Señora:
JUEZ 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.
E.S.D.

Radicado No. 2022 – 00310 00.

Ref.- PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO de la sociedad RICHBULL INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES SAS contra: DORIS DE JESUS SANCHEZ TRINIDAD, INVERSIONES GLOBAL INMOBILIARIOS SAS y otros.

ODILIA TRINIDAD ROJAS, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 20.113.530 de Bogotá, por medio del presente escrito confiero poder amplio especial y suficiente al abogado JOSE JAIRO JACOME ABRIL identificado con cédula de ciudadanía No. 19.499.821 de esta ciudad y tarjeta profesional No. 57.543 para que me represente como demandada en el proceso de la referencia el cual se adelanta en su despacho con el radicado arriba señalado.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes al presente poder, y las expresas para conciliar, desistir, transigir, recibir, tramitar tacha de falsedad, solicitar sentencia anticipada y en general las necesarias para cumplir debidamente con el presente mandato. Sin facultad expresa para confesar a mi nombre.

Solicito se reconozca personería jurídica a mi apoderado para los fines y propósitos del presente memorial poder.

Atentamente,

DORIS DE JESUS SANCHEZ TRINIDAD.
C.C. No. 41.363.830 de Bogotá.
Representante legal de la sociedad INVERSIONES GLOBAL INMOBILIARIOS SAS. con NIT No. 900418257-6.

Acepto el presente poder:

JOSE JAIRO JACOME ABRIL
C. C. No. 19.499.821 de Bogotá.
T.P. No. 57.543 C.S.J.
Correo: jairojacome@gmail.com
Teléfono: 3214927329.

Señora:
JUEZ 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.
E.S.D.

Radicado No. 2022 – 00310 00.

Ref.- PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO de la sociedad RICHBULL INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES SAS contra: DORIS DE JESUS SANCHEZ TRINIDAD, INVERSIONES GLOBAL INMOBILIARIOS SAS y otros.

DORIS DE JESUS SANCHEZ TRINIDAD, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.363.830 de Bogotá, actuando como representante legal de la sociedad INVERSIONES GLOBAL INMOBILIARIOS SAS, persona jurídica con domicilio principal en Bogotá y con NIT No. 900418257-6, por medio del presente escrito confiero poder amplio especial y suficiente al abogado JOSE JAIRO JACOME ABRIL identificado con cédula de ciudadanía No. 19.499.821 de esta ciudad y tarjeta profesional No. 57.543 para que me represente como demandada en el proceso de la referencia el cual se adelanta en su despacho con el radicado arriba señalado.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes al presente poder, y las expresas para conciliar, desistir, transigir, recibir, tramitar tacha de falsedad, solicitar sentencia anticipada y en general las necesarias para cumplir debidamente con el presente mandato. Sin facultad expresa para confesar a mi nombre.

Solicito se reconozca personería jurídica a mi apoderado para los fines y propósitos del presente memorial poder.

Acepto el presente poder:

JOSE JAIRO JACOME ABRIL
C. C. No. 19.499.821 de Bogotá.
T.P. No. 57.543 C.S.J.
Correo: jairojacome@gmail.com
Teléfono: 3214927329.

Señora:
JUEZ 36 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.
E.S.D.

Radicado No. 2022 – 00310 00.

Ref.- PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO de la sociedad RICHBULL INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES SAS contra: DORIS DE JESUS SANCHEZ TRINIDAD, INVERSIONES GLOBAL INMOBILIARIOS SAS y otros.

DORIS DE JESUS SANCHEZ TRINIDAD, mayor de edad, con domicilio en Bogotá, identificada con cédula de ciudadanía No. 41.363.830 de Bogotá, por medio del presente escrito confiero poder amplio especial y suficiente al abogado JOSE JAIRO JACOME ABRIL identificado con cédula de ciudadanía No. 19.499.821 de esta ciudad y tarjeta profesional No. 57.543 para que me represente como demandada en el proceso de la referencia el cual se adelanta en su despacho con el radicado arriba señalado.

Mi apoderado cuenta con todas las facultades inherentes al presente poder, y las expresas para conciliar, desistir, transigir, recibir, tramitar tacha de falsedad, solicitar sentencia anticipada y en general las necesarias para cumplir debidamente con el presente mandato. Sin facultad expresa para confesar a mi nombre.

Atentamente,

DORIS DE JESUS SANCHEZ TRINIDAD.
C.C. No. 41.363.830 de Bogotá.

Atentamente,

ODILIA TRINIDAD ROJAS.
C.C. No. 20.113.530 de Bogotá.

Acepto el presente poder:

JOSE JAIRO JACOME ABRIL
C. C. No. 19.499.821 de Bogotá.
T.P. No. 57.543 C.S.J.
Correo: jairojacome@gmail.com
Teléfono: 3214927329.

Señora
Juez 36 Civil del Circuito de Bogotá.
La ciudad.

RADICADO No . 2022 00310 00.- Referencia de proceso: DEMANDA VERBAL DE RICHBULL INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES SAS vs: INVERSIONES GLOBAL INMOBILIARIOS SAS y otros.

JOSE JAIRO JACOME ABRIL, mayor de edad, residente en Bogotá, identificado con C.C. No. 19.499.821 de Bogotá, con T. P. No. 57.543 del C.S.J., actuando mediante poder conferido por los demandados en el proceso de la referencia y que anexo a esta contestación, con el acostumbrado respeto manifiesto que contesto la demanda con el presente escrito oponiéndome a las pretensiones, negando algunos hechos y proponiendo las siguientes excepciones de mèrito.

I.- A LAS PRETENSIONES.

1.- A la primera pretensión me opongo en tanto mis representados nunca han incumplido ningún contrato de PROMESA DE PERMUTA celebrada en diciembre 27 de 2017 y sus varias adiciones llamadas “otro si”, toda vez que por FUERZA MAYOR o CASO FORTUITO no se entregó materialmente el predio objeto de permuta de la carrera 38 No. 10 A – 28/50 de Bogotá. un imprevisto al que no fue posible resistir ante la invasión que se dio en el predio mencionado. Ahora la promesa se cumplió toda vez que la obligación principal de la misma es el acudir a la notaría a firmar la escritura de venta y eso se hizo en los términos y condiciones establecidos por las mismas partes.

2.- A la segunda pretensión también nos oponemos en lo que se refiere al incumplimiento del demandado en lo demàs la pretensión es procedente. El resolver la promesa de permuta es consecuencia de otros hechos pero no del incumplimiento de mis clientes.

3.- A la tercera pretensión no me opongo aclarando que la no entrega no sucedió por voluntad de mis poderdantes sino x fuerza mayor o caso fortuito. la entraga material del inmueble de que trata la venta de la escritura pública No. 0813 de marzo 16 de 2018 de la notaría 11 de Bogotá no se dio por la invasión material de un tercero.

4.- A la cuarta pretensión tampoco nos oponemos aclarando que esta situación se dio en parte por las resciliaciones parciales que se hicieron y en razón al caso fortuito de la invasión insuperable bien se podría llegar a tal estado anterior a la promesa de permuta y a la venta.

5).- a la quinta pretensión me opongo parcialamente toda vez que la demandante aduce algunos pagos o dineros que no recibió ninguna de mi poderdantes. Lo mismo ocurre con los perjuicios que deberàn probarse.

6.- Mediante sentencia se condene a la la parte demandada a restituir el valor del precio en dinero dado en efectivo en las siguientes cantidades:

a).- Me opongo a esta pretensión por cuanto dicho capital no es adeudado por mis poderdantes como se podrá establecer en el transcurso del proceso.

Hay unas sumas de dinero giradas a terceros como en efecto son los cheques a nombre de JAIME ORTIZ. Estos pagos deberán ser autorizados y sin embargo eso no aparecen tales pruebas o autorizaciones. Veo que suman mas de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS ($233.000.000,oo) girados al doctor ORTIZ y será éste quien deberá acreditar la causa de dichos pagos. Incluso esta cifra puede ser superada y ascender a más de TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE ($300.000.000,oo) y no fueron autorizados por las hoy demandadas.

b).- a la pretensión por los arriendos que recibió de los apartamentos entregados la suma de CINCUENTA Y NUEVE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS ($59.500.000,oo) es el mero efecto de haberse escriturados estos inmuebles a uno de mis poderdantes y es la mera consecuencia del usufructo de tales inmuebles que por ley le corresponden a quien los adquiere o compra. Sin embargo es de revisar dicha cuantía que no aparece probada.

c).- por los gastos notariales varios que se pagaron y que eran a cargo de la demandada por protocolo de escrituras, la suma de DIECISEIS MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS MCTE ($16.500.000,oo). Dependen de las pruebas pero en caso de ser probados es evidente que el pago lo hará a quien le corresponda.

b).- A esta pretensión por intereses moratorios en la suma de mas de CIENTO NOVENTA MILLONES DE PESOS MCTE me opongo hasta tanto se acredite que en efecto dichos dineros producen este emolumento o rédito y que efectivamente son un valor real de reposición y causados en debida forma.

7).-a las costas son estas consecuencia de la sentencia final y no depedente ni del demandante ni del demandado.

II. A LA ESTIMACION DE PERJUICIOS.

Corresponde esta cifra precisamente al valor de los intereses que como se dijo anteriormente dependen de la procedibilidad de los mismos y que se causen en debida forma. Como perjuicios estimatorios hay que probarlos.

III.- A LOS HECHOS DE LA DEMANDA.

1.- al hecho primero de la demanda es cierto.

2.- el hecho segundo de la demanda es cierto. Aun la existencia de estos poderes la representación es imperiosa en este caso tanto del hoy demandante como por la hoy demandada. Se trata de un mandato con representaciòn en ambos casos.

2.- ES CIERTO El hecho tercero (3º) aunque denominado como hecho 2º en la demanda repetido por error en la numeración. sobre los términos de la promesa y que fueron: el precio convenido para la venta prometida fue la suma de TRES MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE

($3.800.000.000,oo), de los cuales se pagaría en dinero efectivo la suma de $1.800.000.000,oo; un apartamento por la suma de $1.400.000.000,oo millones de pesos, y otro apartamento por la suma de $600.000.000,oo para completar la totalidad de la venta por TRES MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE ($3.800.000.000,oo).

3.- Es cierto el hecho cuarto, denominado tercero en la demanda, sobre los dos apartamentos prometidos como parte del pago del precio fueron cedidos mediante escrituras de venta Nos. 626 y 627 ambas con la misma fecha, 1º de marzo de 2018 de la notaría 11 de Bogotá. Estas escrituras no se registraron en las oficinas de registro no obstante su posesión si fue entregada y el uso y goce de los mentados predios los aprovechó económicamente la vendedora en especial su apoderada DORIS DE JESUS SANCHEZ TRINIDAD quien recibió los arriendos de los dos inmuebles hasta el día de la resciliación de estas escrituras mencionadas anteriormente.

4.- Es cierto el hecho quinto denominado cuarto por error, sobre la imposibilidad de la entrega material del predio prometido en venta de la carrera 38 No. 10 A – 26/50 de Bogotá, pese haberse firmado la escritura sobre este predio según escritura No. 0813, de fecha 16 de marzo del 2018 de la notaría 11 de Bogotá, las partes deciden hacer las respectivas resciliaciones de todas las escrituras, excepto la resciliación de la escritura No 0813, que obedece a la venta del predio anterior. En efecto las escrituras Nos. 3565 y 3566 ambas del 10 de octubre de 2018 de la notaría 11 de Bogotá, son escrituras de resciliación, que reflejan y exponen textualmente la intención de ambas partes de iniciar la resolución del negocio completo y para ello se comienza con la resciliación de la venta de los dos apartamentos dados en parte de pago. Reitero que quedó pendiente la resciliación de la escritura de venta del predio de san Andresito objeto de promesa de venta hasta tanto la parte vendedora y aquí demandada no devolviera el saldo de la parte del precio dado en dinero colombiano en efectivo y/o cheques.

5.- el hecho sexto que figura como quinto en la demanda NO ES CIERTO.

La sociedad demandante “RICHBULL S.A.S” no entregó en efectivo mediante cheques, efectivos y arriendos la cifra que acompaña este relato o hecho pues hubo pagos hechos a varias personas que no son parte demandada en este proceso como el caso del doctor JAIME ORTIZ o JAIME SMITH ORTIZ (la misma persona), en una suma aproximada de DOSCIENTOS TREINTA Y TRES MILLONES DE PESOS ($233.000.000,oo) que será el doctor ORTIZ quien acredite a título de que derecho recibió estos dineros.

6.- El hecho séptimo que se enumera como 6º en la demanda es cierto en lo que se refiere a la devolución de dineros de $385.000.000,oo. Lo que no es cierto es el saldo a cargo de la parte demandada como saldo por pagar por $511.000.000,oo.

7.- Este hecho octavo es cierto sobre la cláusula penal. Aunque la numeración no corresponde en tanto la demanda lo numera como hecho 7º.

8.- No es cierto que La demandada DORIS DE JESUS SANCHEZ TRINIDAD haya recibido el total de los dineros y arriendos aquí demandados

y por tanto deberá devolverlos como lo argumenta el demandante. Hemos advertido que los pagos fueron varios y se hicieron a varias personas.

9.- Es cierto este hecho décimo sobre la fallida conciliación. Pero no por falta de voluntad en el pago sino por inexistencia de la deuda según las hoy demandadas. Figura erroneamente como hecho 9 de la demanda.

IV.- EXCEPCIONES DE MERITO.

a).- DEL CASO FORTUITO o FUERZA MAYOR.

El fundamento de esta excepción está dado en la insuficiente causa de incumplimiento en la entrega del predio vendido o prometido en venta como lo aduce el actor. De ninguna manera la no entrega fue una decisión válida, voluntaria y volitiva de mis poderdantes, en especial de la señora ODILIA TRINIDAD ROJAS o de la señora DORIS DE JESUS SANCHEZ TRINIDAD. Y menos de la sociedad que represento. El predio de la carrera 38 No. 10 A – 26/50 de Bogotá fue invadido por personas que de un momento a otro ocuparon el predio prometido en permuta y dado en venta.

Este fenómeno del caso fortuito excluye de responsabilidad a mis procurados y por tanto de cualquier cláusula penal o perjuicio económico que se quiera promover o cobrar o demandar por la sociedad demandante. La fuerza mayor fenómeno aducido a un tercero en este caso excluye de cualquier voluntad o intención de incumplir en la entrega a cargo de los hoy demandados. La no entrega del predio de San Andresito, no es un tema de voluntad de los demandados sino una fuerza mayor que impidió e impide definitivamente llevar a buen término el contrato o los contratos aquí demandados.

Ahora, las resciliaciones parciales dan buena cuenta de lo aquí argumentado toda vez que la voluntad de las partes se da precisamente porque el hoy demandante y los hoy demandados de común acuerdo entienden que físicamente era imposible entregar el predio ante los hechos notorios y evidentes de la invasión.

b).- PAGO.

El pago se fundamenta en los mismos hechos de la demanda. En efecto la demandada Doris de Jesús Sanchez Trinidad ha devuelto los dineros que ella recibió como resultado de la promesa y de la misma venta.

En lo que se refiere a los pagos hechos al abogado JAIME ORTIZ son pagos a un tercero y será el doctor ORTIZ quien deberá acreditar el derecho por el cual se le pagaron esos dineros y en el caso de la demandante deberá acreditar la autorización escrita de la señora ODILIA TRINIDAD ROJAS o DORIS DE JESUS SANCHEZ para que se hubiesen hecho esos pagos a JAIME ORTIZ.

c).- INCUMPLIMIENTO DEL DEMANDANTE.

En efecto la sociedad demandante no cumplió sus obligaciones de pago en la forma establecida en la promesa de permuta. Es cierto que se hicieron las respectivas cesiones de dominio pleno de dos (2) apartamentos a título de venta como lo argumenta la demanda pero con esas ventas no se alcanzó a pagar totalmente el valor de la compra que ascendía a TRES MIL OCHOCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE. El hoy demandante tenìa a su cargo la obligación de pagar $1.800 MILLONES DE PESOS en efectivo y no los pagó en su totalidad.

El artículo 1609 del Código Civil establece que en los contratos bilaterales ninguno de lo contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Lo anterior indica que hasta tanto el otro contratante no se allane a cumplir los pagos en este caso, en efectivo sería irrelevante hablar de incumplimiento de mis poderdantes en la entrega material por fuerza mayor, y que entre otras cosas tiene un proceso independiente y autònomo (entrega material de tradente al adquirente).

Los pagos varios que aduce efectuó el demandante a favor de los demandados no son en las cantidades que expone la demanda. En el caso de los pagos hechos al abogado JAIME ORTIZ o JAIME SMITH ORTIZ (misma persona) no fueron autorizados ni por ODILIA TRINIDAD ROJAS ni por DORIS DE JESUS SANCHEZ TRINIDAD. Estos pagos son superiores a TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MCTE ($300.000.000,oo). No tienen causa legal para haberse producido y menos son descontables del pago total a los hoy demandados.

d).- INEXISTENCIA DEL DERECHO PRETENDIDO.

No asiste motivo legal alguno para que el demandante intente cobrar dineros que fueron entregados a terceras personas sin la autorización de las hoy demandadas.

De otra parte el hecho cuarto (4º) de la demanda expone que las partes iniciaron la resciliación de manera voluntaria y de común acuerdo con lo cual se demuestra de una vez por todas que no hubo incumplimiento de mis poderdantes en la promesa de permuta y menos en la venta aquí demandada.

Dado que no se estableció o pretendió la cláusula penal no sobra adelantarnos a tal eventualidad por cuanto dicha cláusula procede en caso de que se acredite el incumplimiento de una de las partes a la cual se demanda y este no es el caso.

III. PRUEBAS.-

Con el debido respeto solicito se decreten y estimen como tales los siguientes medios:

a).- Documentales: los documentos que refieren las denuncias policivas por la invasiòn y penales por los mismos hechos.

b).- INTERROGATORIO DE PARTE.-

se cite a la parte o partes para que absuelvan el cuestionario escrito o verbal que se les pondrà de presente. bien puede ocurrir que aumenten estas partes en lo pasiva por cuanto se hace necesario revisar la situaciòn jurídica del doctor ORTIZ como litisconsorte dependiendo de la calificación, pertinencia, procedencia y necesidad que establecezca el despacho y la parte demandante en lo que se refiere a los dineros que recibiò y que pretende el actor cobrar a mis poderdantes.

Atentamente,

JOSE JAIRO JACOME ABRIL.

T.P. No. 57.543.

C.C. No. 19.499..821 de Bogotá.

Correo: jairojacome@gmail.com

Fwd: Poderes

Jairo Jácome Abril <jairojacome@gmail.com>
Vie 13/01/2023 12:03 PM
Para: Juzgado 36 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto36bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

señores juzgado 36 civil del circuito de bogotà.

e.s.d.

me permito allegar escrito que contiene la contestación de demanda y excepciones, junto con algunos anexos como poderes y su trazabilidad y pruebas documentales. dentro del proceso No. 2022- 310-00. demanda verbal de RICHBULL INMOBILIARIA Y CONSTRUCCIONES SAS vs. DORIS DE JESUS SANCHEZ TRINIDAD Y OTROS.

ATT,

JAIRO JACOME ABRIL.
ABOGADO.

---------- Forwarded message ---------
De: **Doris Sanchez** <dorisdejesus7@gmail.com>
Date: vie, 23 dic 2022 a las 13:23
Subject: Poderes
To: Jairo Jácome Abril <jairojacome@gmail.com>