



**JUZGADO CUARTO (4°) CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTÁ D.C.**

**CONSTANCIA SECRETARIAL – FIJACIÓN EN LISTA
TRASLADO DE EXCEPCIONES DE MÉRITO**

PROCESO: **VERBAL – RESOLUCION DE CTO.**
RAD. No. **110013103-004-2017-00321-00**

Bogotá D.C.--- Se deja constancia que el día de hoy, treinta y uno (31) de Marzo de Dos Mil Veintitrés (2023), a la hora de las 8:00 a.m., conforme a lo normado en el artículo 370 del C. G. del P. en conc. con el art. 110 Ibídem, SE FIJA EN LISTA, por un (1) día y queda a disposición de las partes, en especial de la actora, por el término legal [de cinco (5) días], a partir del día siguiente de la fijación, el (los) escrito(s) contentivo(s) de la contestación y/o excepciones de mérito formuladas por la parte demandada y *conforme a lo dispuesto en proveído de adiada 7 de marzo hogaña* <ver fls.70 y ss., 90 y ss., 150 y ss., 164, 165 a 179 del C.No.1 de 3 que conf, el Exp.>

Empieza a correr: El día 10/04/2023 a las 8:00 a.m.
El traslado se surtirá los días: 10, 11, 12, 13 y 14 de abril de 2023
Vence: El día 14/04/2023 a las 5:00 p.m.

NOTA: En atención a la prevalencia de la virtualidad, del referido TRASLADO se hace la nota correspondiente en el módulo respectivo del sistema (S.I.J.C.) - Siglo XXI, la lista en que es incluido este traslado se mantendrá a disposición de las partes en el juzgado dado que se encuentra permitido el acceso al público sin restricción alguna y se trata de un proceso que se tramita en físico, no obstante, igualmente es publicitado en el sitio Web o link del micrositio del Juzgado dispuesto en la página de la Rama Judicial.


RUTH MARGARITA MIRANDA PAENCIA
SECRETARIA

Calle 36 # 13 - 31, (1)245 4224, (1) 2459097

Señor

JUEZ CUARTO (4) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D.

JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO
BOGOTÁ

2018 MAR 22 PM 4 28

REF. : PROCESO VERBAL DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO

DTE : BLANCA YANIRA PENAGOS AVELINO Y JAVIER ORLANDO MENDEZ ENCINA

DDO : MARIA ORFILIA RUIZ RIVERA

RECIBIDA

RAD : No. 2017-0321

JUDY ROSSINI TRUJILLO NAVARRO, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.019.020.738 de Bogotá D.C., portadora de la tarjeta profesional No. 218784 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada de la parte demandada Señora MARIA ORFILIA RUIZ RIVERA, de acuerdo al poder adjunto, por medio del presente escrito me dirijo a su Despacho con el fin de contestar la demanda en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

AL PRIMERO: Es cierto, sin embargo la promesa de compraventa referida perdió efectos jurídicos, a partir del momento en el cual se celebró el contrato de compraventa mediante la suscripción de la escritura pública No. 0409 del 2 de febrero de 2016 de la Notaria 9 de Bogotá D.C.

AL SEGUNDO: No es cierto, los demandantes no han pagado la totalidad del precio del inmueble, mi mandante solo ha recibido la suma de \$106.529.850 de pesos, es decir que los demandantes deben la suma de \$13.470.150, a pesar de haberse manifestado en la escritura pública de compraventa que los demandantes habían pagado todo el precio, lo cierto es que así no fue, ya que en principio mi mandante recibió en efectivo la suma de \$5.000.000 el 22 de diciembre de 2015, la suma de \$2.500.000, el 23 de enero de 2016, la suma de \$500.000 pesos el 5 de febrero de 2016, los demandantes pagaron todos los gastos notariales, llegando al acuerdo que la parte que le correspondía pagar a mi mandante se descontaba del precio, dichos gastos fueron por valor de \$4.200.000, de manera que \$2.100.000 correspondían a mi mandante, el 25 de febrero de 2016, el Fondo Nacional del Ahorro le realizó transferencia por la suma de \$93.929.850, posteriormente, el 22 de marzo de 2016 recibió en efectivo la suma de \$1.000.000, y por último el 19 de abril de 2016 la suma de \$1.500.000.

AL TERCERO: Parcialmente cierto, en la escritura de compraventa 0409 del 2 de febrero de 2016 de la Notaria 9 de Bogotá D.C., las partes renunciaron expresamente a resolver el contrato (página 7 de la referida escritura).

AL CUARTO: No es cierto, en primer lugar mi mandante no ha incumplido, ya que suscribió la escritura pública de compraventa y entregó el inmueble, en el plazo estipulado. En segundo lugar representada no ocultó que el inmueble estuviera incurso en una investigación administrativa, pues no lo sabía, ya que no había sido notificada, ni existe anotación en el certificado de libertad, por lo tanto le era imposible conocer estas actuaciones, pues no habían sido oponibles por parte del Estado a la ciudadanía, tanto es así, que esto pasó

desapercibido para el Fondo Nacional de Ahorro, entidad que por su naturaleza financiera, realiza un exhaustivo y riguroso estudio de títulos. Ahora bien, nótese que la promesa de compraventa se realizó en el año 2015, y la investigación administrativa tiene radicado 2016, por lo tanto no se le puede indilgar una mala de a mi mandante, pues tenía la plena certeza que el inmueble podía venderse sin ninguna restricción. 151

En tercer lugar obsérvese que la primera citación enviada a mi mandante, notificándole del inicio de la actuación administrativa fue el 25 de agosto de 2016, es decir tiempo después de la fecha de compraventa realizada a los demandantes, y fue enviada al inmueble objeto de este proceso, en el cual ya no habitaba mi mandante, por lo cual no pudo enterarse de este hecho, y los demandantes no han ejercido su derecho a la defensa como deben hacerlo ante la Alcaldía, pues la investigación inicia cuando ellos ya son propietarios, por lo tanto le corresponde a ellos ejercer su derecho a la defensa, oponiéndose al trámite administrativo, para lo cual tienen argumentos sólidos, pues el Estado no puede desconocer el derecho a la propiedad privada, que se encuentra soportado en la apertura del folio de matrícula inmobiliaria y en la cadena de títulos que ha tenido el inmueble.

En cuarto lugar la Alcaldía hasta ahora está realizando una investigación, es decir no se ha privado de la posesión del inmueble, por cuanto la resolución 1126 del 18 de diciembre de 2016, fue revocada parcialmente, esta resolución había establecido que el terreno donde se encuentra construido el inmueble, estaba destinado a zonas recreativas y zonas verdes, sin embargo mediante resolución No. 0144 del 17 de octubre de 2002, la directora del Departamento Administrativo de Planeación Distrital resolvió revocar parcialmente de forma directa la resolución 1126 de 2016, en cuanto a excluir de las áreas indicadas como zona verde de uso público las áreas correspondientes a los inmuebles ya construidos para vivienda. En consecuencia no es cierto que el inmueble este ubicado en una zona de uso público, lo cual además es lógico, pues el inmueble tiene abierto un folio de matrícula inmobiliaria, y ha sido objeto de varios negocios jurídicos desde el año 2000, sin que el Estado haya hecho oponible en el certificado de libertad, alguna medida cautelar que previniera a los terceros de buena fe, su condición de bien de uso público.

Finalmente no es cierto que los demandantes tengan derecho a pedir la condición resolutoria del contrato, pues como se mencionó, renunciaron expresamente a resolver el contrato en la escritura de compraventa No. 0409 del 2 de febrero de 2016 de la Notaria 9 de Bogotá D.C.(folio 7).

AL QUINTO: Parcialmente cierto, si bien mi mandante fue citada por los demandantes el 8 de mayo de 2017, no se llegó a una negociación, porque no se observa que exista un vicio oculto o un hecho que provoque al evicción, para que mi mandante salga al saneamiento, pues se reitera, el bien no es de uso público, los demandante no han sido privados de su posesión, y por otra parte mi representada es una persona escasos de recursos, trabaja en la realización de servicios generales, sin bienes de fortuna, pues como lo puede observar el señor Juez, la casa en la cual fue inscrita la demanda, fue comprada por mi mandante en \$40.000.000 de pesos, está ubicada en la localidad de San Cristóbal Sur es

estrato 2, de manera, que es un bien de valor inferior al inmueble objeto de este proceso, por lo cual no tiene cómo devolverle el dinero a los demandantes, de manera, que le era imposible realizar algún tipo de acuerdo.

AL SEXTO: No es cierto, en primer lugar se observa una imprecisión en la demanda, pues el artículo 1930 del C.C., mencionada en este hecho, es una opción para el vendedor cuando los compradores no le han pagado el precio, en segundo lugar como ya se dijo los demandantes renunciaron a la condición resolutoria expresamente a folio 7 de la escritura pública de compraventa, en tercer lugar en la demanda no existe prueba de los perjuicios, y antes por el contrario se han beneficiado del inmueble, pues allí habitan, construyeron un cuarto piso, recibiendo arriendos por una parte de la casa, ya que no han sido despojados de su posesión y los vicios ocultos que alegan no impiden el uso del inmueble.

AL SÉPTIMO: No es cierto, la cláusula penal establecida en la mencionada promesa de compraventa, se aplicaría en el caso de incumplimiento a ese contrato, el cual perdió efectos jurídicos, pues mi mandante firmó la escritura pública de compraventa y entregó el inmueble a tiempo, de manera que no incumplió las cláusulas de la promesa de compraventa, por lo tanto no debe pagar la cláusula penal.

Ahora bien, el contratante incumplido no puede pedir el cumplimiento del contrato y menos la aplicación de la cláusula penal, como en el presente caso, dado que los demandante deben a mi mandante la suma de \$13.470.150 por concepto del precio del inmueble.

AL OCTAVO: Es cierto, pero debe tenerse en cuenta lo establecido al hecho quinto.

AL NOVENO: No es un hecho tema de prueba.

A LAS PRETENSIONES

AL PRIMERO: Mi mandante se opone, teniendo en cuenta, primero que existe una renuncia expresa a la condición resolutoria por parte de los demandantes, segundo que éstos han incumplido con el contrato de compraventa al no realizar el pago el pago total del precio, tercero que no existe incumplimiento por parte de mi mandante para resolver el contrato y cuarto que no existe un vicio oculto y el inmueble no es un bien destinado al uso público.

AL SEGUNDO: Mi mandante se opone de acuerdo a la objeción que se realiza al juramento estimatorio.

AL TERCERO: Mi mandante se opone como consecuencia de lo anterior y las excepciones propuestas.

AL CUARTO: Mi mandante se opone de acuerdo a las excepciones propuestas y a la renuncia expresa a la condición resolutoria por parte de los demandantes en la escritura de compraventa.

153

AL QUINTO: Mi mandante se opone

AL SEXTO: Mi mandante se opone

AL SÉPTIMO: No es objeto de pronunciamiento por parte de mi mandante.

SOLICITUD ESPECIAL-INTEGRACIÓN DEL LITISCONSORCIO

Como se solicitó en el escrito de excepciones previas se hace imprescindible vincular al Fondo Nacional del Ahorro, por su calidad de acreedor hipotecario. Igualmente se solicita la vinculación del señor ARGEMIRO GALLEGU OROZCO, ex compañero permanente de mi mandante, en virtud que la mitad del dinero recibido por mi mandante como pago del precio del inmueble objeto de este proceso, fue recibido por el mencionado, como consecuencia de la sociedad patrimonial existente entre éste y mi mandante, como consta en el documento que se adjunta como prueba denominado acuerdo de voluntades del 26 de febrero de 2016, de manera que el predio objeto de este proceso conformaba el haber patrimonial de los mencionados, por haber sido compañeros permanentes, por lo tanto el señor ARGEMIRO GALLEGU OROZCO debe vincularse como demandado en el presente proceso, conforme al artículo 60 del C.G.P., pues se benefició de la compraventa materia de estudio, la dirección se informa en el acápite de notificaciones.

OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Se solicita en el juramento estimatorio el pago de la suma de \$120.000.000, pactada como precio en la promesa de compraventa del inmueble, incurriendo en error, pues en el presente asunto, existe escritura de compraventa, por lo cual la promesa perdió efectos jurídicos. Ahora bien, si se trata del precio pagado por la compraventa del inmueble, se tiene que los demandantes solo pagaron la suma de \$106.529.850, de los cuales \$93.929.850, fueron prestados por hipoteca del Fondo Nacional del Ahorro, entidad a la cual de mala fe los demandantes no vincularon al proceso, y por otra parte quedaron debiendo la suma de \$13.470.100, a mi mandante, los cuales a la fecha no han pagado. Sin embargo de mala fe pretenden la devolución del precio estipulado, sin haberlo pagado todo realmente.

Los demandantes pretenden en el juramento estimatorio, en el concepto denominado "a pagar perjuicios", el pago de intereses sobre el precio del inmueble, por valor de \$48.000.000, y afirman se sigue generando, estimación injusta e ilegal, teniendo en cuenta que si bien el artículo 942 del Código de Comercio prevé el pago de intereses, esta normatividad aplica solo para los comerciantes y los asuntos mercantiles de acuerdo al artículo 1 de la misma codificación, supuesto que no aplica en el presente caso, pues el negocio jurídico fue realizado por personas naturales, de manera que la normatividad aplicable es la civil, así las cosas, el artículo 1617 del Código Civil, establece el interés legal del 6% anual, lo cual no fue solicitado por los demandante en debida forma, por lo tanto debe desestimarse la suma de \$48.000.000 millones y lo que en términos del abogado demandante, "se siga generando". Igualmente tampoco aporta prueba de los perjuicios.

154

En segundo lugar respecto del concepto denominado clausula penal, por valor de \$12.000.000 se tiene que esta fue estipulada, en la promesa de compraventa, la cual perdió efectos jurídicos una vez realizada la escritura de compraventa No. 0409 del 2 de febrero de 2016, de la Notaria Novena (9) de Bogotá D.C., por lo cual es igualmente una estimación injusta e ilegal, al respecto la Corte Suprema de Justicia en fallo del 13 de octubre de 2011, Mg. Ponente ARTURO SOLARTE RODRÍGUEZ, Ref. 11001-22-03-000-2011-01088-01, estableció:

"de conformidad con las previsiones del artículo 1592 del estatuto civil "queda claro que la cláusula penal consiste en la pena a que se sujetan los contratantes a fin de asegurar el cumplimiento de la obligación 'en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal'. En este asunto se advierte que los contratantes no estipularon la pena por el simple retardo, sino por el incumplimiento de la obligación que a decir verdad se encuentra cumplido con la suscripción de la escritura"

Jurisprudencia aplicable a este caso, pues mi mandante igualmente ha actuado con diligencia y cuidado, ya que suscribió la escritura pública de compraventa y entregó el inmueble en los plazos estipulados, no había sido notificada de la iniciación de la actuación administrativa desplegada por la Alcaldía Local, sino después de la realización de la venta, por lo cual no puede endilgársele una culpa en lo acontecido, como quiera que la iniciación del trámite administrativo por parte de la Alcaldía, se origina por un suceso imprevisto e irresistible resultado de un tercero, esto es por una parte, del propietario del lote de mayor extensión que no respetó las normas urbanísticas, y por el Estado, que por un lado no hizo oponible la situación jurídica del inmueble, y por otro lado reinició la investigación terminada en el año 2002, a pesar de existir certeza para los ciudadanos que el inmueble no era un bien público.

Por último lugar en la subsanación de la demanda se incluyó el pago de la suma de diez millones de pesos (\$10.000.000) por concepto de los honorarios profesionales del abogado de la parte demandante, estimación que desborda la estimación razonada del artículo 206 del C.G.P. por lo que igualmente se objeta.

En consecuencia dando cumplimiento al artículo 206 del C.G.P., se objeta el juramento estimatorio presentado por la parte demandante, especificando razonadamente la inexactitud que se le atribuye a la estimación, esto es, debe descontarse, los \$13.470.150 que no han pagado a mi mandante, los \$48.000.000 por concepto de intereses, los \$12.000.000 de la cláusula penal, y los \$10.000.000 por conceptos de honorarios de abogado.

Por otra parte debe tenerse en cuenta que los demandantes actualmente se benefician del inmueble objeto del proceso, pues lo habitan como su lugar de residencia, y tienen una parte arrendada, pues construyeron aproximadamente en noviembre de 2017, el cuarto piso del inmueble, ya que con el inicio del trámite administrativo desplegado por la Alcaldía local no han sido privados de su posesión, de manera que no han tenido que pagar arriendo, por lo tanto no existe en realidad un perjuicio por lucro cesante, de manera que sería injusto condenar a mi mandante al pago del precio del inmueble, y además a un lucro cesante, cuando los demandantes se están beneficiando del inmueble.

Así las cosas debe darse aplicación a la condena del inciso 3 de artículo 206 del C.G.P., pues la cantidad estimada excede en el 50% a la que eventualmente resultare probada.

EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO

IMPROCEDENCIA DE LA ACCIÓN POR ESTIPULACIÓN DE RENUNCIAR ALA CONDICIÓN RESOLUTORIA.

Las partes renunciaron a la condición resolutoria expresada en la escritura pública No. 0409 del 2 de febrero de 2016, de la Notaria 9 del Círculo de Bogotá D.C., (folio 7), de manera que pactaron expresamente renunciar a la condición resolutoria que pueda emanar de la celebración de la compraventa, por lo tanto los demandantes no están legitimados a ejercer esta acción, pues renunciaron inequívocamente a resolver el contrato, a pesar de esto, en la demanda erróneamente, se dice que los demandantes tienen derecho a solicitar la condición resolutoria del contrato (folio 4 de la demanda).

Dicha renuncia a la condición resolutoria, ha sido objeto de estudio por parte de la Corte Suprema de Justicia, en varias providencias, concluyendo que se trata de una determinación válida ante la ley.

INEXISTENCIA DE VICIO OCULTO

No es cierto que exista un vicio oculto sobre el inmueble objeto de este proceso, al respecto debe tenerse en cuenta su definición consagrada en el artículo 1915 del Código Civil, en primer lugar el vicio no existía al tiempo de la venta, pues mi mandante no había sido notificada de la actuación administrativa antes de realizar la compraventa, el inmueble puede usarse perfectamente, no existe una decisión de la administración, hasta ahora se está realizando una investigación, mi mandante estaba en la imposibilidad de informar la existencia del trámite administrativo, pues no tenía conocimiento del inicio de la actuación administrativa, esto se fundamenta, además, en el estudio realizado por el Fondo Nacional del Ahorro, cuya garantía como acreedor hipotecario es el inmueble, por lo cual realiza un análisis riguroso sobre los títulos y condiciones de habitabilidad del inmueble. Ahora bien la Alcaldía hasta ahora está realizando una investigación, es decir no se ha privado de la posesión del inmueble, por cuanto la resolución 1126 del 18 de diciembre de 2016, fue revocada parcialmente, esta resolución había establecido que el terreno donde se encuentra construido el inmueble, estaba destinado a zonas recreativas y zonas verdes, sin embargo mediante resolución No. 0144 del 17 de octubre de 2002, la directora del Departamento Administrativo de Planeación Distrital resolvió revocar parcialmente de forma directa la resolución 1126 de 2016, en cuanto a excluir de las áreas indicadas como zona verde de uso público las áreas correspondientes a los lotes 7 y 4 de la manzana O, siendo el lote siete donde se encuentra edificado el inmueble objeto de este proceso, como consta en el folio 2 de la escritura No. 685 del 21 de febrero del 2000, de la Notaria 58 de Bogotá. En consecuencia no es cierto que el inmueble este ubicado en una zona de uso público, lo cual además es lógico, pues el inmueble tiene abierto un folio de matrícula inmobiliaria, y ha sido objeto de varios negocios jurídicos desde el año 2000, sin que el Estado haya hecho oponible en el certificado de libertad, alguna medida cautelar que previniera a los terceros de buena fe, su condición de bien de uso

156

público. Así podemos observar la tradición del inmueble y la cadena de títulos, este predio hacía parte del lote de mayor extensión identificado con matrícula inmobiliaria 050S-40240426, el cual fue adquirido por Argemiro Mendoza Castañeda y José Miguel Mendoza Fonseca, por compraventa realizada a Constantino García, posteriormente mediante la escritura No. 685 del 21 de febrero del 2000, de la Notaria 58 de Bogotá, se segregó del mencionado lote de mayor extensión, el predio objeto de este proceso, y se realizó la venta por parte de Argemiro Mendoza Castañeda y José Miguel Mendoza Fonseca a Cleomedes del Carmen Gaviria Arias y Nubia Ines Martínez Arevalo, los cuales en el mismo instrumento realizaron la división material, adjudicando una parte del lote comprado a Nubia Ines Martínez Arevalo, como se observa en la anotación número 1 del certificado de libertad 50S-40342769 y en la escritura mencionada, la cual se adjunta, que fundamenta la anotación y la apertura del folio de matrícula inmobiliaria.

Ahora bien, como ya se ha informado, la actuación administrativa se origina después de realizada la venta del inmueble, pues a mí mandante le llegó la primera notificación al inmueble objeto de este proceso, después de la firma de la escritura pública de compraventa.

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN REDHIBITORIA

Conforme al escrito de demanda en la pretensión primera inciso dos dice que "esta resolución tiene como causa el vicio oculto que pesa sobre el bien dado en venta", de manera que los demandantes pretenden la aplicación de la acción redhibitoria consagrada en el artículo 1914 del código civil, la cual debió iniciarse al año siguiente de la entrega real, esto es el 25 de febrero de 2016, lo cual consta en la escritura pública de compraventa, en la cual se pactó que la entrega se realizaría el día que en Fondo Nacional del Ahorro, efectué el desembolso del crédito aprobado a los compradores, lo cual se realizó en la fecha mencionada, sin embargo la demanda fue presentada el 12 de mayo de 2017, cuando ya estaba fenecido el término, por lo tanto se solicita la declaración del fenómeno de la prescripción y se nieguen las pretensiones de la demanda.

AUSENCIA DE CULPA Y SUCESO IMPREVISTO PROVENIENTE DE UN TERCERO

El inicio de la actuación administrativa por parte de la Alcaldía Local, fue notificada a mi mandante después de realizada la compraventa, por lo tanto ella no tenía conocimiento de su existencia, cuya causa es un hecho ajeno a la responsabilidad de mi mandante, en primer lugar porque su origen data del año 2000, época en que mi mandante no era la propietaria del inmueble, en segundo lugar porque la responsabilidad es de un tercero, propietario del lote de mayor extensión que no respetó las normas urbanísticas, en tercer lugar porque el Estado no hizo oponible en el certificado de libertad del inmueble su situación jurídica, en cuarto lugar porque en el año 2002 el trámite administrativo culminó estableciendo que el inmueble no tenía restricción para el uso particular, de manera que cuando mi mandante adquiere el inmueble y así mismo cuando lo vende, tenía la plena certeza que podía hacerlo y que el inmueble no tenía ninguna restricción legal, aunado a que fue notificada del inicio del trámite

15

administrativo, después de realizada la venta, e indebidamente pues la citación fue enviada al inmueble que ya no era de su propiedad. Mi mandante no tiene la culpa que la Alcaldía reabriera una investigación justo en el momento de la venta del inmueble, pues nótese que el radicado es 2016, y la escritura de compraventa se realizó en el mismo año, además la promesa de compraventa se realizó el 22 de diciembre de 2015, es decir antes de la investigación administrativa con radicado **2016180870100001**.

Así las cosas nos encontramos ante una fuerza mayor, contemplada en el artículo 64 del código civil o una causa extraña, pues el inicio de la actuación administrativa, obedece a un suceso imprevisto e irresistible proveniente de un tercero, y de la orden de una autoridad competente, no obstante la buena fe y diligencia de mi mandante, la cual se constata con la suscripción de la escritura pública y la entrega del inmueble, por lo tanto no tiene la culpa de lo acontecido, no lo podía prever, y no lo sabía al momento de realizar la venta.

Prueba que el inicio de la actuación administrativa era incognoscible para la fecha de realización de la compraventa, es que el Fondo Nacional del Ahorro, a pesar del exhaustivo y riguroso estudio de títulos que realiza, como entidad financiera, no tuvo conocimiento del trámite administrativo desplegado por la alcaldía Local. Es decir que la actuación administrativa se originó después de la compraventa del inmueble, lo que acentúa la falta de responsabilidad de mi mandante, quien igualmente compró el inmueble de buena fe.

Ahora bien, es importante, informar al Despacho, las condiciones socioeconómicas de mi mandante, es una señora de 57 años de edad, trabaja en el servicio doméstico, no tiene bienes de fortuna, como se puede observar el inmueble, sobre el cual se inscribió la demanda, fue adquirido por ella, con el producto de la venta del inmueble objeto de este proceso, y es un predio, de un valor mecho menor, ya que lo compró en \$40.000.000 de pesos, la mitad del dinero recibido como precio se lo entregó a su compañero permanente por la separación de mutuo acuerdo, de manera que en este proceso está de por medio el único patrimonio que ha logrado construir mi mandante con el trabajo de toda su vida, y al estar en riesgo, es difícil que vuelva a tener un techo en donde vivir, dada su edad, y la falta de una pensión.

INDEBIDA ESCOGENCIA DE LA ACCIÓN

Siendo la causa de las pretensiones de la demanda, que el inmueble este incurso en una investigación administrativa de la alcaldía Local, este hecho no genera que el inmueble no pueda usarse para su uso natural o sirva imperfectamente, como lo define el artículo 1915 del código civil (vicios redhibitorios), la consecuencia de dicha investigación es la probabilidad remota que los demandados fueran privados de la posesión del inmueble por una sentencia de la jurisdicción contenciosa administrativo, es decir obedecería a un saneamiento por evicción, cuyo supuesto de hecho no se ha cumplido, pues como se dijo, los demandados están en posesión del inmueble sin ninguna limitación, no han sido despojados de la propiedad y hasta ahora se está realizando una investigación administrativa, frente a la cual los demandantes han debido ejercer su derecho a la defensa, pues si bien, la administración de justicia envió la citación al inmueble a nombre de mi mandante, lo cierto es que el inmueble actualmente es propiedad de éstos,

174

y cuentan con argumentos sólidos para que no prospere la investigación administrativa, pues el Estado no puede desconocer los derechos consolidados por los particulares antes de la iniciación de la investigación, como es suma de posesiones; la cadena de títulos, la confianza legítima en las instituciones, pues el inmueble no tiene registrada ningún tipo de restricción en el certificado de libertad para el uso privado, la presunción de ser un bien particular, entre otras.

FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR SER EL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DEL DEMANDANTE

Se reitera que los demandantes no han pagado todo el dinero estipulado en la escritura de compraventa, a pesar de haberlo estipulado en la escritura pública, lo cierto es que mi mandante de buena fe, aceptó que los demandantes le pagaran posteriormente la suma de \$13.470.150 de pesos, para no afectar el negocio realizado con el Fondo Nacional del Ahorro.

Así las cosas el contratante incumplido no podría solicitar la resolución del contrato y menos como en este caso la aplicación de la cláusula penal e indemnización de perjuicios, aunado, a las observaciones realizadas en la objeción del juramento estimatorio, sobre la inoperancia de la mencionada cláusula, por estar contenida en la Promesa de compraventa, la cual pierde efectos con la suscripción de la escritura pública de compra venta.

La Corte Suprema de Justicia ha establecido que es posible desvirtuar la estipulación en la promesa de compraventa del pago del precio, igualmente al tratarse de una negación indefinida, los demandantes deben probar que si realizaron el pago total del precio, ante la manifestación de mi mandante de no haber recibido todo el pago, y la prueba documental de sólo haber recibido al transferencia del Fondo Nacional del Ahorro.

PRUEBAS

DOCUMENTALES

1. Copia auténtica de la escritura pública No. 0685 del 21 de febrero de 2000, de la Notaria 58 del Círculo de Bogotá D.C., con la cual se realizó la división material, que originó el certificado de libertad del inmueble objeto de este proceso, y se encuentra la cadena de títulos antecedente.
2. Copia auténtica de la escritura pública 2571 del 24 de septiembre de 2007 de la Notaria 68 del Círculo de Bogotá D.C., con la cual mi mandante compró la propiedad del inmueble objeto de este proceso a RUBIELA BUITRAGO DE SANTIAGO Y JEIMY SANTIAGO BUITRAGO.
3. Extracto del Banco Social del mes de febrero de 2016, donde consta que el único ingreso recibido en ese mes por mi mandante fue la suma de \$93.929.850, el 25 de febrero por transferencia del Fondo Nacional del Ahorro.
4. Resolución 411 del 17 de octubre de 2002 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, mediante la cual se accedió a la revocatoria directa parcial de la resolución 1126 del 18 de diciembre de 1996, en el sentido de excluir los

Calle 36 # 13 - 31, (1)245 4224, (1) 2459097

lotes 7 y 4 de la manzana O, como zonas de uso público. Con esta prueba se verifica que el inmueble objeto de este proceso no es de uso público.

5. Resolución No. 302 de la Subsecretaria de Control de Vivienda. Mediante la cual se impone una sanción al Señor Constantino García.
6. Primera citación de la Alcaldía Local de Rafael Uribe a mi mandante de fecha 25 de agosto de 2016 a la dirección del inmueble objeto de este proceso, comunicándole la apertura de la investigación. Con esta prueba se pretende demostrar que mi mandante no tenía conocimiento del inicio de la actuación administrativa cuando vendió el inmueble objeto de este proceso, y que la notificación llegó al mencionado inmueble cuando ella ya no lo ocupaba.
7. Certificado de libertad 50S-642451, propiedad actual de mi mandante, en el cual fue inscrita la demanda, en el cual consta que lo adquirió por compraventa realizada el 8 de agosto de 2016 por escritura pública No. 3271 de la Notaría 54 de Bogotá D.C., por valor de cuarenta millones de pesos (\$40.000.000).
8. Acuerdo de voluntades del 26 de febrero de 2016 entre mi mandante MARIA ORFILIA RUIZ RIVERA y ARGEMIRO GALLEGO OROZCO, en el cual consta que éste recibió la mitad del dinero recibido como precio del inmueble objeto de este proceso, en virtud de la sociedad patrimonial de hecho, derivada de la convivencia de los mencionados.
9. Certificado de la Superintendencia Financiera de Colombia de existencia de Fondo Nacional del Ahorro del 8 de marzo de 2018
10. Derecho de petición al Fondo nacional del ahorro solicitando el peritaje del 22 de enero de 2018.
11. Respuesta del Fondo Nacional del Ahorro al anterior derecho de petición
12. Derecho de petición radicado el 7 de marzo de 2018 a COMPENSAR EPS con el objeto de establecer la dirección de JEIMY SANTIAGO BUITRADO.
13. Derecho de petición radicado el 20 de marzo de 2018 en ADRES, con el objeto de establecer la dirección de RUBIELA BUITRAGO DE SANTIAGO Y JEIMY SANTIAGO BUITRADO.

OFICIOS

Solicito respetuosamente se oficie a las siguientes entidades:

1. Al Fondo Nacional del ahorro para que allegue el peritaje y/o estudio de títulos realizado al inmueble objeto de este proceso, para autorizar la realización de la hipoteca. Conforme al artículo 85 del C.G.P., se acredita el envío de derecho de petición solicitando la información, la cual fue negada por el derecho fundamental al habeas data.

12

TESTIMONIALES

Solicito respetuosamente se cite a las siguientes personas, mayores de edad, domiciliadas y residentes en Bogotá D.C., para que declaren lo que les consta sobre los hechos de la demanda, la contestación y las excepciones propuestas:

1. ROSA ANDREA GONZALEZ CASTAÑEDA, quien puede ser notificada en la transversal 13 G No. 45 A 36 Sur, conforme al artículo 212 del C.G.P. , concretamente le constan los hecho 2,4,5 y 7 de la demanda y contestación, así como los contenidos en las excepciones de mérito.
2. FRANCDIT OSPINA RAMIREZ, quien puede ser notificada en la calle 9 sur No. 25 A-19 Barrio La Fragueta, conforme al artículo 212 del C.G.P. , concretamente le constan los hecho 2,4,5 y 7 de la demanda y contestación, así como los contenidos en las excepciones de mérito.
3. GERARDO ANTONIO RUIZ RIVERA, quien puede ser notificado en la transversal 13 G No. 45 A 36 Sur, conforme al artículo 212 del C.G.P. , concretamente le constan los hecho 2,4,5 y 7 de la demanda y contestación, así como los contenidos en las excepciones de mérito.
4. YOBANY OSPINA RUIZ, quien puede ser notificado en la diagonal 51 A Sur No. 11B-08 Este, conforme al artículo 212 del C.G.P. , concretamente le constan los hecho 2,4,5 y 7 de la demanda y contestación, así como los contenidos en las excepciones de mérito.
5. MARIA MERCEDES ALBARRACIN MUÑOZ, quien puede ser notificada en la diagonal 53 Sur No. 11B-08 Este, conforme al artículo 212 del C.G.P. , concretamente le constan los hecho 2,4,5 y 7 de la demanda y contestación, así como los contenidos en las excepciones de mérito.

INTERROGATORIO DE PARTE

Respetuosamente solicito se decrete el interrogatorio de parte a los señores demandantes, el cual formularé por escrito o de forma verbal en audiencia.

INPECCIÓN JUDICIAL CON INTERVENCIÓN DE PERITOS

Si bien el Código General del Proceso estableció la necesidad que se allegue con la demanda y la contestación los dictámenes periciales que sirvan como prueba de los hechos alegados, en caso que el Señor (a) Juez acceda a la prueba solicitada indebidamente por el demandante, se solicita sea una prueba conjunta, con el fin de verificar el uso, destino y el beneficio económico que están obteniendo los demandantes por el predio objeto de este proceso,

ANEXOS

Calle 36 # 13 - 31, (1)245 4224, (1) 2459097

Además de los relacionados en el acápite de pruebas, poder que me legitima para actuar.

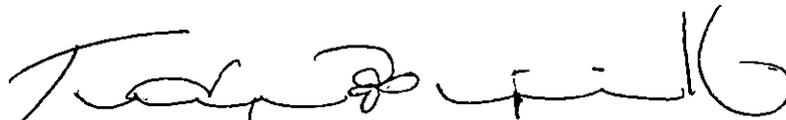
NOTIFICACIONES

La suscrita las recibirá en la secretaria de su despacho o en la Fundación Servicio Jurídico Popular en la calle 36 N° 13- 31 de esta ciudad, correo electrónico judyrossinitrujillo@gmail.com, celular 3124980920.

El señor ARGEMIRO GALLEGO OROZCO, el cual se solicita vincular como litisconsorte en la carrera 19 B No. 52-67 Barrio La Baja Leonora en Manizales.

Las partes en las direcciones informadas en la demanda.

Del señor Juez,



JUDY ROSSINI TRUJILLO NAVARRO
C. C. No. 1.019.020.738 de Bogotá D. C
T. P. No. 218.784 del C. S. de la J.