

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

CONSTANCIA SECRETARIAL – FIJACIÓN EN LISTA

TRASLADO DE EXCEPCIONES DE MÉRITO

PROCESO: **VERBAL** – INCUMPLIMIENTO DE CTO.

RAD. No. 110013103-004-2022-00316-00

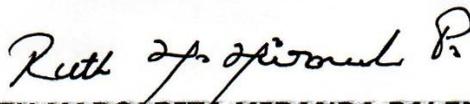
Bogotá D.C. Se deja constancia que el día de hoy, Ocho (8) de Agosto de Dos Mil Veintitrés (2023), a la hora de las 8:00 a.m., conforme a lo normado en el artículo 370 del C. G. del P. en conc. con el art. 110 Ibídem, SE FIJA EN LISTA, por un (1) día y queda a disposición de las partes -en especial la 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 27 de junio hogaño <ver ítems 16, 22 y 25 del C. No. 1 – Único del Exp. V.>

Empieza a correr: El día 09/08/2023 a las 8:00 a.m.

El traslado se surtirá los días: 9, 10, 11, 14 y 15 de Agosto de 2023

Vence: El día 15/08/2023 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, 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 * *

Señor

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D

REF. PROCESO : VERBAL INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO
DEMANDANTE : ROSALBA PEREZ SANCHEZ
DEMANDADO : MARTHA SANABRIA CARRILLO
RADICACIÓN : 2022-00316

JHON FREDY APONTE PUENTES, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.019.067.400 de Bogotá, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 279842 del C.S.J., mediante poder debidamente otorgado por parte de la demandada dentro del proceso de la referencia señora **MARTHA SANABRIA CARRILLO**, persona mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No.39.634.439, mediante el presente escrito me permito presentar contestación de demanda y para tal efecto le solicito se tenga en cuenta lo siguiente:

A LOS HECHOS

FRENTE AL HECHO PRIMERO: es cierto.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: es cierto.

FRENTE AL HECHO TERCERO: es cierto.

FRENTE AL HECHO CUARTO: Es parcialmente cierto. La demandante menciona que antes de acudir a firmar la escritura en la Notaria 59 de Bogotá el día 30 de noviembre de 2020, consulta mediante certificado de libertad y tradición de inmueble el estado jurídico del mismo y dice que este aún tenía vigente la hipoteca lo cual le generó desconfianza y que por eso no realizó el pago del saldo pendiente; sin embargo, no especifica qué día y en qué mes la accionante realizó dicha consulta.

FRENTE AL HECHO QUINTO: Es parcialmente cierto. La accionante manifiesta que la cancelación de la hipoteca se realizó solo hasta el día 2 de octubre de 2020, lo cual, frente a lo manifestado por la activa en el hecho anterior, significaría que a partir de ese momento ella tentaría plena confianza para realizar el pago del saldo pendiente, no existiendo fundamento para la aseveración que llegado el momento de cumplir su obligación clara y expresa, y exigible a partir del día 30 de noviembre de 2020, la hubiera legitimado para incumplir su obligación de pagar y presentarse a la notaria para perfeccionar el negocio jurídico prometido.

FRENTE AL HECHO SEXTO: es parcialmente cierto, toda vez que efectivamente la actora ha tenido uso y goce del parqueadero 1 desde el momento de celebración del contrato, sin embargo, no ha cancelado mantenimiento del parqueadero, ni de la puerta.

FRENTE AL HECHO SEPTIMO: es parcialmente cierto, debido a que si bien, mi representada, se acercó en repetidas ocasiones al lugar de trabajo de la actora, así como le realizó insistentemente llamadas telefónicas para buscar que le cancelará el saldo pendiente, esta última siempre respondió con evasivas y mencionaba un supuesto lote, manifestándole que era un negocio que pronto iba a concluir, sin dar fechas claras, ni ciertas, y sin que en ningún momento lo ofreciera como propio para un eventual pago en especie; además, por parte de este apoderado se evidencia una inconsistencia en este hecho puesto se menciona que el lote de tierra está avaluado comercialmente en doscientos millones de pesos, pero se indica en número una suma diferente, esto es (\$150.000.000.00), siendo una incongruencia en cincuenta millones de pesos (50.000.000.00) lo cual denota la inexactitud de dicho hecho.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: no es cierto, por cuanto mi poderdante cumplió con su obligación de que el inmueble estuviera a paz y salvo, libre de hipotecas y gravámenes, como lo menciona la propia acta en el hecho quinto, para el día 2 de octubre de 2020, la hipoteca había sido cancelada como da fe de ello la anotación #10 del Certificado de la Matrícula 50N-20296045; es decir antes del 30 de noviembre de 2020, fecha acordada entre las partes para realizar escrituras en la en la Notaria 59 de Bogotá.

FRENTE AL HECHO NOVENO: el apoderado de la parte pasiva, hace ver que, en el escrito de la demanda, la parte actora, se salta del hecho octavo al décimo, por lo tanto, no verterá en orden lógico ninguna respuesta.

FRENTE AL HECHO DECIMO: no me consta las circunstancias de modo, tiempo y lugar mencionadas en este hecho por parte de la activa.

FRENTE AL HECHO DECIMO PRIMERO: No me consta las circunstancias de modo, tiempo y lugar mencionadas en este hecho por parte de la demandante.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

FRENTE A LA PRIMERA PRETENSION: ME OPONGO, a que se obligue a mi poderdante al cumplimiento del contrato toda vez que ella siempre demostró voluntad de cumplir sus obligaciones en procura de perfeccionar el negocio jurídico, mientras que la hoy demandante incumplió las suyas.

FRENTE A LA SEGUNDA PRETENSION: ME OPONGO, a que se obligue a mi representada a cumplir todas y cada una de las obligaciones contractuales puesto la acción de cumplimiento exige un requisito esencial cual es que la parte que exige el cumplimiento, debe haber cumplido con su parte, y tomando en cuenta la actitud desplegada por la hoy accionante, dicha parte no cumplió las obligaciones contractuales a su cargo.

FRENTE A LA TERCERA PRETENSION: ME OPONGO, a que se obligue a mi poderdante a perfeccionar un negocio jurídico del cual la otra parte no cumplió sus obligaciones; esto es pagar **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$125.000.000)** el día treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020), ni se presentó el mismo día en la tarde en la notaria (59) del circulo de Bogotá en procura de protocolizar el negocio jurídico prometido.

FRENTE A LA CUARTA PRETENSION: ME OPONGO, a que se condene subsidiariamente a mi representada a devolver la suma de **CINCUENTA Y DOS MILLONES DE PESOS MCTE (\$52.000.000)** a la señora **ROSALBA PEREZ SANCHEZ** en la medida en que quien incumplió el contrato fue esta última, además gozando y usufructuando el parqueadero número 1, con ello causando daños y perjuicios a mi representada quien, si cumplió lo suyo, por lo cual solicito respetuosamente que en su lugar, y como quiera que mi poderdante tiene voluntad de devolver dicho dinero menos la cláusula penal, le sea reconocido por intermedio del despacho judicial dicho valor menos la cláusula penal por incumpliendo de sus obligaciones por un valor de **DIECISIETE MILLONES QUINTOS MIL PESOS M/CTE (17.500.000).**

FRENTE A LA QUINTA PRETENSION: ME OPONGO, a que se haga efectiva la cláusula penal en favor de la accionante, toda vez que mi representada no ha incumplido el contrato, siendo la parte actora quien incumplió lo de su cargo.

FRENTE A LA SEXTA PRETENSION: ME OPONGO, a que se condene en costas a mi poderdante, toda vez que la parte a quien represento no ha incumplido el contrato.

HECHOS QUE FUNDAMENTAN LA DEFENSA

PRIMERO: Mi representada señora **MARTHA SANABRIA CARRILLO**, celebró contrato de promesa de compraventa con la señora **ROSALBA PEREZ SANCHEZ**, la primera en calidad de promitente vendedora y la última como promitente compradora, respecto al inmueble, situado en la calle 130 No. 50-04 APTO 301 EDIFICIO ALEKOS en la ciudad de Bogotá D.C., Propiedad Horizontal con Matricula Inmobiliaria 50N-20296045-CHIP AAA0120AJOE, y los garajes 1 y 2, identificados con CHIP AAA0120AJOE, con Matricula Inmobiliaria 50N-20296037 con CHIP AAA0120AJSK y con CHIP AAA0120AJORU, cuyos linderos aparecen indicados en el contrato de promesa de compraventa en mención.

SEGUNDO: Las partes acordaron como precio de la compraventa la **suma de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MCTE. (\$175.000. 000.00)** que la promitente compradora, señora **ROSALBA PEREZ SANCHEZ**, se obligaba a pagar así:

1. **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50.000.000.)**, los cuales se pagarían en efectivo el día 28 de agosto de dos mil veinte (2020) a la firma de la promesa de compraventa.
2. **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$125.000.000)** el día treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020).

TERCERO: Mi poderdante señora **MARTHA SANABRIA CARRILLO**, en cumplimiento de su obligación contractual contenida en el parágrafo de la cláusula cuarta, realizó entrega material del parqueadero No.1 y No. 2, a la señora **ROSALBA PEREZ SANCHEZ**, esto a partir del 1 de septiembre de 2020.

CUARTO: Como consecuencia de lo anterior, la señora **ROSALBA PEREZ SANCHEZ**, a partir del mes de septiembre de 2020 ocupó el parqueadero No.1 con un Carro Marca Chevrolet Twingo, de propiedad del yerno de esta.

QUINTO: La señora **ROSALBA PEREZ SANCHEZ** ha usufructuado los parqueaderos 1 y 2 desde el 1 de septiembre de 2020.

SEXTO: El día 30 de noviembre de 2020, la señora **ROSALBA PEREZ SANCHEZ** no cumplió su obligación de pagar íntegro el saldo del precio por **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$125.000.000)**, incumpliendo su obligación contractual principal.

SEPTIMO: La firma de la escritura pública de compraventa se fijó para el día 30 de noviembre de 2020, a las (2:00 PM) en la notaria (59) del círculo de Bogotá.

OCTAVO: El día 30 de noviembre de 2020, en horas de la tarde mi poderdante señora **MARTHA SANABRIA CARRILLO**, se dirigió a la notaria (59) del círculo de Bogotá en procura de protocolizar el negocio jurídico prometido, no obstante, la señora **ROSALBA PEREZ SANCHEZ** nunca se presentó.

NOVENO: En el año 2021, mi poderdante señora **MARTHA SANABRIA CARRILLO**, buscó en repetidas oportunidades a la señora **ROSALBA PEREZ SANCHEZ**, lo anterior yendo al lugar de trabajo de esta última y realizando llamadas telefónicas, en procura que le fuera cancelado en su

totalidad el saldo pendiente del precio del inmueble objeto del contrato, sin que se produjera ningún acuerdo al respecto.

DECIMO: Desde el 30 de noviembre de 2020 hasta la presentación de la demanda por parte de la señora **ROSALBA PEREZ SANCHEZ**, no se ha suscrito ningún otrosí aclaratorio, mediante el cual se haya llegado a acuerdo entre las partes respecto a prorrogarse el plazo para el pago del saldo pendiente o la protocolización del negocio jurídico prometido.

DECIMO PRIMERO: El 30 de marzo de 2022, luego de más de dos años atada a un negocio jurídico no perfeccionado e indefinido por motivo del incumplimiento de la señora **ROSALBA PEREZ SANCHEZ**, mi prohijada señora **MARTHA SANABRIA CARRILLO**, celebró contrato de promesa de compraventa con el señor **ALEX ANTONIO PARRA PARADA** respecto al bien inmueble objeto de la promesa de compraventa que fuera celebrada con **ROSALBA PEREZ SANCHEZ**.

DECIMO SEGUNDO: La venta del inmueble fue comunicada por parte de mi prohijada a la señora **ROSALBA PEREZ SANCHEZ** vía telefónica en el año 2022.

DECIMO TERCERO: Posterior al 30 de marzo de 2022, fecha en que se perfeccionó el nuevo negocio jurídico sobre el inmueble, mi poderdante se comunicó telefónicamente con la señora **ROSALBA PEREZ SANCHEZ** en procura de acordar el modo, tiempo y lugar para realizarle la devolución de los **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50.000.000.)**, entregados por esta última a mi prohijada el 28 de agosto de 2020 menos **DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MC/TE (\$17.500. 000.)** correspondientes a la cláusula penal como quiera que el incumplimiento de las obligaciones de **ROSALBA PEREZ** determino que no se perfeccionara el negocio jurídico inicialmente celebrado con ella en el año 2020.

Para enervar los hechos y las pretensiones de la demanda, me permito proponer las siguientes:

EXCEPCIONES DE MÉRITO

- **CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE VENTA POR PARTE DE LA DEMANDADA**

En primer lugar, La parte a quien represento ha cumplido de manera cabal con el contrato de promesa de venta. En efecto, para endilgar un incumplimiento contractual no basta con mencionar la imposibilidad de cumplir el objeto del contrato, pues esto podría ser consecuencia de situaciones diferentes al incumplimiento de obligaciones contractuales. Cuando se pretende señalar el incumplimiento de una parte, se debe por lo menos mencionar la obligación incumplida e indicar los actos que materializaron el incumplimiento.

En segundo lugar, Las obligaciones de mi poderdante eran:

SEGUNDA.- LIBERTAD DE GRAVAMENES SANEAMIENTO POR EVICCIÓN: LA PROMITENTE VENDEDORA garantiza que el inmueble que promete en venta es de su exclusiva propiedad y no lo ha prometido en venta a ninguna otra persona, así mismo garantiza que lo transfiere libre de todo gravamen, desmembración, limitación de dominio, embargos, contratos de arrendamiento por escritura pública, servicios públicos, enajenaciones, pelitos pendientes e hipotecas, de igual forma LA PROMITENTE VENDEDORA se compromete a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los casos de ley.

CUARTA.- ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE.- Los derechos y posesión sobre el bien inmueble objeto del presente contrato, será entregado real y materialmente con todas sus anexidades, usos y costumbres el día treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020).

Frente a lo anterior, la demandante argumenta (**HECHO CUARTO**) su incumplimiento de pagar la totalidad del precio acordado para el día treinta (30) de noviembre de 2020 por cuanto manifiesta que consulto mediante certificado de tradición y libertad del inmueble, el estado jurídico del mismo y este aun tenia vigente la hipoteca, sin embargo, no especifica en qué fecha hizo dicha averiguación, además, manifiesta (**HECHO QUINTO**) que dicha afectación fue cancelada por la vendedora, solo hasta el día 2 de octubre de 2020, es decir, dos meses antes de la fecha acordada para realizar el pago de los CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$125.000.000), entrega material y real del bien y protocolización del negocio jurídico prometido, esto es firma de la escritura pública de compraventa en la notaria (59) del circulo de Bogotá, el día 30 de noviembre de 2020.

En tercer lugar, la sala civil de la Corte Suprema de Justicia, en relación a la promesa de venta en la sentencia 11001 del 30 de julio de 2010 con ponencia del magistrado William Namén Vargas, afirmó:

*(...) El **contrato preparatorio**, preliminar, promesa de contrato, precontrato (pactum de contrahendo o pactum de ineiundo contractu), en efecto, genera esencialmente (essentialia negotia), una prestación de hacer, su función es **preparatoria e instrumental**, proyecta y entraña la obligación de estipular en un futuro determinado otro contrato diferente en sus elementos, naturaleza, función y efectos.(...). Negrillas fuera del texto.*

Es decir, de la lectura del clausulado del contrato de promesa de venta, y a la luz de la jurisprudencia de la sala civil de la Corte Suprema de Justicia, mi prohijada cumplió con su obligación de que el inmueble se encontrara libre de hipotecas para el momento de entregar real y materialmente el inmueble, así como presentándose el día 30 de noviembre de 2020 la protocolización del mismo, en la notaria (59) del circulo de Bogotá.

De la lectura de clausulado contractual y conforme los hechos que se han narrado en la demanda, de manera clara se puede establecer que mi poderdante no ha incumplido el contrato y, por el contrario, cumplió cabalmente con las obligaciones a su cargo.

- **CONTRATO NO CUMPLIDO POR PARTE DE LA PROMITENTE COMPRADORA**

Como bien lo reconoce la parte actora en su narración de los hechos, no realizó el pago de los CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$125.000.000), ni se presentó al notario (59) del circulo de Bogotá en procura de perfeccionar el negocio jurídico prometido las dos obligaciones pactadas en fecha cierta.

En este marco, y tomando en cuenta lo que la Corte suprema de justicia tiene dicho:

“(...)Ante la mora, el acreedor puede acudir al juez para pedirle que lo ejecute y obligue a cumplir con lo pactado, siempre que el correspondiente contrato preste mérito ejecutivo. Dicho de otra forma, en la medida en que el contrato reúna las condiciones para servir de título ejecutivo, las obligaciones que allí se encuentran pueden ser ejecutadas por el juez; pero si no tiene esta fuerza, entonces el acreedor cumplido debe proceder a instaurar un proceso judicial

de conocimiento, para que el juez proceda a efectuar las declaraciones y condenas que se deriven del contrato y del incumplimiento. (...).”

En igual sentido, lo recuerda la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia 11001 del 25 de junio de 2018 con ponencia del magistrado Wilson Quiroz Monsalvo:

“(...)Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.(...)”

En consecuencia, cuando un contrato es incumplido, la parte que haya cumplido puede exigir el cumplimiento del contrato o exigir la resolución del contrato, al arbitrio de la parte cumplida como lo permite el artículo 1546 del código civil, de tal suerte que solo en que ha cumplido tiene dichas facultadas; en este orden, frente al particular la señora ROSALBA PEREZ SANCHEZ no cumple con las exigencias legales ni jurisprudencias para pretender el cumplimiento de un contrato que ella misma no honró.

Ahora bien, no puede dársele un alcance distinto al que el mismo clausulado ha reseñado pues cualquier modificación debería ser aprobada por las partes mediante un otrosí y como quiera que no existe ningún documento que pueda ser entendido como prorroga de las obligaciones, el incumplimiento de la hoy demandante es un hecho consumado.

- **IMPROCEDENCIA DEL COBRO DE LA CLÁUSULA PENAL POR PARTE DE LA DEMANDANTE.**

Debe tenerse en cuenta que un contrato es la expresión de voluntad de las partes que se ve reflejada en la aceptación de sus cláusulas. Lo anterior, con fundamento en lo dispuesto por el artículo 1602 del Código Civil que a su literalidad indica: “Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.”

Ahora bien, La cláusula séptima del contrato inherente al incumplimiento, está constituida solamente en favor de quien cumpla el contrato y como quiera que la activa no honro sus obligaciones contractuales no es procedente el cobro por dicha parte de la cláusula penal.

- **EXCEPCIÓN GENÉRICA DEL ARTÍCULO 282 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.**

Conforme lo estipula el artículo 282 del Código General del Proceso, en cualquier tipo de proceso, cuando el Juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación, y nulidad relativa que deberán alegarse en la contestación de la demanda.

FUNDAMENTOS EN DERECHO

Artículos 96, 193,198 del C.G.P., el artículo 64, 1602 del C.C., artículo y demás normas que sean concordantes con el caso.

PRUEBAS

DOCUMENTALES

Acta de declaración juramentada de presentación el día 30 de noviembre de 2020 en la Notaría (59) del Circulo de Bogotá.

Promesa de Compraventa celebra entre las partes

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito de forma respetuosa a su señoría que decrete y practique en la hora y fecha que tenga Usted a bien señalar interrogatorio de parte a la demandante señora **ROSALBA PEREZ SANCHEZ** quien se ubica en la dirección aportada en la demanda, para que absuelva el interrogatorio de parte que le formularé de manera verbal sobre los hechos que atañen al presente proceso. No obstante lo anterior, me reservo la facultad de presentar interrogatorio por escrito con la antelación debida.

PRUEBA DE CONFESIÓN

Solicito al señor Juez, se tengan como prueba de confesión las declaraciones hechas por la parte actora a través de su apoderado en los términos del artículo 193 del Código de General del Proceso.

Consultoría **NOTIFICACIONES**

A la demandante y su apoderado a la dirección aportada con el libelo de mandatorio.

El suscrito abogado de la parte demandada recibirá notificaciones en la calle 132 No.49-36 segundo piso, Barrio Prado Veraniego Bogotá D.C.

Correo electrónico: aponteconsultores@gmail.com.

Atentamente,



JHON FREDY APONTE PUNTES

C.C. No. 1.019.067.400 de Bogotá

T.P. 27 9842 C.S. de la J.

NOTARÍA CINCUENTA Y NUEVE (59) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ, D.C.
ACTA DE DECLARACIÓN JURAMENTADA
CÓDIGO 11001000059



SFC448304380

#: 4202

En la ciudad de Bogotá, D.C., República de Colombia, el 20 de Mayo de 2022, siendo JORGE ENRIQUE CORREA GOMEZ , NOTARIO (E), se otorga el presente instrumento público, que se consigna en los siguientes términos: COMPARECÍO: CARRILLO SANABRIA MARTHA , mayor de edad, identificado(a) con C.C. # 39634439, Estado Civil Soltera, Ocupación independiente, Teléfono 3128669690 , Dirección CL 130 #50-04 Barrio Prado Veraniego en esta ciudad. quien lo hace con el fin de rendir DECLARACIÓN JURAMENTADA de conformidad con el Decreto 1557 de JULIO 14/1989, Art.1° Numeral 130 Decreto 2282/1989, y Art. 442 Ley 599/2000, quien MANIFESTÓ: 1°.- Que declara bajo la gravedad de juramento y a sabiendas de las implicaciones legales de hacerlo en falso. 2°.- Que no tiene impedimento legal alguno para rendir la presente declaración, efectuándola a su entera responsabilidad. 3°.- Que esta declaración la realiza libre y espontáneamente sobre hechos de su conocimiento. 4°.- Que esta declaración juramentada se hace para ser presentada a: Quien Interese.5°.- Que efectuadas las anteriores manifestaciones declaro que: El día veintiocho (28) de Agosto del año 2020 firme y autentique contrato de promesa de compraventa con los señores ROSALBA PÉREZ SÁNCHEZ identificada con CEDULA DE CIUDADANA No. 38259051 de Ibagué en su orden respectivamente, sobre el bien inmueble ubicado en la CALLE 130 No. 50-04 Apto 301 y los garajes 1 y 2 en Bogotá que hace parte del edificio ALEKOS Identificados con la matrícula inmobiliaria No. 50N-20296045 , 50N-20296037 y 50N -20296036 por un valor de CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$ 175.000.000), dejo constancia que 30 de Noviembre del año 2020 a las 2:00 pm me presente a la notaria 59 del circuito de la localidad de Suba en calidad de prometedente vendedora, con el fin de cumplir con lo pactado en el contrato de promesa de compraventa, es de aclarar que los prometedentes compradores NO se presentaron, la presente declaración la rindo para los tramites necesarios. Nota: El compareciente, hace constar que ha verificado su nombre completo, estado civil, el número de su documento de identidad y que toda la información consignada en el presente instrumento es correcta, y en consecuencia, asume la responsabilidad que se derive de cualquier inexactitud en los mismos. Conoce la ley y sabe que la Notaría responde de la regularidad formal de los documentos que autoriza, pero NO de la veracidad de las declaraciones del interesado, tampoco responde de la capacidad o aptitud legal de éste para celebrar el acto o contrato respectivo y que no tiene nada que aclarar, corregir, o enmendar. No siendo otro el objeto de la presente diligencia, se da por terminada y se firma por quienes en ella intervinieron. *-

LA NOTARÍA NO ACEPTA CAMBIOS DESPUÉS DE QUE LA DECLARACIÓN SEA FIRMADA POR LAS PARTES INTERVINIENTES.

VALOR: \$ 14.600 IVA: \$ 2.774 TOTAL:
\$17.374 RESOLUCION # 00755 ENERO 26 DE 2022

Declarante:

Marta Carrillo

CARRILLO SANABRIA MARTHA
C.C. 39634439



JORGE ENRIQUE CORREA GOMEZ
NOTARIO (E)
RESOLUCION 05557 DEL 17 DE MAYO DE 2022

Elaborado por: nicol belanta

legis
República de Colombia



SFC448304380

SUP10FAG00137

04/02/2022



M.B.

PROMESA DE COMPRAVENTA

En la ciudad de Bogotá D.C., el veintiocho (28) del mes de Agosto del año dos mil veinte (2020), entre los suscritos a saber, **MARTHA CARRILLO SANABRIA**, mujer colombiana mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número **39.634.439 de Bogotá D.C**, de estado civil viuda; actuando en nombre propio, quien para los efectos del presente contrato se denominará **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, de una parte; y de la otra, **ROSALBA PEREZ SANCHEZ**, mujer colombiana mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía número **38.259.051 de Ibagué**, de estado civil soltera sin unión marital de hecho; actuando en nombre propio quienes en adelante se denominarán **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se rige con las siguientes cláusulas: **PRIMERA. OBJETO. LA PROMETIENTE VENDEDORA**, se compromete a transferir a título de venta real y efectiva a favor de **LA PROMETIENTE COMPRADORA** los derechos de dominio y posesión que tiene y ejerce sobre el 100% del predio que se relaciona a continuación: Apartamento trescientos uno (AP 301), que hace parte del Edificio **ALEKOS- PROPIEDAD HORIZONTAL-**, ubicado en la Calle 130 N° 50-04, de la ciudad de Bogotá D.C y los garajes 1 y 2, que hacen parte del Edificio **ALEKOS- PROPIEDAD HORIZONTAL-**, identificados con **CHIP AAA0120AJOE, AAA0120AJSK Y AAA0120AJORU**, y con las matriculas inmobiliarias números **50N-20296045, 50N-20296037 y 50N-20296036** de la Oficina de Registro de Instrumento Público de Bogotá Norte. **PARÁGRAFO: CUERPO CIERTO:** No obstante la anterior mención de los linderos y área del bien inmueble antes descrito que es objeto de este contrato de compraventa, los mismos se entregan y se reciben como cuerpo cierto e incluye todas las mejoras presentes y futuras, anexidades, usos costumbres y la servidumbre que legal y naturalmente le corresponda, de manera que cualquier diferencia que resulte entre la cabida real y la aquí declarada, no dará lugar a reclamo por ninguna de las partes de este contrato, todo ello de conformidad al artículo N° 1889 del Código Civil Colombiano. **PARAGRAFO DE TRADICION: LA PROMETIENTE VENDEDORA** adquirió el inmueble inicialmente por compraventa hecha a **GUSTAVO LONDOÑO PINEDA**, mediante la escritura pública 1763 del 28/11/2018, de la Notaria 66 de Bogotá D.C. **SEGUNDA.- LIBERTAD DE GRAVAMENES SANEAMIENTO POR EVICCIÓN: LA PROMETIENTE VENDEDORA** garantiza que el inmueble que promete en venta es de su exclusiva propiedad y que no lo ha prometido en venta a ninguna otra persona, así mismo garantiza que lo transfieren libre de todo gravamen, desmembración, limitación de dominio, embargos, contratos de arrendamiento por escritura pública, servicios públicos, enajenación, pleitos pendientes e hipotecas, de igual forma **LA PROMETIENTE VENDEDORA** se compromete a salir al saneamiento por evicción y vicios redhibitorios en los casos de ley. **TERCERA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO.** El valor convenido por parte de los contratantes como precio de la venta es





la suma de **CIENTO SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$175.000.000)** que serán cancelados de la siguiente manera: -----

1. **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50.000.000)**, los cuales se pagarán en efectivo el día de hoy veintiocho (28) de agosto de dos mil veinte (2020) a la firma de la promesa de compraventa.-----
2. Y el saldo, es decir la suma de **CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS M/CTE (\$125.000.000)**, que serán pagados por LA PROMETIENTE COMPRADORA a LA PROMETIENTE VENDEDORA en efectivo con recursos propios, el treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020).-----

CUARTA.- ENTREGA MATERIAL DEL INMUEBLE. - Los derechos y posesión sobre el bien inmueble objeto del presente contrato, será entregado real y materialmente con todas sus anexidades, usos y costumbres el día el treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020). **PARÁGRAFO:** La entrega real y material de los garajes 1 y 2, se harán el primero (01) de Septiembre de dos mil veinte (2020). **QUINTA: OTORGAMIENTO DE ESCRITURA PÚBLICA o TITULO DE PROPIEDAD.-** Las partes acuerdan que la firma de la Escritura Pública que perfeccione el presente contrato de promesa de compraventa, se efectuará el día el treinta (30) de noviembre de dos mil veinte (2020) a las (2:00 PM) en la notaría (59) del círculo de Bogotá. **PARÁGRAFO:** La firma de la Escritura pública podrá anticiparse o prorrogarse de mutuo acuerdo entre las partes mediante otrosí aclaratorio. **SEXTA: GASTOS NOTARIALES:** Los gastos del presente contrato, la retención en la fuente, como los gastos notariales, registro y beneficencia que genere la correspondiente escritura de compraventa serán asumidos por la prometedora compradora **SÉPTIMA: CLAUSULA PENAL.** - Las partes acuerdan como cláusula penal, el diez por ciento (10%) del valor total del negocio, es decir la suma de, **DIECISIETE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS M/CTE (\$17.500.000)** para la parte que incumpla cualquiera de las estipulaciones del presente contrato como indemnización para la parte cumplida, la cual será efectiva con la simple prueba sumaria del incumplimiento. Este contrato prestará merito ejecutivo. **OCTAVA: CONOCIMIENTO DE LOS TERMINOS DEL CONTRATO.** **EL COMPRADOR** declara expresamente que conoce todos los términos y condiciones contenidos en el Contrato de promesa de compraventa y se obliga a respetarlos y cumplirlos. **NOVENA. MERITO EJECUTIVO.** El presente contrato presta merito ejecutivo por contener obligaciones claras expresas y actualmente exigibles y así lo aceptan expresamente las partes intervinientes, de conformidad con lo establecido en tal sentido por el artículo 488 del Código de Procedimiento Civil, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicialmente o constitución en mora frente a la otra partes, derechos estos a los cuales renuncian las partes en su reciproco beneficio. **NOTA:** Lo anterior en cumplimiento de lo dispuesto en la ley de crecimiento económico 2010 del 27 diciembre de 2019 en su Artículo 61.

Que el precio incluido en esta escritura pública (venta) es real.

- a) Que no ha sido objeto de pactos privados en los que señale un valor diferente, que en caso de que exista un pacto al respecto deberán en este acto informar el precio convenido





MOBILIARIOS Y DOCUMENTOS

M.B.

entre ellos.

b) Así mismo declaro que no existen sumas de dinero que me hayan convenido o facturado por fuera de la misma.

Esta declaración se hace de manera libre y espontánea por parte del otorgante sin responsabilidad alguna por parte del notario.

En constancia de lo anterior se firma en la ciudad de Bogotá D.C., reconociendo su contenido ante Notario Público, el veintiocho (28) del mes de Agosto del año dos mil veinte (2020).

LA PROMETIENTE VENDEDORA

Martha Carrillo

MARTHA CARRILLO SANABRIA
C.C. N° 39.634.439 de Bogotá D.C.
CEL- 3118669690
DIR- Calle 130 50-02 Prado Veraniego, Bogotá D.C

LA PROMETIENTE COMPRADORA.

Rosalba Pérez Sánchez

ROSALBA PÉREZ SÁNCHEZ
C.C. N° 38.259.051 de Ibagué
CEL-3144010205
DIR- Calle 132 49A-22 Bogotá D.C



EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE TÍTULO TRASLATICIVO DE DOMINIO NI ES OBJETO DE INSCRIPCIÓN ANTE LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS COMPETENTE



Olga Maria Valero Moreno
Firma compareciente
OLGA MARIA VALERO MORENO
NOTARIA

Jorge Enrique Correa Gomez
Firma compareciente
JORGE ENRIQUE CORREA GOMEZ
NOTARIO

NOTARIA 59 DEL CIRCULO DE BOGOTA
PROMESA COMPRAVENTA
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Bogotá D.C., 2020-09-17 16:45:41
Ante OLGA MARIA VALERO MORENO NOTARIA compareció
PEREZ-SANCHEZ ROSALBA
Identificado con C.C. 38259051
Quien declaró que la firma de este documento es suya, el contenido del mismo es cierto y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento, código de verificación: Bewip

NOTARIA 59 DEL CIRCULO DE BOGOTA
PROMESA COMPRAVENTA
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Bogotá D.C., 2020-08-28 13:00:57
Ante JORGE ENRIQUE CORREA GOMEZ NOTARIO compareció
CARRILLO SANABRIA MARTHA
Identificado con C.C. 39634439
Quien declaró que la firma de este documento es suya, el contenido del mismo es cierto y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil. Ingrese a www.notariaenlinea.com para verificar este documento, código de verificación: casx





Usted ha recibido el siguiente correo electrónico seguro y certificado.

Asunto

CONTESTACION DEMANDA EXPEDIANTE 2022 000316

Enviado por

JHON FREDY APONTE PUENTES

Fecha de envío

2023-03-17 a las 10:14:55

Fecha actual

2023-03-17 a las 10:48:58

Señor

JUEZ CUARTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

E. S. D

REF. PROCESO : VERBAL INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO
DEMANDANTE : ROSALBA PEREZ SANCHEZ
DEMANDADO : MARTHA SANABRIA CARRILLO
RADICACIÓN : 2022-00316

Cordial saludo,

JHON FREDY APONTE PUENTES, apoderado de la parte demandada dentro de la referencia, mediante el presente me permito remitir en formato PDF documento contentivo de contestación de demanda y pruebas.

Agradezco la atención prestada y quedo atento al avance del proceso.

Del señor Juez,

JHON FREDY APONTE PUENTES

Abogado

T.P. 27 9842 C.S. de la J.

Documentos Adjuntos

 CONTESTACION_DEMANDA_Y_ANEX.pdf



CONTESTACION DEMANDA EXPEDIANTE 2022 000316

JHON FREDY APONTE PUENTES <correoseguro@e-entrega.co>

Vie 17/03/2023 10:16 AM

Para: Juzgado 04 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto04bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Señor(a)**JUZGADO CUARTO(4) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ****Reciba un cordial saludo:**

Usted ha recibido un correo electrónico seguro y certificado de parte de **JHON FREDY APONTE PUENTES**, quien ha depositado su confianza en el servicio de correo electrónico certificado de e-entrega para hacer efectiva y oportuna la entrega de la presente notificación electrónica.

Con la recepción del presente mensaje de datos se entiende que el destinatario ha sido notificado para todos los efectos según las normas aplicables vigentes, especialmente los artículos 12 y 20 la Ley 527 de 1999 y sus normas reglamentarias.

Nota: Para leer el **contenido del mensaje** recibido, usted debe **hacer click** en el enlace que se muestra a continuación:



[Ver contenido del correo electrónico](#)
[Enviado por JHON FREDY APONTE PUENTES](#)

Correo seguro y certificado.

Copyright © 2023

Servientrega S. A..

Todos los derechos reservados.

[¿No desea recibir más correos certificados?](#)

IMPORTANTE: Por favor no responder este mensaje, este servicio es únicamente para notificación electrónica.

