceder lo que no se le ha solicitado. Hay que recordar que la jurisdicción civil es rogada, y si se peca en la rogativa, esa rogativa es -necesariamente- fallida y está llamada a no prosperar. -

El Apoderado "ha debido" solicitar al menos: "la Inscripción de la demanda". Pero como NO lo hizo, el Despacho tampoco tendrá que hacerlo pues recordemos que los "errores de derecho" no tienen efectos en el mundo jurídico procesal. Y nadie puede beneficiarse de su propia culpa, tal como desde Roma quedó precisado. La actora debe soportar las consecuencias de su omisión; ello es así por el principio general de derecho que determina que nadie puede ampararse, en su propia culpa para proyectar consecuencias gravosas sobre un tercero por el principio o postulado del "turpitudinem" recogido en el brocardo latino: "Nemo auditur propriam turpitudinem allegans". -

**NUESTRA PETICION ESPECIAL SOBRE MEDIDAS CAUTELARES**

Rogamos al Despacho, negarse a inscribir medida cautelar alguna contra nuestra propiedad. Pues ella no procede por lo ya expresado y por qué dicha medida nos resta posibilidades de encontrar un nuevo comprador.

Si no encontramos un nuevo comprador nos retardaríamos en reembolsar las sumas de dinero que les corresponde a los promitentes compradores, luego de aplicarles los descuentos por conceptos tales como. cláusula penal, por indemnizaciones, agencias en derecho, costas, y el valor del impuesto predial año 2019, entre otros rubros. –

Concordante con lo anterior, los promitentes compradores debieron haber surtido el requisito de procedibilidad para haber convocado a una audiencia de conciliación. Razón por la cual se genera otro motivo para que la presente demanda sea rechazada y no sea tramitada por improcedente

**ACÁPITE DE PRUEBAS**

**PRUEBAS DOCUMENTALES**

Solicito que se tenga como pruebas en favor de la parte demandada:

1. El Acta de Presentación No. 197 del 30 de noviembre del 2018 de la Notaría Primera del Círculo de Bogotá. -
2. Copia de la carta enviada por el Asesor Jurídico de los promitentes compradores
3. Copia de la carta de respuesta al Asesor Jurídico suscrita por los promitentes vendedores
4. La Liquidación de los perjuicios recibidos por los promitentes vendedores. -

**INTERROGATORIOS DE PARTE:**

Solicitamos recibir testimonio a los señores: JORGE LUIS DAZA RAMIREZ y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ

Solicitamos recibir testimonio a los señores: ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS, FRANCISCO JAVIER PÉREZ BRICEÑO y FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS

**PRUEBAS TESTIMONIALES**

Solicitamos recibir testimonio a las siguientes personas acerca del material de construcción:

JOSE DEL CARMEN HERNANDEZ / Carrera 6 4-04Sur / Celular 313 280 82 45

ALONSO GUERRERO / Carrera 6 4-22Sur / Celular 310 284 74 68

## FUNDAMENTO DE DERECHO

Fundo este contenido y oposición en lo dispuesto en los artículos 1546, 1608, 1932 y subsiguientes de nuestro ordenamiento civil, sobre pérdida de los frutos civiles. Nuestro legislador únicamente habla de reembolsar lo que sea parte del precio de la cosa. Jamás habla de devolver intereses. Enésima muestra del proceder altisonante de la parte actora. Igualmente llamo la atención al Despacho para que "palpe" el abuso de las vías procesales ejecutado por la parte actora, pues siendo los demandantes unos contratistas, a todas luces incumplidos irónica y paradójicamente pretenden que se nos condene, por estar prestos a cumplir nuestros compromisos contractuales. Traemos a colación la Sentencia de Casación del 23 de marzo de 1943. Gaceta Judicial tomo LV, página 71 citada por Guillermo y Eduardo Ospina. "Teoría General de los Actos o Negocios jurídicos", Editorial Temis, Bogotá, 1980, páginas 603 y 604, donde Doctrina y Jurisprudencia coinciden, en recalcar sobre LA "GRAVEDAD DEL INCUMPLIMIENTO DEL ACTOR". Tema "inadmisible" como "reprochable" de todo nuestro andamiaje legal. -

### En torno al Incumplimiento Esencial

LEY 518 DE 1999

(agosto 4)

Diario Oficial No. 43.656, de 5 de agosto de 1999.

PODER PÚBLICO-RAMA LEGISLATIVA

*Por medio de la cual se aprueba la "Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías", hecha en Viena el once (11) de abril de mil novecientos ochenta (1980).*

#### EL CONGRESO DE COLOMBIA

*Visto el texto de la "Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías", hecha en Viena el once (11) de abril de mil novecientos ochenta (1980).*

*(Para ser transcrito: Se adjunta fotocopia del texto íntegro del Instrumento Internacional mencionado, debidamente autenticado por la jefe encargada de la Oficina Jurídica del Ministerio de Relaciones Exteriores).*

*Convención de las Naciones Unidas sobre los contratos de compraventa internacional de mercaderías los Estados Parte en la presente Convención,*

*Teniendo en cuenta los amplios objetivos de las resoluciones aprobadas en el sexto período extraordinario de sesiones de la Asamblea General de las Naciones Unidas sobre el establecimiento de un nuevo orden económico internacional;*

*Considerando que el desarrollo del comercio internacional sobre la base de la igualdad y del beneficio mutuo constituye un importante elemento para el fomento de las relaciones amistosas entre los Estados;*

*Estimando que la adopción de normas uniformes aplicables a los contratos de compraventa internacional de mercaderías en las que se tengan en cuenta los diferentes sistemas sociales, económicos y jurídicos contribuiría a la supresión de los obstáculos jurídicos con que tropieza el comercio internacional y promovería el desarrollo del comercio internacional;*

*Han convenido en lo siguiente:*

PARTE I.  
 AMBITO DE APLICACION Y DISPOSICIONES GENERALES  
 CAPÍTULO I  
 Ámbito de aplicación  
 ARTÍCULO 1.

1. La presente Convención se aplicará a los contratos de compraventa de mercaderías entre partes que tengan sus establecimientos en Estados diferentes:

a) Cuando esos Estados sean Estados Contratantes, o

b) cuando las normas de derecho internacional privado prevean la aplicación de la ley de un Estado Contratante.

2. No se tendrá en cuenta el hecho de que las partes tengan sus establecimientos en Estados diferentes cuando ello no resulte del contrato, ni de los tratos entre ellas, ni de información revelada por las partes en cualquier momento antes de la celebración del contrato o en el momento de su celebración.

3. A los efectos de determinar la aplicación de la presente Convención, no se tendrán en cuenta ni la nacionalidad de las partes ni el carácter civil o comercial de las partes o del contrato. (Fondos, colores y subrayado fuera de texto)

Con la Ley 518 de 1999 Colombia asumió la Convención de Viena de 1980 que regula lo atinente al Incumplimiento Esencial, o sea a ese tipo de incumplimiento fundamental como aquel incumplimiento que afecta de manera sustancial el beneficio esperado (substantial failfure in performance) o como aquella violación fundamental que tiene la intención de privar a la otra parte sustancialmente de todo el beneficio esperado en virtud del contrato (Cartwright, 2007, p.256).

No obstante, lo anterior según el Profesor Sergio Muñoz Laverde, y otros tratadistas en Colombia además de no existir una normatividad expresa sobre el incumplimiento esencial, de acuerdo la regulación vigente en materia de contratos y de su incumplimiento, puede afirmarse que todos los incumplimientos susceptibles de resolución son también esenciales y todos aquellos considerados graves o importantes, trascendentes, son esenciales, debido a que no existe una regulación expresa al respecto.

Lo cierto es que de conformidad con Principios Unidroit el incumplimiento contractual no puede retrasar, frustrar, detener, torpedear el tráfico de bienes o mercancías, pues la idea es tener mayor circulación de mercancías y con ello mayor circulación de dinero.

Para el presente caso el incumplimiento ha sido mayúsculo pues los promitentes compradores no solo dejaron pasar el año de plazo para pagar el precio, sino que dejaron vencer el nuevo plazo acordado en el Otrosí, y lo que es más grave no fueron a la Notaría el día acordado y ni dieron la cara para explicar lo acontecido. Tal inasistencia mostró su total desatención, imprevisión, desapercibimiento, descuido, descortesía y honradez contractual. Tan solo volvieron a los seis o siete meses, y eso de manera indirecta con una carta impropia que ameritó una respuesta rigurosa, jamás grosera.

Paradójicamente volvieron a llamar, ofreciendo un abono –ridículamente- minúsculo, pero lo que es más grave, llamaron para pedir más prestaciones de las acordadas: Vale decir, querían -por ejemplo- a) recibir el inmueble, sin haber pagado todo el precio; iii b) más plazo (!!!); cuando lo acordado inicialmente era todo lo contrario: Esto es, tener que “pagar primero” todo el precio para luego sí, “recibir el predio”. -

Estos dos agravantes nos determinaron para no esperar nada, de los promitentes vendedores y por eso volvimos a colocar en venta el inmueble, para de este modo reembolsar los abonos de capital recibidos.

Obviamente, los pagos a título de intereses no podrán ser retornados pues ellos se explicaban en la medida en que estaba pendiente un Otrosí.

Por otra parte, los perjuicios causados a los promitentes vendedores han sido inmensos pues en verdad esperábamos un pago riguroso en la fecha acordada. Su incumplimiento ha frustrado nuestra intención de hacer algunas inversiones sucesivas. Para la muestra un botón o ejemplo: Los promitentes compradores nos hicieron perder una oportunidad de oro, al tener que dejar pasar un apartamento en pleno barrio El Chicó que tenía como precio una suma inferior, en 200 millones, a su verdadero valor comercial. Esta posibilidad está documentada fehacientemente. Además, si nos hubieran pagado hubiéramos podido aprovechar muchas chisgas como la mencionada pues tenemos contacto con personas que consiguen inmuebles por debajo del valor comercial. El suscrito lo aportará si su Despacho decide darle trámite a esta demanda, que es inviable e improcedente: Pues en Colombia el contratante incumplido no tiene derecho a forzar la resolución del contrato. Esa acción reposa única y exclusivamente en cabeza del contratante cumplido.

### **Artículo 1546. Condición resolutoria tácita**

*“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 (el cumplido) pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios”. (Paréntesis y texto fuera de texto)*

Frente a la Conducta contractual de los promitentes compradores es menester informar al Despacho: Finalmente los promitentes compradores pretenden injustificadamente perpetuar los perjuicios hasta la fecha causados, pues torticeramente pretenden exigir la Resolución Judicial de nuestra promesa de venta. Buscan con ello enredar aún más el negocio sin importar la cascada de perjuicios que nos han venido irrogando desde septiembre de 2018.-

Olvidan los promitentes compradores que en la Cláusula Décima de la Promesa de Compraventa se acordó que “Si alguna de las partes no cumpliere en todo o en parte con sus obligaciones, dará lugar

a la resolución del presente contrato de compraventa y pagará a favor de la parte contratante cumplida, a título de pena la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS". En el Otrosí -válidamente celebrado- se acordó incrementarla a la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS. Por lo mismo, del incumplimiento se sigue inmediatamente la resolución del contrato y el pago de la pena por cumplimiento. Jamás se condicionó tales consecuencias a la intervención de ninguna autoridad judicial, que lo único que hará es dilatar la solución del problema y aumentar nuestros perjuicios y la imposibilidad de saciar la necesidad que teníamos de vender tal propiedad y la necesidad de recibir el precio. Cosa que se ha dilatado ya por más de dos años. Pues el dinero se habría de recibir, en 2018 y ya estamos en el año el 2020.-

Por otra parte, los promitentes compradores también olvidan que quedó pactado como LEY APLICABLE la legislación comercial y civil. Citando y acordando tener en cuenta primero la normatividad comercial. Normatividad para la cual lo más importante es la movilidad de bienes, servicios y de dinero siendo por lo mismo extrañas al mundo comercial tener que acudir a las autoridades judiciales "para que declaren judicialmente la resolución", de un contrato que ya está "resuelto contractualmente" por incumplimiento.

Aspecto Vinculante: A partir de la aceptación por parte de Colombia de la Convención de Viena de 1980 tenemos que la intención de la regulación comercial, y de los contratantes se endereza a cumplir la *Lex Mercatoria*, o ley mercante como producto de las costumbres y prácticas entre los comerciantes. Teniendo presente que los comerciantes necesitaban resolver sus controversias con rapidez, a veces a la hora, con el menor costo y por los medios más eficaces. Los tribunales públicos no proporcionaban esto. Un juicio ante los tribunales retrasaría su negocio, y eso significa perder dinero. La ley de comerciantes siempre será justicia rápida y eficaz.

Por todo lo cual las alegaciones expuestas por los promitentes compradores están totalmente "fuera de foco", "fuera de tono" y "fuera de época". Razón por la cual, -con el mayor respeto- los invitamos, a que lean lo que acordaron y firmaron. -

Lo único absurdo que falta, es que los promitentes compradores reclamen que los interpelemos y que los tengamos que pasar a constituir en mora (!!). Ante lo cual sobran respuestas para cerrarles el paso, pues en el presente caso existió una Mora de Pleno Derecho, razón por la cual procedió una Rescisión Contractual también, de pleno derecho.

Máxime si estamos frente a la aplicación de la ley comercial y ante los principios de la modernidad como lo constituyen, los Principios Unidroit que es una regulación absolutamente justa, rápida y sin ataduras ni complejidades kafkianas. Los promitentes compradores se quedaron en el siglo XIX y pretenden cosas absurdas como que la mora purgue la mora y todo ese conjunto de complejidades de antaño que ya fueron ampliamente superadas (a Dios gracias) por la normatividad comercial. Pues torpedean el libre comercio y el libre intercambio, entre personas de bien, que "cumplen" y "honran" su palabra. Los promitentes compradores son -desde nuestra perspectiva personal- son unos comerciantes que buscan "asaltarnos en nuestra buena fe".

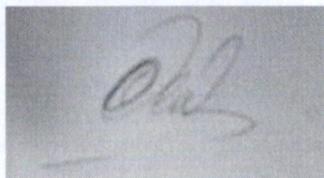
### NOTIFICACIONES

El suscrito las recibirá en la Secretaría del Juzgado o en mi oficina ubicada en Calle 24C No. 68B-21, Torre 1, Apto 501, de esta ciudad. Correo electrónico [fidasprefuridi@gmail.com](mailto:fidasprefuridi@gmail.com), o por los correos de los promitentes vendedores. Mis representados, en las direcciones indicadas en la demanda.

### ANEXOS

Anexo los documentos enunciados como pruebas, poder a mi favor y copia del escrito para el archivo del juzgado.

Del señor Juez, Atentamente,



**FREDDY ROLANDO PÉREZ HUERTAS**

c.c. No. 19.382.737 de Bogotá

T.P. No. 55.475 del Consejo Superior de la Judicatura

Documento con firma digital

NOTARIA PRIMERA DEL CÍRCULO DE BOGOTA D.C.  
ACTA DE PRESENTACIÓN NUMERO: 197

Compareció FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.231.057 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, obrando en nombre propio y ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTES, identificado con la cedula de ciudadanía numero 19.389.989 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, quien obra en nombre propio y en nombre y representación de FREDDY ROLANDO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.382.737 expedida en Bogotá D.C., YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS, identificada con la cedula de ciudadanía numero 41.591.469 expedida en Bogotá D.C., y CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.268.788 expedida en Bogotá D.C., conforme consta en los poderes especiales que se protocolizan con este instrumento, manifestando el apoderado bajo la gravedad de juramento que sus poderdantes se encuentra vivos en este día y en pleno uso y goce de sus facultades mentales, por lo cual exonera a la Notaria de toda responsabilidad civil y penal, que se derive y pudiere derivarse del uso indebido o fraudulento que pudiere dársele a dichos poderes y dijeron: -----

**PRIMERO:** Que comparece a esta Notaría para dar cumplimiento al contrato de promesa de compraventa suscrito el once (11) de septiembre de dos mil diecisiete (2.017), y al OTROSÍ suscrito el día treinta y uno (31) de agosto de dos mil dieciocho (2.018), entre FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.231.057 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en Bogotá D.C., de estado civil soltero sin unión marital de hecho, y ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTES, identificado con la cedula de ciudadanía numero 19.389.989 expedida en Bogotá D.C., mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Medellín, quien obra en nombre propio y en representación de FREDDY ROLANDO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.382.737 expedida en Bogotá D.C., YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS, identificada con la cedula de ciudadanía numero 41.591.469 expedida en Bogotá D.C., y CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS, identificado con cedula de ciudadanía numero 19.268.788 expedida en Bogotá D.C., en su calidad de PROMETIENTES VENDEDORES y LUIS JORGE DAZA RAMIREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 19.466.490 expedida en Bogotá D.C. y CARLOS RODOLFO DAZA RAMIREZ, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.277.369 expedida en Bogotá D.C. en calidad de PROMETIENTES COMPRADORES, en virtud del cual los PROMITIENTES VENDEDORES se comprometieron a vender a los PROMITIENTES COMPRADORES, el siguiente inmueble ubicado en la: CARRERA SEXTA (6) NUMERO CUATRO - CERO CUATRO (4 - 04), identificado con el folio de matricula inmobiliaria numero 50S-483388 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C. - Zona Sur, inmueble determinado en dicho contrato de promesa de compraventa -----

**SEGUNDO:** Que el precio total pactado fue la suma de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$600.000.000.00) pagados en la forma y términos indicados en contrato de compraventa y el OTROSÍ en el citado. -----

**TERCERO:** Que en el mencionado OTROSÍ al contrato de compraventa que hace parte contrato de promesa de compraventa, se estableció que la escritura pública se otorgaría el día treinta (30) del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018) a las 02:00 P.M en la Notaria Primera del Círculo de Bogotá -----

**CUARTO:** Que los comparecientes han concurrido al local de esta Notaría, a las 02:30 P.M. -----

QUINTO: Que hacen esta acta de presentación y declaración para todos los efectos legales a que hayan lugar, agregando además que presentaron los poderes originales debidamente autenticados, fotocopias de las cédulas de ciudadanía, Constancia de declaración y/o pago de Impuesto Predial Unificado del año 2018, Estado de Cuenta para trámite notarial, fotocopia del contrato de Promesa de Compraventa, fotocopia del OTROSÍ, y fotocopia del certificado de tradición y libertad del mencionado inmueble. -----  
Para constancia se firma en Bogotá, D.C., a los treinta (30) días del mes de noviembre de dos mil dieciocho (2018). -----

*Francisco Javier Pérez B*

FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO  
C.C 3231057  
TELEFONO 3163397706  
DIRECCION: K6404501

*Alex*

ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTES  
C.C 19389989  
TELEFONO 300 614 30 37  
DIRECCION: CALLE 77 36-51, MEJILLON

Obrando en nombre propio y en representación de FREDDY ROLANDO PEREZ HUERTAS, YOSCYRA STELLA PEREZ HUERTAS y CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS

  
BLANCA SILVIA SEGURA RUBIO  
NOTARIA PRIMERA (E)

RESOLUCIÓN	0858/2018
DERECHOS NOTARIALES	\$12.700
IVA	\$2.410
TOTAL	\$15.110

Bogotá D. C. 25 de Junio de 2019

Señores  
**JAVIER FRANCISCO PEREZ BRICEÑO**  
**ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS**  
Carrera 6 N° 4-04 Sur Bogotá y Carrera 77 N° 36-51 Medellín  
E. S. M.

**Ref:** Respuesta a su carta recibida el día 17 de junio de 2019 y aviso venta

Respetados señores, reciban un cordial saludo.

En mi condición de asesor jurídico de los señores **CARLOS RODOLFO DAZA RAMÍREZ Y LUIS JORGE DAZA RAMÍREZ**; en relación a su comunicación de la carta de la referencia, en cuanto a la resolución unilateral del contrato de promesa suscrito el día 11 de septiembre del año 2017, del inmueble ubicado Carrera 6 N° 4-04 Sur de Bogotá, manifiesto que no es procedente en Colombia decretar unilateralmente la resolución de la promesa de compraventa en cita, conforme a la Doctrina y la Jurisprudencia que lo han determinado en Colombia y bajo la interpretación del artículo 1546 del Código Civil, de la condición resolutoria tacita, es necesario que se pida y este declarada por un Juez; interpretación acogida del derecho Francés.

De otra parte, la decisión de ofertar en venta el inmueble materia de la promesa de compraventa, no es procedente y complica la situación actual del inmueble, en especial, la venta realizada a los compradores, que según me informan, se realizó bajo unas circunstancias especiales, conforme a la situación en que se encontraba el lote y las limitaciones que tenía.

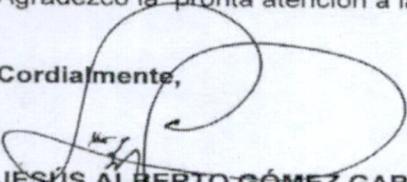
Varias son las razones para solicitarles respetuosamente que se abstengan de realizar nueva venta:

- a) Se está incurriendo en una posible estafa.
- b) Se está administrando justicia por sus propias manos, incurriendo en ejercicio arbitrario de las propias razones.
- c) Se está causado un perjuicio a mis clientes; en ocasión a que:
  - Los señores Daza Ramírez me comunicaron que han invertido más de 60 millones en estudios que se realizaron al proyecto.
  - A la vez, me informaron que los materiales que se llevaron al lote con autorización de la parte vendedora y que al día de hoy se deben encontrar en el lote; tienen un valor de más de 100 millones y son posesión ejercida por los compradores.

De acuerdo a lo anterior, respetuosamente reitero la solicitud de abstenerse de realizar cualquier nueva negociación en perjuicio de mis clientes, hasta tanto no se aclaren todas las circunstancias de hecho y situaciones de derecho, en que se dio la negociación del lote materia de debate, en consecuencia, si es de su interés dialogar para llegar a un acuerdo en beneficio de ambas partes, favor comunicarlo al correo electrónico [gomgon46@hotmail.com](mailto:gomgon46@hotmail.com). Si no es de su interés dialogar y conciliar, favor comunicarlo, para iniciar las correspondientes acciones civiles y penales, con el fin de hacer valer lo que corresponda en derecho y reclamar los daños y perjuicios a que haya lugar.

Agradezco la pronta atención a la presente y quedo en espera de su respuesta.

Cordialmente,

  
**JESÚS ALBERTO GÓMEZ GARCÍA**  
C.C. No. 79.357.322 de Bogotá  
T.P. 71.864 C.S.J.

Bogotá, D.C., julio 16 del 2019.-



Señores

**CARLOS RODOLFO DAZA RAMÍREZ**

**LUIS JORGE DAZA RAMÍREZ**

Calle 48 15-52

Ciudad

Asunto: Respuesta a la Carta enviada por el abogado Jesús Alberto Gómez García. -

Respetados Señores:

1. FALTA DE PODER PARA ACTUAR:

Toda vez que el abogado no adjuntó el poder otorgado por ustedes, nada tenemos que discutir con él. (Postulado de la Relatividad de los Actos Jurídicos). -

2. RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

- a. De acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, la resolución de un contrato de compraventa por el incumplimiento de una de las partes, se puede declarar por vía judicial o por vía extrajudicial
- b. Se debe bien entender que el texto del artículo 1546 del Código Civil Colombiana que ustedes mencionan, se debe interpretar en concordancia con los artículos 1930 y 1932 del mismo Código Civil. -
- c. Tiene razón el abogado al citar al derecho francés, en especial a la reforma estructural que tuvo dicho Código Civil Francés, vigente desde octubre del 2016, y que estipula el régimen de sanciones en caso de incumplimiento de una de las partes, y la resolución del contrato en caso de incumplimiento de una de las partes. Sin embargo, les recordamos, que no estamos en Francia y que la doctrina es solo un criterio auxiliar, toda vez que los jueces colombianos solo están obligados a acatar lo que se conoce como el "imperio de la ley positiva". -

3. FACULTADES DEL CONTRATISTA CUMPLIDO

Cuando se presenta un incumplimiento, el contratista cumplido tiene derecho a:

- a) Forzar el cumplimiento, si le interesa;
- b) Resolver el contrato, con indemnización de perjuicios



Esto quiere en estricto derecho, que estamos facultados para utilizar una de estas dos opciones legales, por lo tanto dar como resuelto el contrato de compraventa

4. TRANSPARENCIA - IMPOSIBILIDAD DE INCURRIR EN DELITOS

Nosotros los prometientes vendedores hemos actuado, con transparencia y pulcritud, desde un inicio se les informó a los prometientes compradores de todas las circunstancias que revestían el predio prometido en venta, y cuya descripción y generalidades quedaron registradas en el contrato de compraventa; por ende, por parte nuestra NO hemos ocultado información alguna a ustedes los prometientes compradores

- a. Es temeraria la afirmación del abogado al indicar que se está incurriendo en una posible estafa, teniendo en cuenta en que los prometientes compradores son los han incumplido los términos pactados en el contrato de compraventa y en el otrosí suscrito entre las partes, y que los prometientes compradores NO se hicieron presentes en la Notaria Primera del Círculo de Bogotá, el día 30 de noviembre del 2018, para la firma de la correspondiente escritura pública de compraventa, y del pago de la suma pactada para dicha fecha. Son ustedes – por lo tanto- los que han incurrido en un ilícito civil

Nosotros los prometientes vendedores NO hemos prometido en venta nada diferente, a lo que se encuentra estipulado, en los documentos de la compraventa. A la par, hemos cumplido con los compromisos legales y notariales que nos han correspondido. -

Entonces ustedes los prometientes compradores no han honrado con sus obligaciones de pago, como tampoco han guardado fidelidad a los compromisos adquiridos; (razón por la cual resulta totalmente extraño y desafortunado que su abogado pregone una posible estafa) y es ahora cuando el abogado pregona una posible estafa; entonces aquí es donde se percibe que es una intención adrede de ustedes los prometientes compradores para obtener algún provecho económico, no obstante su incumplimiento

Así las cosas, ustedes los prometientes compradores muestran un propósito "animus nocendi", pues ustedes como prometientes compradores han mostrado una actitud dilatoria, en el pago oportuno del precio acordado, argumentando en varias ocasiones problemas que tienen con el Icetex, los militares y Bancolombia; aclarando que en ningún momento quedó condicionado el cumplimiento de la promesa de compraventa a problemas o vicisitudes con sus contratistas o contratantes

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO

sacar alguna "ventaja" donde solo ha habido negligencia e incumplimiento por parte de ustedes los promitentes compradores



- 10. Por último, nos sorprende sobremanera que ustedes los promitentes compradores a través de su abogado no hayan expresado su dignidad para reconocer el incumplimiento generado por ustedes

Atentamente,

LOS PROMETIENTES VENDEDORES:

*Fco Javier Pérez B*  
 FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO  
 c.c. 3.231.057 de Bogotá

EL APODERADO:  
 ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS  
 c.c. 19.389.989 de Bogotá

Anexo: Demostración de los perjuicios causados, a uno solo, de los promitentes vendedores

ESPACIO EN BLANCO

ESPACIO EN BLANCO



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



87564

En la ciudad de Medellín, Departamento de Antioquia, República de Colombia, el dieciocho (18) de julio de dos mil diecinueve (2019), en la Notaría Veinticinco (25) del Círculo de Medellín, compareció:

ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0019389989 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

*[Handwritten signature]*



7woazjpljf13  
18/07/2019 - 09:51:55:353

----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de DOCUMENTO PRIVADO y en el que aparecen como partes ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS .

*[Handwritten signature]*

JORGE IVÁN CARVAJAL SEPÚLVEDA  
Notario veinticinco (25) del Círculo de Medellín

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 7woazjpljf13

Bogotá D.C.

Señor(a):

**FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO**

Ciudad

Cordial saludo,

Respecto a su solicitud, me permito indicar que la información tanto biográfica como biométrica asociada al documento 3.231.057, se encuentra completa, disponible y actualizada en la base de datos dispuesta para el proceso de autenticación biométrica por parte de la Registraduría Nacional.

Así mismo, le indico que la Registraduría Nacional coloca a disposición la base de datos biográfica y biométrica para que las entidades autorizadas por la Ley, puedan consultar y validar la identidad de los ciudadanos. Siendo así, dichas entidades, a través, de su operador biométrico o aliado tecnológico, son las encargadas de consultar y realizar la validación biométrica contra la base de datos dispuesta por la Registraduría Nacional.

Sin embargo, se pueden presentar inconvenientes en el proceso de autenticación biométrica, dentro de las cuales se pueden enunciar:

Enfermedades de la piel (dermatitis), sequedad o resequedad en la piel de las manos, sudoración excesiva (hiperhidrosis), amputación parcial o total de los dedos a cotejar, mala captura de la huella por parte del operador del sistema, suciedad o partículas extrañas en los dedos de las manos, captura de huellas del dedo diferente al esperado en el sistema, desgaste de las huellas (contacto con sustancias abrasivas, desgaste natural, accidentes, trabajos frecuentes que requieran el roce continuo de la superficie de los dedos, entre otras), factores ambientales (tales como, alta humedad, resequedad, estado del captor biométrico), o una posible suplantación del titular.

Conforme a lo anterior, se enuncia la siguiente normatividad la cual ampara a los ciudadanos que padecen las enfermedades anteriormente mencionadas.

El artículo 18 del decreto 019 de 2015 expresa lo siguiente: "Cuando por razones físicas la persona que pretenda identificarse no pueda imponer la huella dactilar o esta carezca de calidad suficiente para identificarla, la verificación de la identidad se hará mediante la comparación de su información biográfica con la que reposa en la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil."

Cordialmente,



**REGISTRADURÍA**  
NACIONAL DEL ESTADO CIVIL

[mantorres@registraduria.gov.co](mailto:mantorres@registraduria.gov.co)

Grupo de Acceso a la Información y Protección de Datos  
Personales

Registraduría Nacional del Estado Civil

PBX (+ 57 1) 2202880 Extensión 1250 o 1266

Bogotá D.C.

Proceso 2019-0606 / Contestación de la demanda / Freddy Rolando Pérez Huertas

Alex Pérez <segurosalexper@gmail.com>

Mar 21/07/2020 8:14 AM

Para: Juzgado 15 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto15bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 1 archivos adjuntos (1 MB)

Contestacion Demanda Freddy Rolando Perez Huertas.pdf;

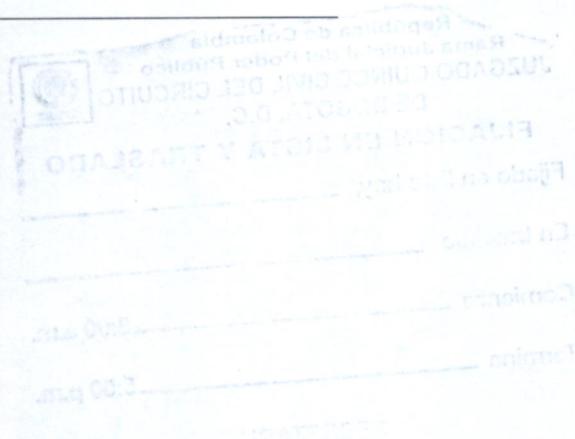
buenos días

Para atender los requerimientos de la demanda contenida en el proceso de resolución de contrato ya mencionado, me permito enviarles 01 archivo que contiene 25 folios con los siguientes documentos:

- 1. Contestación de la demanda suscrita por Freddy Rolando Pérez Huertas
- 2. Acta de presentación 197 de la Notaría Primera de Bogotá
- 3. Carta enviada por el asesor jurídico de los promitentes compradores
- 4. Carta de respuesta al asesor jurídico por parte de los promitentes vendedores

Sin otro particular, me suscribo atentamente,

Freddy Rolando Pérez Huertas  
c.c. 19.389.989 de Bogotá



Contestata: Fredy Rolando Perez H

136-148

República de Colombia  
Rama Judicial del Poder Público  
JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO  
DE BOGOTÁ, D.C.

**FIJACION EN LISTA Y TRASLADO**

Fijado en lista hoy, \_\_\_\_\_

En traslado \_\_\_\_\_

Comienza \_\_\_\_\_ 8:00 a.m.

Termina \_\_\_\_\_ 5:00 p.m.

SECRETARIA

149

Constancia secretarial. 03-09-2020

Los demandados: FREDY ROLANDO Y YASCIRA STELLA PEREZ HUERTAS Y FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO SE NOTIFICARON PERSONALMENTE EL 24 DE FEBRERO DE 2020, PERO EN RAZON A LA EMERGENCIA SANITARIA DEL COVID -19, EL CSJUDICATURA EXPIDE ACUERDOS CON BASE EN LOS CUALES HA SUSPENDIDO TERMINOS - EL PRIMERO ES EL No. PCSJA20-11517.

Con base en el Acuerdo PCSJ20-11581 DEL 27/06/2020 acuerda el levantamiento de los términos judiciales a partir del 01 de julio de 2020. Las contestaciones de cada uno de los demandados obran conforme aparece a continuación:

FRANCISCO JAVIER PEREZ BRICEÑO (77-92)

**CARLOS ALBERTO PEREZ HUERTAS (93-107)**

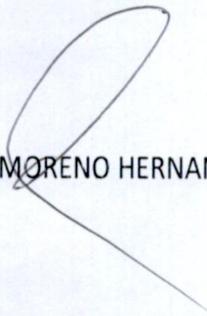
YOSCIRA STELLA PEREZ HUERTAS (108-121)

**ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS (122-135)**

FREDY ROLANDO PEREZ HUERTAS (136-148)

EN TIEMPO LO HICIERON LOS SEÑORES CARLOS ALBERTO PEREZ BRICEÑO Y ALEX EDMUNDO PEREZ HUERTAS.

<b>FIJACION EN LISTA Y TRASLADOS</b>
JUZGADO QUINCE CIVIL DEL CIRCUITO
Fijado en lista hoy, <u>09-2020</u>
En traslado <u>Exceps 93-107 y 122-135</u>
Comienza <u>9-2020</u> 8.00a.m.
Termina: <u>09-2020</u> 5.00p.m.
N.LUCIA MORENO H.
<b>SECRETARIA</b>

  
 NANCY LUCIA MORENO HERNANDEZ  
 Secretaria