

**RADICADO -1100131030232022 00244 00- auto de fecha 23.08.2022**

Ana Ponguta &lt;anapon1804@gmail.com&gt;

Vie 16/09/2022 2:01 PM

Para: juancarlosabogadoamv@hotmail.com <juancarlosabogadoamv@hotmail.com>; joelcar\_34@hotmail.com <joelcar\_34@hotmail.com>; poupon-n@hotmail.com <poupon-n@hotmail.com>; Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>; joelcat34@hotmail.com <joelcat34@hotmail.com>

Bogotá D.C., 16 de septiembre de 2022

**Señor Juez****TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ****JUZGADO 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**Correo electrónico: [ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Carrera 10 No. 14- 33 piso 12

**Demandante: JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ****Demandado: LORENA ANGELICA RODRÍGUEZ PÉREZ****PROCESO REIVINDICATORIO DE DOMINIO****Radicado: 2022- 0244****ASUNTO:** Contestación de demanda

Cordial saludo:

Adjunto en dos archivos en formato pdf contestación de la demanda del tema del asunto en formato pdf dos archivos (demanda 27 folios) pruebas (57 folios) dentro de los términos de ley, la cual fue notificada mediante dirección electrónica el día 30 de agosto de 2022 .

Atentamente,

Ana Adelina Pongutá Montañez

Abogada Especializada

Conciliadora en Derecho e Insolvencia PNNC

Celular 3158457875



Remitente notificado con

[Mailtrack](#)

**PODER ART 5 LEY 2213 De 2022**

1 mensaje

7 de septiembre de 2022, 18:4

orena rodriguez <poupon-n@hotmail.com>  
Para: Ana Ponguta <anapon1804@gmail.com>

Bogotá D.C., septiembre de 2021

Señor  
JUEZ 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ  
Correo electrónico: ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co  
Bogotá

**ASUNTO: PODER**

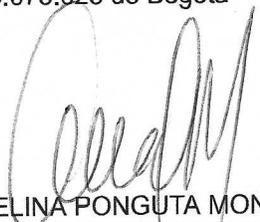
LORENA ANGELICA RODRÍGUEZ PÉREZ, mayor de edad y residente en el municipio de Bogotá-Cundinamarca, identificada con cédula de ciudadanía número 53.073.023 de Bogotá, correo electrónico poupon-n@hotmail.com, por medio del presente escrito, y de acuerdo al art. 5 de la Ley 2213 de 2022 por medio del presente escrito, de manera atenta manifiesto a usted que confiero poder especial amplio y suficiente a la abogada ANA ADELINA PONGUTA MONTAÑEZ, mayor de edad y residente en la ciudad de Bogotá, identificada con C.C 51.598.228 de Bogotá, con T.P No.242.381 del C.S de la Judicatura, correo electrónico anapon1804@gmail.com, para que se dé respuesta al proceso REIVINDICATORIO DE DOMINIO interpuesto en mi contra por el señor JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ identificado con cédula de ciudadanía número 79.538.149 expedida en Bogotá y domicilio en Bogotá.

Mi apoderada además de las facultades de ley de qué trata el artículo 77 del C. G.P., podrá ejercer las de sustituir y reasumir el presente poder, nombrar suplente, conciliar, presentar acciones constitucionales, petición de documentos y en general, desarrollar todas las demás facultades que a su juicio considere necesarias para darle cabal cumplimiento al mandato que le confiero para la defensa de mis derechos.

Sírvase reconocer su personería jurídica en los términos y para los fines del presente mandato.

Atentamente,

LORENA ANGELICA RODRÍGUEZ PÉREZ  
c.c.No.53.073.023 de Bogotá  
Acepto,



ANA ADELINA PONGUTA MONTAÑEZ  
C.C No. 51.988.731 de Bogotá,  
T. P. No. 242.381 del C.S.J

Bogota, septiembre de 2022

Señor Juez

**TIRSO PEÑA HERNÁNDEZ**

**JUZGADO 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C**

Correo electrónico: ccto23bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Carrera 10 No. 14- 33 piso 12

**Demandante: JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ**

**Demandado: LORENA ANGELICA RODRÍGUEZ PÉREZ**

**PROCESO REINDICATORIO DE DOMINIO**

**Radicado: 2022- 0244**

**ASUNTO:** Contestación de demanda

ANA ADELINA PONGUTA MONTAÑEZ, abogada en ejercicio con T.P No. 242.381 del C.S de J, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, con cédula de ciudadanía número 51.598.228 de Bogotá, correo electrónico anapon1804@gmail.com, obrando en mi calidad de apoderada judicial de la señora **LORENA ANGELICA RODRÍGUEZ PÉREZ** con número de cédula No. 53.073.023 de Bogotá, correo electrónico poupon-n@hotmail.com, por medio del presente escrito y dentro del término legal y oportuno procedo a contestar la demanda formulada por la parte actora, en el proceso de la referencia en los siguientes términos:

### **I. OPORTUNIDAD**

Conforme a lo preceptuado en el artículo 368 del C.G.P., el cual prevé: "Admitida la demanda se correrá traslado al demandado por el término de veinte (20) días" y su notificación conforme a lo establecido en los artículos 291 y 292 ibidem, artículo 8 de la Ley 2213 de 2022.

Para los fines pertinente, mi prohijada fue notificada de la presente demanda el día treinta (30) de agosto de 2022, por vía electrónica al correo de la apoderada anapon1804@gmail.com; según lo dispuesto en el inciso tercero del artículo Octavo la Ley 2213 de 2022, el cual establece "*la notificación personal, se entenderá*

*realizada una vez transcurrido dos días hábiles siguientes al envió del mensaje y los términos empezaran a correr a partir del día siguientes al de la notificación".*

Así las cosas, el termino para la contestación de la demanda corren a partir del dos (2) de septiembre de 2022 lo cual, a la presente fecha, se está dentro del término establecido para contestar.

## II. FRENTE A LOS HECHOS:

**AL PUNTO 1.1. Es cierto**

**AL PUNTO 1.2. Es parcialmente cierto, Es cierto en el entendido**, que la negociación se realizó entre las partes firmando una promesa de compraventa con fecha 16 de julio de 2011 y autenticada en Notaria con fecha 11 de agosto del mismo año, y que mediante escritura pública No. 2169 del 29 de septiembre de 2011, ante la Notaria Público Veintiocho (29) del Círculo de Bogotá se protocolizo, sin embargo **NO ES CIERTO**, que el señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ le haya cancelado a la señora LORENA ANGELICA RODRÍGUEZ PÉREZ el dinero pactado por la venta del inmueble del presente litigio, que en primera instancia se pactó y firmó entre las partes una promesa de compraventa con fecha 16 de julio de 2011 y autenticada en Notaria con fecha 11 de agosto del mismo año, donde se establecieron unas clausulas sobre la venta del inmueble, entre las que se encuentra el precio y forma de pago, así:

Clausula cuarta precio y forma de pago: El precio de esa compraventa fue acordado por vendedores y compradores en la suma de CIENTO TRES MILLONES DE PESOS (\$103.000.000,00) pesos moneda legal, que el comprador se obligó a pagar a los vendedores a su orden en Bogotá D.C., según lo pactado en la promesa de compra venta así:

- a) VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00) los cuales ya fueron desembolsados a la firma del contrato y, VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00) a la firma de la escritura al promitente vendedor señor JAIME ANTONIO RODRÍGUEZ PÉREZ.

- b) SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$6.500.000,00) a la firma del contrato y VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000,00) a la firma de la escritura pública a la promitente vendedora DIANA ARALY RODRÍGUEZ PÉREZ
- c) SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$6.500.000,00) a la firma del contrato y VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000,00) a la firma de la escritura pública a la promitente vendedora LORENA ANGELICA RODRÍGUEZ PÉREZ, según contrato de venta (Anexo a la presente demanda para que sea tenido como prueba)
- d) Para un total cancelado a los vendedores al momento de firmar las escrituras de NOVENTA Y TRES MILLONES DE PESOS (\$93.000.000.00) quedando un saldo de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00), los cuales debía ser entregados a los vendedores DIANA ARALY y LORENA ANGELICA.
- e) Es decir, que a la señora LORENA ANGELICA RODRÍGUEZ PÉREZ (vendedora), el señor JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ (Comprador) le debía cancelar la suma de SEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$6.500.000.00) a la firma del contrato y VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000,00) a la firma de la escritura pública (29 de septiembre de 2011) y CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) de los DIEZ MILLONES, para un total de TREINTA Y UN MILLON QUINIENTOS MIL (\$31.500.000) PESOS.
- f) Las partes, en el documento contentivo de la promesa del contrato de compra venta en la cláusula Octava habían fijado darle mérito ejecutivo a todas las obligaciones que surgieran de la presente promesa de compraventa.
- g) En la cláusula novena de la promesa de compraventa, las partes acuerdan que las copias autógrafas de la presente promesa de compraventa tienen el mismo valor para fines judiciales y extrajudiciales.
- h) En la cláusula décima. Penal, las partes acuerdan que el *“contratante que incumpliere alguna o varias cláusulas aquí consagradas pagará al contratante cumplido a título de cláusula penal la suma equivalente al 20% del valor del contrato, lo cual podrá hacerse efectiva desde el día siguiente a*

*su incumplimiento o infracción ejecutiva, con la sola presentación de este documento, sin que haya lugar a requerimiento ni constitución en mora, ni a la simple prueba sumaria del incumplimiento”.*

- i) En el contrato de compraventa, en la cláusula décima segunda, se pactó la cláusula compromisoria que señala: “...*las diferencias con ocasión o resultante del presente contrato las partes convienen solucionarlas mediante trámite conciliatorio*”.
- j) El contrato de compraventa en la cláusula sexta se fija un plazo y fecha entre las partes para la firma de la escritura pública para el 28 de agosto de 2011 ante la notaría 28 sin más datos, sin embargo, esta se firmó el día 29 de septiembre del mismo año ante la misma notaria.
- k) Manifiesta la señora LORENA ANGELICA que, con la firma del contrato de la promesa de compraventa del inmueble, el señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ, no le cancelo dinero alguno según lo acordado en la promesa de compraventa.

Así mismo, manifiesta la señora LORENA ANGÉLICA RODRÍGUEZ PÉREZ, que le solicito al señor JOSE ALFREDO, copia autentica del contrato de promesa de compraventa del inmueble de la controversia firmada y autenticada por las partes ante la Notaria 53 del Círculo de Bogotá, indicando mi defendida que el demandado le hizo entrega del citado documento con inconsistencia en la redacción de la cláusula décima penal (Se anexa el soporte).

**AL HECHO 1.3. NO ES CIERTO.** Que mi poderdante haya incumplido con el negocio jurídico, por el contrario. Manifiesta la señora LORENA ANGELICA RODRÍGUEZ PÉREZ, que ha sido el señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PEREZ quien ha incumplido en el pago de la venta del inmueble objeto del presente litigio.

Indica mi prohijada, que presumiendo la buena fe (hermano), del señor JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ, protocolizaron la venta del bien inmueble del presente litigio, mediante escritura pública No. 2169 del 29 de septiembre de 2011, otorgada ante el señor Notario Público Veintiocho (29) del Círculo de Bogotá y registrada el día dos (02) de noviembre de dos mil once (2011) e inscrita en el folio de la matricula inmobiliaria No. 50S-949619 de la Oficina de Registro de

Instrumentos públicos del Círculo de Bogotá, señalando en la cláusula quinta "*Precio y Forma de Pago*". un precio total de venta del inmueble por un valor total de OCHENTA Y CINCO MILLONES (\$85.000.000,00) de PESOS, donde el vendedor pagará a los vendedores así: a) La suma de QUINCE MILLONES (\$15.000.000,00) de PESOS que han sido recibidos a entera satisfacción en dinero en efectivo; b) La suma de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000,00) con el producto de un crédito que la Cooperativa del Magisterio "CODEMA" ha concedido al comprador, constituyéndose en hipoteca global abierta sin límite de cuantía y de primer grado.

En la Escritura pública antes citada, expresamente se estipulo que la Cooperativa del Magisterio "CODEMA" se obligaba a girar a las respectivas cuentas bancarias de cada uno de los vendedores (LORENA ANGÉLICA RODRÍGUEZ PÉREZ y OTROS) el saldo del dinero señalado en el numeral quinto por valor de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$70.000.000.00), una vez la Cooperativa del Magisterio "CODEMA" recibiera la primera copia debidamente registrada y el certificado de libertad y tradición donde se verificará la transacción, que por ende, generó incumplimiento a lo allí estipulado entre las partes, ya que la Cooperativa citada, no giró estos dineros como se había acordado entre las partes y el señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PEREZ hizo uso del dinero y no cancelo lo acordado a la señora LORENA ANGELINA RODRIGUEZ PEREZ, así como tampoco lo hizo con su hermana CLAUDIA PATRICIA RODRIGUEZ PÉREZ quien reside en la ciudad de Cali en la calle 5 No. 9 54 correo electrónico patoperess@gmail.com. (anexo soporte 2 folios)

Se puede evidenciar que, en la promesa de compraventa, la negociación de la venta del inmueble se pactó por un valor de CIENTO TRES MILLONES DE PESOS (\$103.000.000.00), y en la escritura pública No. 2169 del 29.09.2011, firmada en la Notaria Veintiocho (28) del Círculo de Bogotá, se refleja otro valor de venta por un total de OCHENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$85.000.000,00).

Que al haberse presentando el incumplimiento en el pago por parte del señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PEREZ, no se cumplió con el objeto de la compraventa para la entrega real y material del inmueble del presente litigio al no haber recibido la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PEREZ la totalidad del precio de la venta.

Por lo tanto, el señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ (comprador) NO realizó ni ha realizado ningún pago del valor de lo pactado con la señora LORENA ANGELICA RODRÍGUEZ PÉREZ (vendedora). Ni al momento de firmar el contrato de compraventa que era SEIS MILLONES QUINIENTOS (\$6.500.000), ni tampoco los VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) que debían ser entregados al momento de la firma de las escrituras, más los CINCO MILLONES DE PESOS (\$5.000.000) del saldo de los inicialmente, para un total de TREINTA Y UN MILLON QUINIENTOS MIL PESOS (\$31.500.000) que no fueron tenidos en cuenta al momento de firmar la promesa de compraventa, presentándose así, un incumplimiento a lo acordado por parte del señor JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ, tal como se señaló en la pregunta tercera y séptima formulada por el apoderado del señor JOSÉ ALFREDO en el interrogatorio de parte de fecha 10 de septiembre de 2021 ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá D.C. Radicado **11001400300220210050200**. Que a la letra dice: Se le pregunta a la señora LORENA ANGELICA “¿En la actualidad el señor JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ tiene alguna deuda con usted y en caso de su respuesta sea afirmativa, por qué valor?, ¿si tiene una cifra estima que el señor JOSÉ ALFREDO RODRIGUEZ PEREZ le tendría que pagar para que usted pues, le haga la entrega física del predio matricula inmobiliaria 50S-949619?”. Donde la señora LORENA ANGELICA, le responde al señor Juez, que si le adeuda.

En la escritura pública No. 2169 del 29 de septiembre de 2011, en su clausulado no se señala ninguna cláusula que indique que entre las partes al momento de celebrar y firmar la escritura pública citada, determinarían que, al momento de celebrar el contrato prometido, se modificaría -de mutuo acuerdo- los alcances esenciales de la negociación frente al “Precio y forma de pago”, que al presentarse esa modificación por parte del señor JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ, modifico íntegramente el convenio inserto en la cuarta estipulación de la promesa de compraventa, demostrando con ello la mala fe.

**AL HECHO 1.4. Es cierto**, manifiesta mi defendida que el señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ actualmente figura en el Certificado de Libertad y tradición expedido por la Instrumentos Públicos como único dueño, esto, debido a que la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PEREZ, de buena fe acepto firmar la escritura pública No. 2169 del 29 de septiembre de 2011, presumiendo que el señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PEREZ le cancelaría el dinero acordado, situación

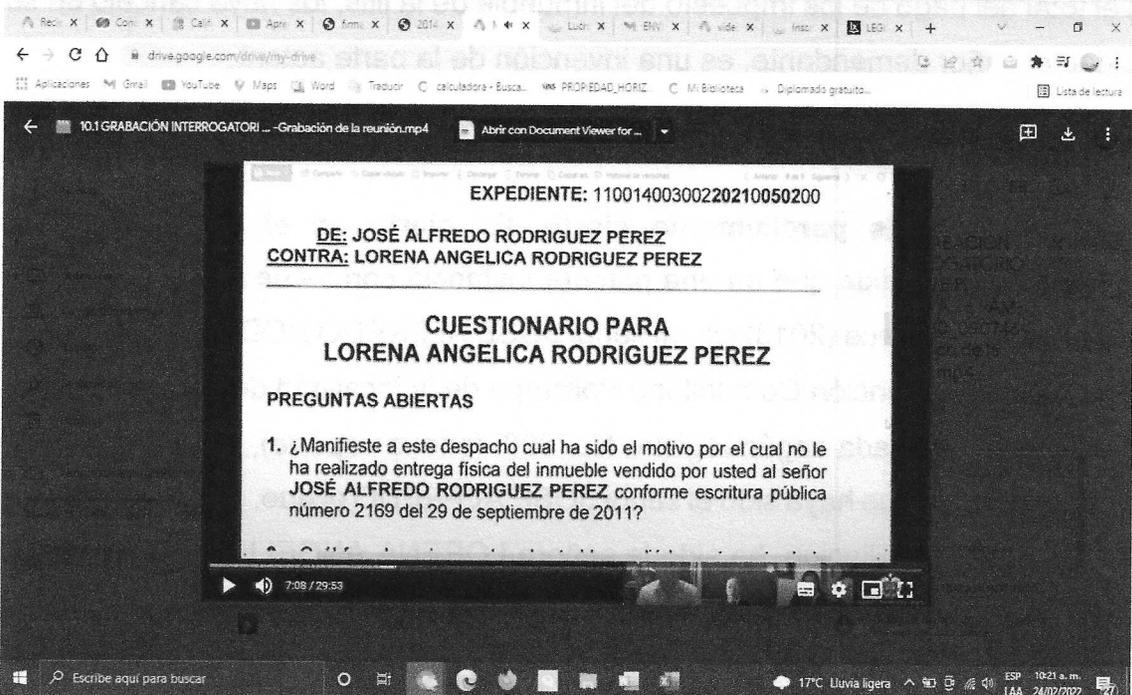
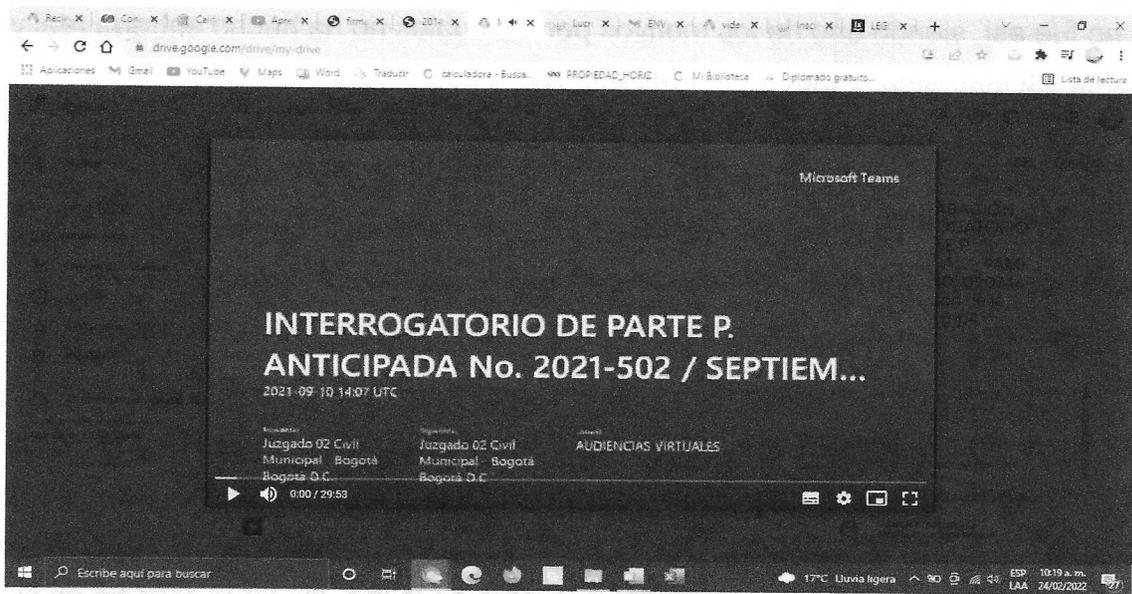
que no fue así, siendo uno de los motivos por los cuales no ha hecho entrega real y material del inmueble objeto de la presente litis..

**AL HECHO 1.5. Es parcialmente cierto:** Es cierto en el entendido, que la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PÉREZ, desde el año 2011 hasta el año 2018 cancelo al señor JOSE ALFREDO según su porcentaje el impuesto predial del inmueble en controversia, tal como consta en el soporte firmado por el señor JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ con fecha 3 de abril de 2018 (anexo dos folios) y como se señaló en la pregunta cuarta en la formulación del interrogatorio de parte de fecha 10 de septiembre de 2021 ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá D.C. Radicado **11001400300220210050200**, sin embargo, **NO ES CIERTO**, que el total del pago de los impuesto del inmueble de la litis, los haya cancelo en su totalidad el señor demandante, es una invención de la parte actora.

**AL HECHO 1.6. Es cierto**

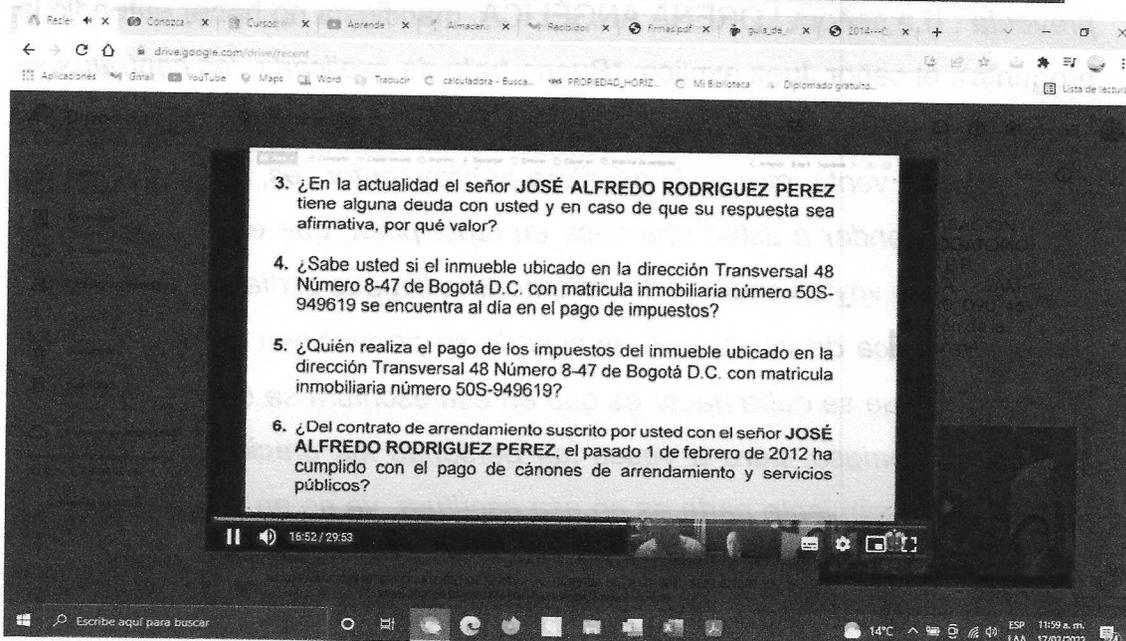
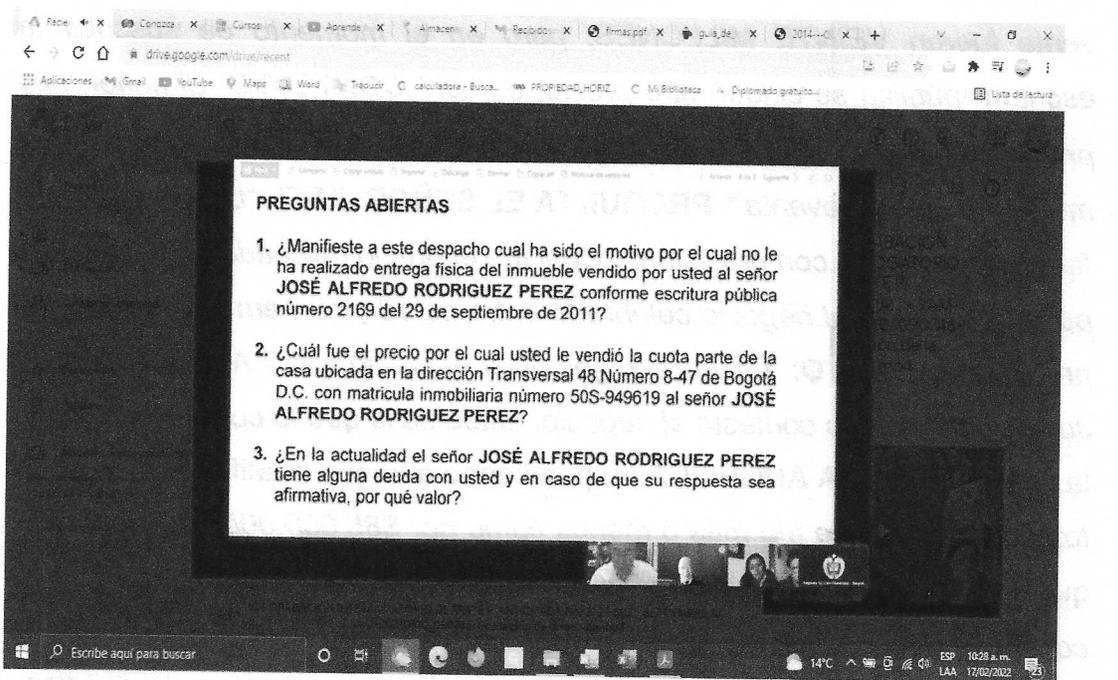
**AL HECHO 1.7. Es parcialmente cierto, Es cierto en el entendido que**, manifiesta mi defendida que en una primera instancia con fecha veintidós (22) de octubre de dos mil trece (2013) cito al señor JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ a conciliación de Atención Comunitario Policarpa de la localidad de Antonio Nariño, declarándose fracasada según registro No. 890. (anexo soporte), **NO ES CIERTO**, en el entendido en que haya sido el señor JOSE ALFREDO el que, citado en primera instancia a una conciliación, ha sido la señora LORENA ANGELICA RODRÍGUEZ PÉREZ, la que le ha solicitado al demandado cumplir con el negocio jurídico pactado.

Así mismo, señala mi defendida, que con fecha 10 de septiembre de 2021, el señor JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ, la citó ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá, a "**Audiencia de Interrogatorio de Parte de la prueba anticipada No. 11001400300220210050200**", la cual se transcribe a continuación:  
**PREGUNTA UNO.** *¿Manifieste a este despacho cual ha sido el motivo por el cual no le ha realizado entrega física del inmueble vendido por usted al señor JOSE ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ, conforme a escritura pública N. 2169 del 29 de septiembre de 2011?* **CONTESTO:** *Se hizo hace más o menos unos diez años un negocio verbal con mi hermano, donde él me indicaba que por la venta del inmueble él me iba a dar el dinero al año y medio, ha pasado ya en este momento diez años y hasta el momento no me ha entregado el dinero por el cual hicimos el acuerdo y tampoco pues, reconoce el tiempo que ha pasado".....*



**PREGUNTA DOS:** ¿Cuál fue el precio por el cual usted le vendió la cuota parte de la casa ubicada en la dirección Transversal 48 Número 8-47 de Bogotá D.C. con matrícula inmobiliaria número 50S 949619 al señor JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ? **CONTESTO:** Se hizo un contrato de preventa donde se indicaba que él me daría VEINTE MILLONES (\$20.000.000), (Interviene el señor Juez, hace llamado de atención a apoderada y reformula la pregunta) indica la pregunta es: ¿Cuál fue el precio de la venta? **CONTESTA:** ¿Es decir, del contrato de la preventa fueron VEINTE MILLONES y en los contratos, ya al momento de firmar aparecen otros precios totalmente diferentes, que es lo que no se coordina bien”, **INTERVIENE EL SEÑOR JUEZ,** quien manifiesta: “a ver si entiende, un documento que usted llama preventa, no sé si, es el mismo de promesa de

venta fueron VEINTE MILLONES, pero en el momento de suscribir la escritura pública se colocó otro precio, es así? **CONTESTO:** Si señor, hay precios diferentes, igual éramos cuatro hermanos los que figuramos en el momento, en la preventa". **PREGUNTA EL SEÑOR JUEZ,** "Le preguntó, por favor respóndame con precisión. ¿Cuál fue el precio colocado en la escritura pública respecto al negocio celebrado entre usted y su hermano, dígame el precio? **CONTESTO:** "La verdad, ¿es decir el precio total? A lo que el señor Juez contesta: "No contesto el negocio, usted es la que lo conoce", continua la señora LORENA ANGELICA respondiendo a lo que manifiesta: "El precio total de la preventa fue más o menos como por \$85.000.000 millones". A lo que el señor Juez, manifiesta, "bueno siguiente pregunta, aunque no me contesto, yo le pregunte por la venta y usted sigue contestándome con la preventa". (La señora LORENA ANGÉLICA, manifiesta no haber entendió la pregunta), el señor Juez explica: "Bueno trato de explicarle, los contratos se llaman promesa de venta – que es tal vez lo que usted llama preventa – y el otro se llama, venta, que es la escritura pública, entonces, las partes dicen, yo le voy a vender a usted una casa en tanta plata, que es la promesa de venta – y se la voy a vender el día tal entonces llegado el día tal, se firma una escritura pública de venta, que es cuando se perfecciona el negocio y por supuesto lo que se debe hacer es que en esa escritura se cumple lo que se dijo en la promesa, pero a veces las personas los precios los modifican entonces, las siguiente parte es en esa escritura, ya no en la preventa, sino en la escritura, ¿Cuál fue el precio de venta?, Usted me dice que si total, yo le aclararía, arriesgándome un poco, porque no conozco el negocio, usted dice, es que fueron varias partes, yo le preguntaría ¿Dígame el precio de la escritura que su hermano el señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ, le debía pagar a usted, el solicito, y si hay otras personas que participaron en esa escritura, pues también explique? **CONTESTO:** Ok, el valor de la preventa total fue de \$85.000.000 millones, dividido entre los cuatro y, después en la venta ya apareció por \$150.000.000 millones". **TERCERA PREGUNTA,** "¿En la actualidad el señor JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ tiene alguna deuda con usted y en caso de su respuesta sea afirmativa, por qué valor?



**CONTESTO:** "si señor, no me ha pagado el dinero de la venta del inmueble y pues, hasta donde tengo entendido va subiendo intereses de cada año y de cada mes, entonces, la cifra adecuada en el momento no la se" **CUARTA PREGUNTA:** ¿Sabe usted si el inmueble ubicado en la dirección Transversal 48 Número 8 47 de Bogotá D.C. con matrícula inmobiliaria número 50S 949619 se encuentra al día en el pago de impuestos? **CONTESTO:** "Si, esta al día en el pago de impuestos, igualmente yo venia pagando impuesto del inmueble hasta hace, creo que dos años, para el proximo ya seria tres años, pues hasta hora mi hermano no me ha cobrado mas, precio, digamos del inmueble o de los impuestos". Interviene el señor Juez, y manifiesta: "La pregunta es si el inmueble hoy, del inmueble que estamos hablando de la dirección que se le acaba de preguntar se encuentra al dia en el pago de los

impuestos? **CONTESTO:** Si señor. **QUINTA PREGUNTA:** ¿Quién realiza el pago de los impuestos del inmueble ubicado en la dirección Transversal 48 Número 8 -47 de Bogotá D.C. con matrícula inmobiliaria 50S 949619?

**CONTESTO:** “Pues anteriormente yo le daba la plata a mi hermano, para que el fuera a pagar el impuesto, pues yo pagaba siempre la parte que me correspondía a mí que era el 20%”, pregunta el señor Juez, “Cuando usted dice, le daba la plata a mi hermano, puede dar el nombre de sus hermano?”

**CONTESTO:** JOSE ALFREDO RODRÍGUEZ. **SEXTA PREGUNTA:** ¿Del contrato de arrendamiento suscrito por usted con el señor JOSE ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ, el pasado 1 de febrero de 2012 ha cumplido en el pago de cánones de arrendamiento y servicios públicos?

**CONTESTO:** “No, NO porque primero no se firmo un contrato de arrendamiento, el lo que me dijo en el momento era, que era un inventario del apartamento para que cuando yo me fuera en año y medio, se lo entregara como estaba, entonces, en el momento no fue ningún contrato de arrendamiento, adicional, debido a todos los inconvenientes, yo lo he citado a el a Comisaria el 22 de octubre del 2013 para acordar y verificar los dineros o llegar a un acuerdo con el, pero pues, nunca se ha llegado a un acuerdo”

**SIGUIENTE PREGUNTA,** Interviene el apoderado del señor JOSE ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ, quien manifiesta al despacho que esa pregunta la formularia él, Interviene el señor Juez, quien manifiesta: “pasamos a la **SEPTIMA PREGUNTA,** que la formula el apoderado en esta audiencia”. El señor Juez le da el uso de la palabra al apoderado de la parte demandante, “continúe Dr. Reyes Chavez, Gracias señor Juez, doña Lorena muy buenas tardes, que gusto me da por fin conocerla así sea por éste medio virtual, doña Lorena obviamente pues la intención mía es buscar una solución futura al tema, yo le pregunto lo siguiente: ¿Tiene usted una cifra estimada que el señor JOSE ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ le tendría que pagar para que usted pues, le haga la entrega física del predio matrícula inmobiliaria 50S- 949619? **CONTESTO:**

“Pues mas o menos con los intereses, yo asumo que serían unos sesenta millones” A lo que el apoderado señor abogado Reyes Chavez, re afirma y pregunta: ¿Del inmueble que actualmente existe ha hecho usted algún tipo de mejora de construcción de adecuación desde que firmaron la compraventa en el 2011 hasta la fecha? **CONTESTO:** “Si, he cambiado tejas, he arreglado cosas que se han dañado”

**PREGUNTA:** ¿Cosas como por ejemplo? **CONTESTA:** Las puertas, cuando el señor entrego digamos, la

... casa, adecua unas puertas, y usualmente esas puertas siempre se desvarata y se cae y yo generamente mantego colocandole cemento acomodandola.uumm... en cuanto al lavaplatos, tiene digamos una salida de agua en la parte de atrás, esta como mal hecho, entonces también, yo misma he aducado esa parte pues para que no se me salga el agua, porque cuando estoy lavando la loza, se me empieza a salir el agua sucia, uumm, el baño, la regadera me toco adecuarle como un cable diferente una estructura diferente, porque es muy pequeño y no se puede uno bañar, entonces, pues si digamos que si he hecho mejoras, mas adicionalmente a lo que ya se arreglado el apartamento”; siguiente pregunta señor Juez y a doña Lorena, **PREGUNTO:** ¿Realizado el pago de lo que el señor JOSE ALFREDO RODRÍGUEZ, según lo mencionado por usted le adeuda, realizaría usted la entrega del inmueble sin ningún inconveniente? **CONTESTO:** “Si señor, si el adecua todo, no tendría ningún problema”. Llama la atención el señor Juez, para que la señora LORENA no vea hacia otro lugar, sino hacia la cámara, se continua con la audiencia, el apoderado del señor JOSE ALFREDO abogado Reyes Chávez, **PREGUNTA.** Señora LORENA, en el evento en que nosotros hagamos un acuerdo para poder finalizar y cerrar el contrato y dar cumplimiento al contrato de la escritura No.2169, no tendríamos ningun incoventiente que usted nos entregara el inmueble? **CONTESTO:** No, la verdad en el espacio donde yo estoy viviendo no estoy adecuada porque son constantes peleas, es un maltrato psicologico, son camaras son problemas, al punto que por ejemplo, yo me baño y para bañarme sale mi cuñada o mi hermano a decirme que ya llevo diez o quince minutos en la ducha, o sea ellos estan pendientes de absolutamento todo, yo no tengo ningun tipo de privacidad y pues la verdad esto hace la vida como imposible, entonces mil veces es preferible realmente un lugar donde uno pueda estar tranquilo”. Maniesta al despacho el señor abogado Reyes Chávez, que no formulara mas preguntas, y solicita a la señora LORENA si usted después me puede compartir el telefono de la apoderada para de pronto mirar si se puede llegar a un acuerdo en el tema, **CONTESTO:** “Yo se lo comparti la vez pasada con mi hermano,el incluso bajo a preguntarme, que usted necesitaba hablar con mi abogada”, manifestando el señor abogado que se estaria comunicando e informandole al señor Juez que no sería mas, yo creería que hasta aquí terminaría nuestra diligencia”.

Claramente, se puede evidenciar en el interrogatorio anterior, que el señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ le adeuda a la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PEREZ el valor de la venta del inmueble, que a la fecha de hoy septiembre de 2022, ya no sería el valor de lo pactado en la venta en el año 2011, tal como lo acepta el apoderado del señor JOSE ALFREDO abogado Reyes Chávez, en una de las preguntas de la **“Audiencia de Interrogatorio de Parte de la prueba anticipada No. 11001400300220210050200**, donde se le pregunta a la señora LORENA:

*“en el evento en que nosotros hagamos un acuerdo para poder finalizar y cerrar el contrato y dar cumplimiento al contrato de la escritura No.2169, no tendríamos ningun incoventiente que usted nos entregara el inmueble?”.*

En la citada pregunta el abogado Chávez, hace referencia a la Escritura Pública 2169 del 29 de septiembre de 2011. Por lo tanto, no es la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PÉREZ, la que ha incumplido en la venta del inmueble sino es el señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PEREZ, quien no pago los dineros acordados entre las partes, en tal sentido es improcedente la presente demanda.

Señala mi defendida que, con fecha 26 de septiembre de 2021, el apoderado del señor JOSÉ ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ, abogado JUAN CARLOS REYES CHAVES, envió al correo electronico de la apoderada de la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PEREZ, anapon1804@gmail.com, la **“propuesta de acuerdo para ser incorporado en acta de audiencia de conciliación, por un valor de \$35.000.000”**, propuesta, que no fue aceptada por mi protegida, teniendo en cuenta que allí no se refleja los interés de mora que se han venido generando desde que se pactó el negocio (2011) del presente litigio (anexo tres folios), ni tampoco, la propuesta que presentó la señora LORENA ANGELICA, en la audiencia que se realizó el 10 de septiembre de 2021 por valor de SESENTA MILLONES (\$60.000.000) de pesos más intereses, el señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ, pretende reconocerle a la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PEREZ, el valor que se pacto en el año 2011, desconociendo intereses moratorios.

Así mismo, manifiesta la señora LORENA ANGELICA RODRÍGUE PÉREZ, que **NO CIERTO**, que se haya acordado entre las partes (vendedor - comprador), que el señor JOSÉ ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ le guardaría a la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PÉREZ la suma VEINTE MILLONES DE PESOS

(\$20.000.000) una vez ubicará un apartamento para ser comprado por ella y, hasta el día que mi defendida entregara físicamente el área ocupada en el segundo piso.

Señala mi defendida, que si eso hubiese sido cierto, como lo manifiesta el señor abogado JUAN CARLOS REYES CHAEVES en la propuesta de acuerdo de fecha 26 de septiembre de 2021 para ser incorporado en acta de audiencia de conciliación, entonces, ¿Por qué, el señor JOSÉ ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ, no le hizo entrega del dinero, cuando la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PÉREZ, le manifestó al demandante en febrero de 2013, que le prestará DIEZ MILLONES (\$10.000.000) de pesos para completar TREINTA MILLONES (\$30.000.000) DE PESOS para la compra de una casa en obra gris en la ciudad de Tuluá -Valle, y el señor JOSE ALFREDO (demandante) le manifestó que *"NO, porque había invertido en un negocio nuevo y que iba a empezar hacer libros de arte y que aún estaba pagando la hipoteca de la casa y que no podía sacar más prestamos"*, como lo señala en el escrito autenticado por su hermana CLAUDIA PATRICIA RODRIGUEZ PÉREZ quien reside en la ciudad de Cali en la calle 5 No. 9 54 correo electrónico patoperess@gmail.com, (documento que se anuncia en párrafos anteriores y se anexa como prueba).

Indica mi defendida, que es cierto, que con fecha 7 de abril de 2022 a las 11:00 am, fue citada por el señor demandado JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ, ante la Personería de Bogotá -Centro de Conciliación, donde el demandante ofrecía la entrega de VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000) a la señora LORENA ANGELICA RODRÍGUEZ PÉREZ, conciliación que fue DECLARADA FRACASADA, debido a que mi defendida no acepto, por no ser el valor se había propuesto más interes en la audiencia del 10 de septiembre de 2011.

Lo que se demuestra plenamente que el señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PEREZ, es el que le adeuda los dineros producto de la venta del inmueble a la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PEREZ, lo que ha demostrado su incumplimiento en la promesa de compraventa de fecha 16 de julio de 2011 y posterior a ello, lo consignado en la escritura pública 2169 del 29 de septiembre de 2011, siendo una mera apariencia, ya que es el demandante quien le ofrece a mi defendida la entrega del valor citado, reconociendo con ello la deuda.

**AL HECHO 1.8. Es parcialmente cierto.** Manifiesta mi defendida, que ha realizado mejoras al predio de acuerdo a los daños que se han venido presentando por el uso del inmueble debido a su uso.

**AL HECHO 1.9.** Manifiesta mi defendida **OPONERSE A LA ENTREGA DEL INMUEBLE** del área ocupa del segundo piso señalado con matrícula inmobiliaria No. 50S- 949619, hasta tanto el señor demandante JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ le cancele indexado a la fecha el valor adeudado por la venta del inmueble del presente litigio, que como quedo manifestado el 10 de septiembre de 2021, en la *Audiencia de Interrogatorio de Parte de la prueba anticipada No. 11001400300220210050200* adelantada ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá, es el señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ quien incumplió lo pactado tanto en la promesa de compraventa del 16 de julio de 2011 y lo pactado en la Escritura Pública 2169 del 29 de septiembre de 2011, no puede venir a pretender hoy, ante ese despacho judicial a través de un proceso Reivindicatorio que se le haga entrega del inmueble, que no conforme en el incumplimiento del pago de la venta del inmueble descrito, pretende dejar sin vivienda a la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PÉREZ quien es su hermana, causándole un doble daño tanto económico y emocional.

### III. FRENTE A LAS PRETENSION REIVINDICATORIA

**Frente a pretensión 2.1. PRIMERA. ME OPONGO**, manifiesta mi defendida que en ningún momento ha usurpado el uso y goce del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 50S- 949619 distinguido en su puerta de entrada con el No. 0- 09 de la transversal incorporado en los aforos de catastro con el No. 52 C de la ciudad de Bogotá D.C, del cual la señora LORENA ANGELICA RODRÍGUEZ PÉREZ ocupa el segundo piso, inmueble que ocupa debido al incumplimiento en el pago acordado, tanto en la promesa de compraventa y el pactado en la Escritura Pública No. 2169 de fecha 29 de septiembre de 2011 por parte del señor JOSE ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ y quien la señora LORENA ANGELICA de buena fe, firmo, presumiendo que su hermano JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ (demandante) cumpliría con el pago de la venta del inmueble y que a pesar de haberse efectuado varias acciones conciliatorias con el fin de finiquitar la controversia, estas han sido declaradas fracasadas, como se describe en párrafos

anteriores en el presente escrito de la contestación de la demanda, así mismo, se efectuó una declaración de **PRUEBA ANTICIPADA- 2021-00502** ante el Juzgado Segundo Civil Municipal, donde el señor JOSE ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ por intermedio de su abogado JUAN CARLOS REYES CHAVES, formuló varias preguntas en el interrogatorio a mi defendida donde se resaltan las siguientes:

1. *¿Tiene usted una cifra estimada que el señor JOSE ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ le tendría que pagar para que usted pues, le haga la entrega física del predio matricula inmobiliaria 50S- 949619?,*
2. *¿Realizado el pago de lo que el señor JOSE ALFREDO RODRÍGUEZ, según lo mencionado por usted le adeuda, realizaría usted la entrega del inmueble sin ningún inconveniente?,*
3. *Señora LORENA, en el evento en que nosotros hagamos un acuerdo para poder finalizar y cerrar el contrato y dar cumplimiento al contrato de la escritura 2169, no tendríamos ningún inconveniente que usted nos entregara el inmueble?,*

Preguntas, que claramente llaman la atención, pudiendose evidenciar que el señor JOSÉ ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ ofrece realizar un pago como consecuencia al incumplido al acuerdo de pago pactado entre las parte en la promesa de venta del inmueble y el firmado en la escritura 2169 del 29 de septiembre de 2011, donde la parte demandante posteriormente a la audiencia de prueba anticipada 10 de septiembre de 2021, por intermedio de su abogado judicial, presento el 26 de diciembre del 2021 a través de correo electroncio [anapon1804@gmail.com](mailto:anapon1804@gmail.com), a la señora LORENA ANGELICA una propuesta de pago de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) pagando en dos cuotas y por debajo del valor solicitado por la señora LORENA ANGELICA RODRÍGUEZ PÉREZ en la audiencia de prueba anticipada de SESENTA MILLONES DE PESOS con intereses, que al no lograrse el objetivo por parte del señor JOSE ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ, ahora pretende por medio de un proceso reivindicatorio apropiarse del porcentaje de la venta que le corresponde a la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PÉREZ y no cancelar el dinero adeudao a mi prohijada.

**Frente a la pretensión 2.2. SEGUNDA: ME OPONGO:** Como se ha venido manifestando, y como se demostrará en el desarrollo de las pruebas, que es el señor JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ, que ha incumplido en la entrega del

valor acordado entre las partes (vendedor-comprador), con el fin de materializar la entrega del inmueble como se ha indicado en el presente escrito de contestación de la demanda.

Las obligaciones del vendedor y del comprador, ante un contrato de promesa, es la de concurrir a la celebración eficaz del contrato prometido, en el término o al cumplimiento de la obligación al efecto estipulado; es decir, que la promesa solo produce efectos de hacer, a más de las estipuladas en el contrato, situación que en la presente litis, no se presentó por parte del señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ, a pesar de que en la promesa de compraventa, establece claramente las obligaciones entre las partes y que el señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PEREZ, cambio esas condiciones de precio y forma de pago en la escritura pública 2169 del 29 de septiembre de 2011 y aparte de ello, a la fecha no ha pagado lo acordado.

**Frente a la Pretensión 2.3. TERCERA: ME OPONGO:** A que mi defendida sea condenada en consta así como en agencias en derecho, que como se ha indicado en el presente escrito y como se demostrará en la etapa probatoria, es el señor JOSE ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ, quien ha incumplido a lo pactado en la promesa de compraventa del inmueble de fecha 16 de julio de 2011 y autenticado ante Notaria el 11 de agosto de 2011, protocolizado ante la Notaria 28 del Círculo de Bogota el 29 de septiembre de 2011 mediante escritura pública No. 2169.

Por lo tanto, **ME OPONGO A LA DECLARATORIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL Y CONTRACTUAL Y DE CUALQUIER CONDENAS**, de todas y cada una de las pretensiones contenidas en el petitorio, por carecer las mismas, de Fundamentos Jurídicos y Facticos. Puesto que la parte actora lo que busca por medio de esta vía, es substraerse de una obligación que surge de un contrato de promesa de compraventa, que a la fecha ha incumplido al negarse de efectuar el pago del bien inmueble ubicado en la Transversal 52 C No. 0- 09, e identificado con matrícula inmobiliaria 50S 949619 y en su defecto, pretende quedarse con el inmueble y los dineros que le adeuda a mi prohijada.

Siendo así, Solicito desde ya, al señor Juez, se denieguen las pretensiones incoadas en la demanda por parte actora y se deniegue la entrega del inmueble y por el contrario se obligue a efectuar el pago del inmueble ubicado la Transversal 52 C No. 0- 09, e identificado con matrícula inmobiliaria 50S 949619, a favor de la

señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PÉREZ, producto del contrato de compraventa y firma de escritura No. 2169 del 29 de septiembre de 2011 que sostuvieron las partes y se condene en costas a la parte actora.

#### IV. EXCEPCIONES

##### EXCEPCIONES DE MERITO

Concomitantemente y de acuerdo con el debate probatorio, desarrollado en el curso del proceso y sin que implique un reconocimiento tácito o expreso de la demanda y en consonancia con lo preceptuado en artículo 370 del C.G.P. con todo el mayor respeto, me permito proponer las siguientes excepciones:

1. **ABUSO DE LA ACCION REIVINDICATORIA:** La parte actora, haciendo uso de los documentos que aporta y en la calidad que invoca como propietaria del bien inmueble en el cual habita, se aprovecha de la presente acción, para vincularse como dueña el bien inmueble que mi prohijada, mediante promesa de compraventa de fecha 16 de julio de 2011 y autenticado ante Notaria el 11 de agosto de 2011 y, escritura pública No. 2169 del 29 de septiembre de 2011, firmo de buena fe al señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ a quien mi defendida le ha venido insistiendo en forma verbal y conciliaciones ante las autoridades competentes a la parte actora, que le cancele el dinero adeudado producto de la venta del inmueble de la presente litis, esta se ha negado y quiere aprovecharse de la ocasión, para quedarse con el bien inmueble y los dineros que le adeuda a mi prohijada.
2. **ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA:** La parte actora, viene sustrayéndose de su responsabilidad de realizar el pago del valor pacto entre las partes producto de la venta del bien inmueble ubicado la Transversal 52 C No. 0- 09, e identificado con matrícula inmobiliaria 50S 949619 a favor de mi prohijada, producto del contrato de compraventa de fecha 16 de julio de 2011 y autenticado ante Notaria el 11 de agosto de 2011 y, escritura pública No. 2169 del 29 de septiembre de 2011 que sostuvieron las partes. Se ha venido aprovechando de la situación como se realizó el negocio jurídico, a partir de la buena fe de la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PÉREZ por ser su hermano (JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ), con quien se pactó el negocio jurídico, donde

prácticamente el demandante ha aceptado que incumplió el negocio de la compraventa, tal como quedó demostrado el 10 de septiembre de 2021, en la **Audiencia de Interrogatorio de Parte de la prueba anticipada No. 11001400300220210050200** adelantada ante el Juzgado Segundo Civil Municipal de Bogotá, que a través de su apoderado se le formulo las preguntas a la señora LORENA ANGELICA,: “*¿En la actualidad el señor JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ tiene alguna deuda con usted y en caso de su respuesta sea afirmativa, por qué valor? ¿Tiene usted una cifra estimada que el señor JOSE ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ le tendría que pagar para que usted pues, le haga la entrega física del predio matrícula inmobiliaria 50S- 949619?, ¿Realizado el pago de lo que el señor JOSE ALFREDO RODRÍGUEZ, según lo mencionado por usted le adeuda, realizaría usted la entrega del inmueble sin ningún inconveniente?*, posteriormente presentando con fecha 26 de diciembre de 2021 propuesta de pago por valor de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS, que no fue aceptada por mi prohiljada, así mismo, el señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ con fecha 7 de abril de 2022 cito a mi defendida, ante la Personería de Bogota -Centro de Conciliación, donde le ofreció a la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PEREZ la suma de VEINTE MILLONES DE PESOS, que de igual forma no fue aceptada por mi prohiljada por no ajustarse al valor indexado producto de la venta del bien inmueble objeto de la presente Litis, nadie ofrece un dinero producto de un negocio juridico, si no es porque se adeuda.

3. EXISTENCIA DEL VINCULO CONTRACTUAL: Entre la parte actora y mi prohiljada, existe un contrato de Promesa de compraventa de fecha 16 de julio de 2011 y autenticado ante Notaria el 11 de agosto de 2011 y, escritura pública No. 2169 del 29 de septiembre de 2011, en cuyo contenido se puede apreciar que la negociación consistió, en que parte actora entregaba un dinero por la venta de un bien inmueble ubicado en la Transversal 52 C No. 0- 09, e identificado con matrícula inmobiliaria 50S 949619 de su propiedad, que representaba el 20% del mismo a mi prohiljada y este lo recibió a título de venta; que el valor de dicho bien inmueble en la promesa de compraventa se fijó por valor de CIENTO TRES MILLONES DE PESOS (\$103.000.000,00) pesos moneda legal, obligándose el comprador a pagar a los vendedores a su orden en Bogotá D.C., de acuerdo a lo pactado en la promesa de compra y escritura pública No. 2169 del 29 de septiembre de 2011, que se describe en la presente

demanda, y se anexa como elemento probatorio, donde la parte demandante se ha negado a cumplir con dicha negociación.

Es clara la intención de la parte actora de retractarse de la negociación y acude a su despacho impetrando un procedimiento que no es acorde con los hechos expuestos, aun cuando el mismo procedimiento en su artículo 390 del C.G.P. lo contemple, buscando sacar provecho de su condición, para no cumplir y quedarse con el dinero que le adeuda a mi prohijada y a su vez con el inmueble objeto de la presente Litis.

4. POSEEDOR DE BUENA FE: Como se puede observar en el desarrollo del presente petitorio y las pruebas allegadas, mi prohijada ha ejercido su derecho sobre el inmueble objeto de la presente litis, debido al incumplimiento en el pago acordado entre las partes en la venta del inmueble ubicado en la Transversal 52 C No. 0- 09, e identificado con matrícula inmobiliaria 50S 949619 que a la fecha de hoy debe ser indexado por parte del señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PEREZ, y así se dé cumplimiento a lo señala la escritura pública No. 2169 del 29 de septiembre de 2011, en la cláusula sexta, "*ENTREGA, EI(LOS) VENDEDOR(A)(ES) hará(n) entrega real y material de los derechos del inmueble objeto de esta compraventa en el estado actual en los que se encuentra, y a entera satisfacción de EL(LA)(LOS)(LAS) COMPRADOR(A)(AS), el mismo día en que reciba la totalidad del precio de la venta*", que al no haberse dado cumplimiento de la misma, por parte del señor JOSÉ ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ, no se cumplió con el objeto de la compraventa para la entrega real y material del inmueble del presente litigio por no haber recibido la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PEREZ la totalidad del precio de la venta.
5. BUENA FE DE LA DEMANDADO: No hay discusión que entre mi prohijada y la parte actora existió un Contrato de Promesa de compraventa y la firma de una escritura pública de bien inmueble, pues es un hecho que se expresa en las pruebas aportadas, donde hubo consentimiento por las partes de realizar la compra del bien inmueble por la parte actora y la venta por mi defendida, con la obligación de que se haría entrega del inmueble cuando se recibiera la totalidad del precio de la venta de acuerdo a lo pactado, ahora la parte actora se sustrae del compromiso, y busca mediante la presente demanda hacer efectivo un

derecho inexistente. Como se puede apreciar en el contenido del presente escrito que desde el inicio de la negociación entre las partes, mi prohijada ha actuado de buena FE, tanto así, que le firmo al señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ la escritura pública No. 2169 del 29 de septiembre de 2011 con el fin de protocolizar la venta del bien inmueble, sin que esta le diera el valor total del precio de la venta y ha venido soslayando los intereses de mi prohijada, pues no ha querido reconocer ese valor, en los diferentes acercamientos conciliatorios y llegar a un buen término declarándose fracasadas frente al negocio jurídico, al estremo de usar las vías de hecho (verbal) que han afectado la convivencia entre las partes (hermanos) donde han intervenido la esposa y suegra del señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PEREZ en contra de la señora LORENA ANGELICA RODRIGUEZ PÉREZ y su hija NICOLLE VALERIA OLARTE RODRÍGUEZ.

6. LA GENÉRICA: Igualmente, formulo cualquier otra excepción que favorezca a mi poderdante y que se encuentre demostrada en el trámite de instancia

## V. DICTAMEN PERICIAL

Frente al dictamen pericial que presenta el apoderado de la parte demandada, me **opongo**, teniendo en cuenta que no cumple con los requisitos de la Ley 1673 de 2013 reglamentado por el Decreto 556 de 2014, que señala que los arquitectos pueden ejercer la actividad de evaluador siempre y cuando se inscriban y presenten la certificación de Inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores -RAA, a cargo de una Entidad Reguladora de Avalúo -ERA.

En tal sentido, que si bien es cierto el señor OSWALDO SUAREZ RUIZ posee el título de arquitecto y cuenta con la experiencia laboral en diseño arquitectónicos en diversos sitios de Colombia y presenta una certificación vigente como Arquitecto del Consejo Profesional Nacional de Arquitectura y sus profesiones auxiliares, no allega una certificación como evaluador expedida por la Entidad Reguladora de Avaludores- ERA, así mismo, en su currículum no se evidencia que haya realizado avalúos urbanos o rurales.

## VI. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo lo anteriores expuesto junto con las excepciones y el ejercicio de defensa de mí prohijada en las siguientes normas: Artículos 96 y 368, al 390 y ss. Del C. G. P. Artículo 905, 920 Código de Comercio. art.762,763,764, 765 y 769 C.C

## **VII. PETICION EN FORMA INDIVIDUALIZADA Y CONCRETA DE LOS MEDIOS DE PRUEBA**

Solicito, Señor Juez, sean decretadas, practicadas y tenidas en cuenta las siguientes pruebas:

1. Las que se aportan en el presente escrito

### **a. DOCUMENTALES:**

1. Copia contrato de promesa de compraventa del inmueble con matrícula inmobiliaria 50S-949619 (7 folios)
2. Copia de la Escritura Pública No. 2169 de fecha 28 de septiembre de 2011 de la Notaria Veintiocho (28) con su correspondiente nota de registro (16 folios)
3. Copia escritura pública No. 1326 del 12 de abril de 2019, levantamiento hipoteca (6 folios)
4. Certificado de Tradición y la situación jurídica del inmueble a que se refiere el contrato de compraventa, expedido por el señor Registrador de instrumentos públicos y privados de Bogotá (cinco folios)
5. Copia acuerdo conciliatorio No. 890 de octubre de 2018 (1 folio)
6. Copia soporte de pago impuesto predial (2 folio)
7. Certificado de Libertad y Tradición Nro. CT150074965 del vehículo de placas BJV 263 (3 folios)
8. Copia correo de fecha 08/09/2021 adjunta cuestionario interrogatorio Juzgado 2 Civil Municipal de Bogotá (3 folios)
9. Acta de audiencia de interrogatorio de parte (5 folios)
10. Propuesta de acuerdo de pago del 26 de septiembre de 2021 (6 folios)
11. Copia correo electrónico de fecha 09 de marzo de 2022 de citación No. 103971 Personería de Bogota -Centro de Conciliación (2 folios)
12. Copia constancia de No acuerdo No. 72951 solicitud de conciliación No. 103971 del 09 de marzo de 2022, programada para el 7 de abril de 2022 a las 11:00 am. (2 folios)

13. Copia rechazo demanda proceso ejecutivo Juzgado 39 civil del Circuito (2 folio)

14. Copia autentica de fecha 15 de septiembre de 2022 de declaración Notarial suscrita por la señora PATRICIA RODRIGUEZ PÉREZ

## **B. LAS QUE SE SOLICITAN**

### **Interrogatorio de parte:**

Al demandante señor JOSE ALFREDO RODRIGUEZ PÉREZ, con el objeto de que absuelva bajo la gravedad del juramento el interrogatorio de parte, que haré en forma verbal o por escrito cuando el despacho disponga la audiencia solicitada

### **TESTIMONIALES**

Solicito al señor Juez, citar y hacer comparecer a su despacho de acuerdo a la aplicabilidad de la Ley 2213 de 2022 para que declare sobre los hechos de esta contestación a:

1. JAIME ANTONIO RODRÍGUEZ PÉREZ con cédula de ciudadanía No. 79.454.512 de Bogotá residente en la carrera 2 No. 24 - 24 Pinares casa 10 Funza, correo electrónico solucionesjaimear@gmail.com
2. BEATRIZ AMALIA GÓMEZ DUQUE con cédula de ciudadanía número 51.702.490 de Bogotá; correo electrónico bagomez21@gmail.com ; bagomez1@gmail.com
3. YAQUELINE ESCAMILLA MAHECHA con cédula de ciudadanía No. 53.052.343 residente en la calle 2 G 41 B 45, correo electrónico jakidann5@gmail.com
4. NICOLLE VALERIA OLARTE RODRÍGUEZ cédula de ciudadanía número 1001283451, correo electrónico nikis23033@gmail.com celular 3174148070
5. JANNEHT PINZON, residente en la carrera 78 I No. 42 47 en Bogotá, correo electrónico jannethpinzon74@gmail.com

## **VIII. ANEXOS**

Con la presente contestación de demanda, anexo:

- Poder para actuar.
- Pruebas documentales relacionadas en el acápite de pruebas

## IX. NOTIFICACIONES

DEMANDANTE: JOSE ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ en correo electrónico joelcat34@hotmail.com; joelcar\_34@hotmail.com, celular 3005668451

APODERADO: JUAN CARLOS REYES CHAVEZ

Dirección electrónica: juancarlosabogadoamv@hotmail.com

Dirección física Calle 2 N. 35 B -20 Bogotá D.C.

Celular: 312-3751423

DEMANDADA: señora LORENA ANGÉLICA RODRÍGUEZ PÉREZ al correo electrónico poupon-n@hotmail.com celular 3166061603

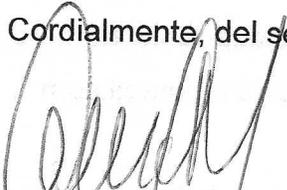
### APODERADA:

Dirección electrónica: anapon1804@gmail.com

Dirección física: calle 77 B No. 120 A – 40 Torre 1 oficina 702- Conjunto "Oeste"  
Gran Granada en Bogotá,

Celular: 315 845 7875

Cordialmente, del señor Juez



ANA ADELINA PONGUTA MONTAÑEZ

C.C No. 51.988.731 de Bogotá,

T. P. No. 242.381 del C.S.J

# PRUEBAS

Santiago de Cali Colombia septiembre 15 del 2022

Yo **CLAUDIA PATRICIA RODRÍGUEZ PÉREZ**, identificada con CC N° 51.846.287 de Bogotá, hermana mayor y parte también del negocio de la casa en la transversal 52 c # 0 – 09 situada en el barrio ponderosa en Bogotá, aunque no figuró en las Escrituras porque al momento de firmar mis hermanas Diana y Lorena me llamaron a indicarme que ellas no tenían conocimiento del acuerdo pactado para la firma de escrituras de la casa ellas no sabían que en este día se iban a firmar. Que ellos les avisaron a tan solo horas que viajara ya, pero yo no alcance a llegar porque vivo en Cali, deje en manos de mis hermanas **DIANA ARALY RODRÍGUEZ Y LORENA ANGÉLICA RODRÍGUEZ** mi representación. Luego de adquirir la casa se pactó que yo al igual que mis hermanos tenía los mismos derechos, en el 2011 nos reunimos y nuevamente se pactó vender cada parte a un hermano a **JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ PÉREZ**, con quien se pactó fechas de entrega del dinero de la venta de la casa a cada hermano a Jaime Antonio Rodríguez Pérez fue al primero a quien se le dio su parte 40 millones, luego a mi hermana **DIANA ARALY RODRÍGUEZ** 20 millones y luego a mi persona **CLAUDIA PATRICIA RODRÍGUEZ PÉREZ**, pactando que me entregaba 15 millones a al momento de firmar mis hermanas y los 5 millones faltantes en un par de años, a mi hermana **LORENA ANGÉLICA RODRÍGUEZ PÉREZ** no se le entregó dinero 20 millones ya que se pactó que ella se quedaría en la casa por año y medio más mientras reunía el dinero para pagarle de lo contrario no se iría.

Así paso un año mi hermana Lorena viajó a Cali a buscar casa. Aquí hicimos varios recorridos, pero no se encontró un lugar agradable, luego viaja a Tuluá a buscar casa, me llama indicándome que la ha habia encontrado pero que vale 10 millones más del dinero acordado que son 20 millones, es decir la casa valia 30 millones. Ella me solicita que se los preste, pero yo no puedo ya que los ingrese en un CDT y no puedo sacarlos, luego regresa a Bogotá y me cuenta que solicitó prestado el dinero a cada uno de mis hermanos, pero todos tenían el dinero invertido en diferentes cosas y no les era posible, yo le pregunte que, si Alfredo no se los prestaba, pero dijo que el no podía uno porque estaba pagando la hipoteca de la casa y porque los había invertido en un negocio. Pude notar la angustia que tenía porque tenía pocos días para poder hacer el negocio, al final no pudo hacer nada y no pudo concretar el negocio en Tuluá.

Soy testigo de muchas situaciones tristes entre la nueva familia de mi hermano Alfredo contra Lorena y su hija, peleas malos tratos y injusticias todo esto des enlazado porque no se cumplió con un acuerdo de pago. Acuerdo que con los años debe se ser acrecentado por incumplimiento.

Así los años pasaron y a ella no se le entregó el dinero ni a mi tampoco aún a la fecha 15 de septiembre de 2022 ambas seguimos esperando el dinero de un negocio incumplido a mi Claudia Patricia Rodríguez Pérez ún me debe 5 millones



de pesos y a mi hermana 20 millones los cuales por mora y incumplimiento ya tienen hoy otro valor.

Esta declaración la hago porque me entero del proceso que hace mi hermano **JOSÉ ALFREDO RODRÍGUEZ** contra **LORENA RODRÍGUEZ** lo cual me parece injusto ya que a las dos nos incumplió, el no nos ha pagado y vamos 11 años esperando que pague lo justo ya que el se va a quedar con una casa que vale mucho más.

Adicionalmente no estoy de acuerdo con todas las injusticias que ella ha tenido que vivir y soportar durante todos estos años, mi hermana ha vivido citaciones, maltratos, humillaciones y constantes peleas donde yo he tenido que ayudarla a incorporarse, pues la verdad ella está protegiendo su techo y una parte del mío ya que el no ha pagado, incumpliendo nos en todo momento lo pactado.

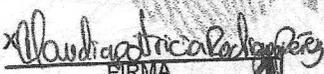


**CLAUDIA PATRICIA RODRÍGUEZ PÉREZ**

CC N° 51.846.287 de Bogotá D.E.

**REPÚBLICA DE COLOMBIA**  
**NOTARÍA SEXTA DE CALI**  
ADOLFO LEON OLIVEROS TASCÓN  
AUTENTICACIÓN Y RECONOCIMIENTO  
Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012  
En Cali siendo el día 2022-09-15 13:51:36  
Compareció ante el Notario Sexto de esta ciudad:

**RODRIGUEZ PEREZ CLAUDIA PATRICIA**  
a quien identifique con C.C. 51846287  
y manifiesto que el anterior documento es cierto y que la firma y huella que aparecen al pie, son suyas. 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.

  
PIRMA





Verifique sus datos ingresando a [notariaenlinea.com](http://notariaenlinea.com)

ADOLFO LEON OLIVEROS TASCÓN  
NOTARIO 6 DEL CÍRCULO DE CALI  
RESOLUCIÓN 11524 DE 2017

5124 e4e4

