

CONTESTACION DEMANDA PROCESO No. 11001400300220200046900 DE Gustavo Armando Velásquez Salguero contra Guillermo José Bermúdez Rivera.

David Carreño <davidasesorjuridico@gmail.com>

Lun 13/12/2021 2:55 PM

Para: Juzgado 02 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑORES

JUZGADO SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ

Carrera 10ª No. 14-33 Oficina Piso 5º.

Tel. 2864508 - 3228612420

cmpl02bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

REF: PROCESO No. 11001400300220200046900 DE Gustavo Armando Velásquez Salguero contra Guillermo José Bermúdez Rivera.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA.

Nos permitimos de manera atenta adjuntar la contestación de demanda en su debido término dentro del proceso en referencia.

Cordialmente,

Joan David Carreño Nieto

C.C.1.020.775.573 de Bogotá D.C.

T.P. 278.818 del H. C. S. de la J.

Correo electrónico: davidasesorjuridico@gmail.com - juridica@construccionesarys.com

Calle 162 No. 7 G - 19 Bogotá D.C.

PRUEBAS PDF PROCESO DECLARATIVO (2).pdf

Señor:
JUEZ CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C. - (REPARTO)
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTIA EN CONTRA DE
GUILLERMO JOSE BERMUDEZ RIVERA.

RADICADO: 11001400300220200046900

ASUNTO: PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE

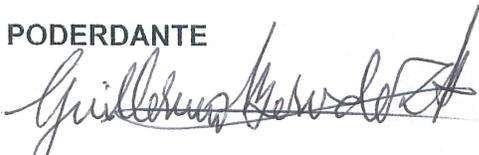
GUILLERMO JOSE BERMUDEZ RIVERA, mayor de edad, identificado con la C.C. No. **16.204.476 de Cartago Valle.**, obrando en calidad de demandado dentro del proceso 11001400300220200046900, manifiesto a Usted respetuosamente que confiero Poder Especial, Amplio y Suficiente al Doctor **JOAN DAVID CARREÑO NIETO** mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.020.775.573 de Bogotá D.C. y con Tarjeta Profesional No. 278.818 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura, con correo electrónico de notificaciones en juridica@construccionesarys.com – davidasesorjuridico@gmail.com, para que represente mis intereses en defensa dentro del proceso de la referencia, PROCESO VERBAL DE MENOR CUANTIA EN CONTRA DE GUILLERMO JOSE BERMUDEZ RIVERA 11001400300220200046900.

Mi apoderado queda facultado para contestar la demanda, acudir y representarme en las audiencias requeridas dentro del proceso, recibir, conciliar, sustituir, revocar, interponer recursos, aportar pruebas, reasumir y renunciar a este poder, optar, comprometer, dar, notificarse, y presentar derechos de petición, y las demás facultades inherentes al mandato otorgado de acuerdo con el artículo 77 del Código General del Proceso.

En consecuencia, sírvase reconocerle personería al apoderado.

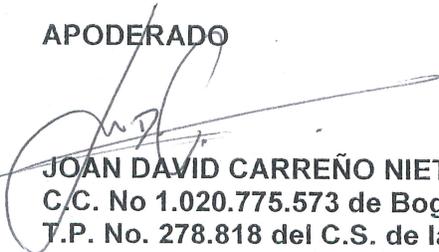
Respetuosamente,

PODERDANTE



GUILLERMO JOSE BERMUDEZ RIVERA,
C.C. No. **16.204.476 de Cartago Valle.**
Acepto:

APODERADO



JOAN DAVID CARREÑO NIETO
C.C. No **1.020.775.573 de Bogotá D.C.**
T.P. No. **278.818 del C.S. de la J.**



NOTARÍA 32 DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ



PRESENTACIÓN PERSONAL

Verificación Biométrica Decreto Ley 19 de 2012

En Bogotá, el 2021-12-10 15:20:45

Este memorial fue presentado personalmente ante el suscrito Notario 32 del Circulo de Bogotá, por:

BERMUDEZ RIVERA GUILLERMO JOSE
C.C. 16204476 y TP.



aele3



quien declara que reconoce como cierto su contenido y como suya la firma puesta en el 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.

x *Guillermo Bermudez Rivera*
FIRMA

PRESENTACIÓN PERSONAL

Verificación Biométrica Decreto Ley 19 de 2012

En Bogotá, el 2021-12-10 15:20:46

Este memorial fue presentado personalmente ante el suscrito Notario 32 del Circulo de Bogotá, por:

CARREÑO NIETO JOAN DAVID
C.C. 1020775573 y TP. 278818 C.S.J.



aele5



quien declara que reconoce como cierto su contenido y como suya la firma puesta en el 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.

x *Joan David Carreño Nieto*
FIRMA

Luz Marina Cárdenas Pinzón
LUZ MARINA CÁRDENAS PINZÓN
NOTARIA 32 (E) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ

ESTA FIRMA BIOMÉTRICA FUE FIRMADA
POR DELEGACION DEL NOTARIO
POR *LM*
QUIEN CONSTATO LA IDENTIDAD DEL
COMPARECIENTE POR LO CUAL LO
APRUEBA PARA LA FIRMA DEL NOTARIO



SEÑOR
JUEZ SEGUNDO CIVIL MUNICIPAL
Dr. **CARLOS ALBERTO RANGEL ACEVEDO**
Bogotá D.C.
E.S.D.

REF.: PROCESO VERBAL No. 11001400300220200046900.
DEMANDANTE: GUSTAVO ARMANDO VELÁSQUEZ SALGUERO
DEMANDADO: GUILLERMO JOSÉ BERMÚDEZ RIVERA
ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

JOAN DAVID CARREÑO NIETO, nacional colombiano, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 1.020.775.573 de Bogotá D.C., portador de la tarjeta profesional No. 278.818 del H. Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado, designado por su despacho, del señor **GUILLERMO JOSE BERMÚDEZ RIVERA**, identificado con C.C. No. 16.204.476 de Cartago, Valle, demandado dentro del proceso de la referencia, respetuosamente, estando dentro de los términos de ley, me dirijo a su despacho con el fin de contestar la demanda en los siguientes términos:

HECHOS

PRIMERO: No es cierto que se haya firmado un contrato de promesa de compra venta con el propietario del bien inmueble, dejando la duda de la validez del contrato aportado ya que quien firmó fue ROSMIRA BERMÚDEZ RIVERA, y no el propietario y aquí demandado GUILLERMO JOSÉ BERMÚDEZ RIVERA, esto por exigencia del demandante a la hermana del propietario del bien inmueble ROSMIRA BERMÚDEZ, demandante que redactó el documento de promesa de venta y escribió todas las cláusulas a su conveniencia, sin contar con la voluntad del propietario del inmueble y generando presión en ROSMIRA BERMÚDEZ RIVERA para que firmara y no por parte del propietario, en este punto aclaro que la apoderada actuó sin consultar previamente la voluntad del propietario y aquí demandado ya que le informó posteriormente de firmar al propietario del bien acerca del contrato de promesa de compraventa, esto es cuando este ya había sido autenticado y sin tener autorización previa, ya que se habla de un supuesto poder, que ni siquiera fue aportado en la presente demanda.

SEGUNDO: No es cierto que se pactó el valor del inmueble en la suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$200.000.000)** precio impuesto por el demandante, ya que el precio del predio es mucho más alto, alguna vez se habló del tema cuando él era el arrendatario del tercer piso, pero nunca se pactó precio.

En este punto se puede observar que la parte demandante, pretendía pagar el predio con recursos obtenidos provenientes de una hipoteca del mismo bien a obtener, lo que refleja una evidente conveniencia propia y engaño hacia la apoderada del propietario del bien, lo que equivale a decir, que se reflejan irregularidades en la buena fe ya que el demandante no tenía el dinero para efectuar el negocio, y con un pago absurdo de tan solo cinco millones seiscientos cincuenta mil pesos Mcte (\$ 5.650.000), evidenciándolo así con cláusulas abusivas, en la cual solo se beneficia unilateralmente el demandante en no solo en el supuesto contrato de compraventa sino, también en el supuesto otro-si aportado.

TERCERO: No es cierto, que se haya pactado que el 26 de marzo de 2019 suscribirían la escritura pública de compraventa con el demandado, ya que si lo pactó lo hizo fue con la señora ROSMIRA BERMÚDEZ, nótese que no

se aportó lo que se menciona como prueba a la presente demanda solo se menciona ya que nunca se obligó por parte del propietario a eso, ese escrito que no existe.

Nótese en este punto lo que manifiesta la apoderada del demandante: “Y mi poderdante, como promitente comprador, debía haber adquirido el préstamo hipotecario sobre el inmueble objeto de promesa de compraventa, con el que sería cancelado el valor pendiente, según lo pactado en la citada cláusula cuarta.” y acá esta defensa se pregunta señor Juez, ¿si no se ha levantado el patrimonio de familia que pesa sobre el inmueble, como iba el demandante a hipotecar el predio? Aquí actuó de mala fe evidentemente con cláusulas abusivas en un contrato ineficaz, que nunca fue perfeccionado, que no nació a la vida jurídica, que fue firmado con persona distinta al propietario sin autorización ni poder conferido.

CUARTO: No es cierto ya que esa supuesta cláusula penal como ya se manifestó, fue impuesta por el demandante, en un contrato que no fue firmado con el propietario quien nunca firmo para obligarse.

QUINTO: No es cierto que la señora Rosmira Bermúdez Rivera sea la apoderada del propietario del bien inmueble, únicamente es la hermana, y eso no le faculta a hacer negocios a su nombre, por lo que si la señora Rosmira Bermúdez le firmo una autorización al señor Gustavo Armando Velásquez Salguero, el día 20 de abril 2018, fue sin poder otorgado por el propietario del bien inmueble, por lo que mal puede hablar la señora apoderada del demandante de “*tratativas*” nombre que le da a los engaños de la suscripción de la promesa de compraventa, folios 18, 19, 20, cuando la mentada promesa de compra venta se firmó el 11 de diciembre del 2018, para esa fecha, abril 20, la señora ROSMIRA, no tenía un poder conferido por el señor GUILLERMO JOSÉ BERMÚDEZ RIVERA y propietario del bien inmueble aquí implicado, por lo tanto no tenía facultades para esta clase de autorizaciones.

Nótese igualmente, que, en la citada autorización, textualmente indica, “**obrando en nombre propio como dueña de una parte de la casa**”, pregunto señor Juez, cual parte, si el señor **GUILLERMO JOSÉ BERMÚDEZ RIVERA**, predio tiene patrimonio de familia. También textualmente indica: “***Para que en mi nombre y representación constituya el reglamento de propiedad horizontal***”, cabe anotar que, si la señora ROSMIRA hizo esa manifestación, mal podía el demandado adelantar las gestiones, tanto para tramitar la licencia de construcción, como para la adquisición del predio. ¿Cuáles era sus intenciones? Como se puede ver, tenía la clara intención de cobrar una cláusula penal para aprovecharse y obtener dinero a costa de sus arrendadores al ver una vulnerabilidad en la señora ROSMIRA BERMÚDEZ RIVERA, repito, el demandante, el señor **VELASQUEZ** no tenía el dinero para la negociación, y el banco o la financiera, no le prestaba el valor total para la compra del predio. Téngase en cuenta que el aquí demandante, **VELASQUEZ**, llevo al predio en calidad de arrendatario, anexo copia del respectivo contrato, con un canon de arrendamiento de **CUATROCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$450.000)** y al poco tiempo sin escrúpulo alguno, se lo rebajo, el mismo, a la mitad.

Téngase en cuenta que la señora **ROSMIRA BERMÚDEZ RIVERA**, actuó a nombre propio, por lo que se configura un vicio de nulidad del contrato de promesa de compraventa aquí incorporado como prueba suscrita por **ROSMIRA BERMÚDEZ RIVERA** y el aquí demandante **GUSTAVO VELASQUEZ**.

SEXTO: Es cierto cuando manifiesta el demandante y su apoderada, que la señora Rosmira Bermúdez Rivera, “**a cuenta propia**”, “***impuso como condición para el contrato de promesa de compra venta, la suscripción de un contrato de CORRETAJE***”, documento suscrito el mismo día de la firma del contrato de promesa de compraventa.

SÉPTIMO: Es cierto que el demandante incurrió en gastos ante la curaduría, pero esa autorización fue realizada por la señora **ROSMIRA BERMÚDEZ RIVERA** a cuenta propia, ya que no tenía facultad para poder realizarlo a nombre del propietario del bien, por lo que, como ya se dijo, debe resolverla con ella, pues mi prohijado, se enteró de la

mentada licencia, cuando se colocaron avisos, y ante la Curaduría Urbana el señor **GUSTAVO VELASQUEZ**, se declaró propietario del inmueble, lo que **ES FALSO, NO ES CIERTO**, y en la presente demanda no aportó prueba que demuestre ante el despacho esa calidad, también manifestó ante esa curaduría, desconocer el paradero de los propietarios, aseveración totalmente **FALSA**, pues él vivía en el segundo piso, y **GUILLERMO JOSÉ BERMÚDEZ RIVERA** y su hermana **MARIA EDILMA BERMÚDEZ**, residen en el primero y segundo piso, de la parte trasera del inmueble, también ante la Notaria 68 del Circulo de Bogotá, y bajo la gravedad del juramento, en acta extra proceso, se declaró poseedor del inmueble con una antigüedad de un año, cuando simplemente era un arrendatario, todo esto se le informo a la curaduría en su debido momento.

Lastimosamente no hubo manifestación respecto de la negativa de la curaduría de otorgarle la licencia de construcción, cuando la señora **MARIA EDILMA BERMÚDEZ RIVERA**, en calidad de heredera, hizo oposición a la expedición de la misma, la curaduría archivo el expediente, hecho que le fue notificado, pero a los pocos días, se continuó con el trámite, aún se desconoce el motivo por el cual se le otorgo la mentada licencia a **GUSTAVO ARMANDO VELASQUEZ SALGUERO**, sin ser el propietario del predio, por lo que es claro que los gastos en que incurrió, en ese trámite, son de su entera responsabilidad.

En este punto llama la atención en el literal b. donde se mencionan reparaciones locativas como enchape en baldosa, pintura y resane del primer piso y sus fachadas, pintura del portón, puertas y ventanas por **DOS MILONES QUINIENTOS MIL PESOS (\$2.500.000)**, reparaciones que nunca se hicieron, aquí amerita una inspección judicial para verificar el estado y la antigüedad de lo que manifiesta la Sra. Abogada, pero no menciona que el demandante selló el ingreso de la puerta principal del predio y se aisló totalmente, sin el respectivo consentimiento del arrendador en este caso el señor **GUILLERMO JOSÉ BERMÚDEZ RIVERA**, lo que claramente constituye daño en bien ajeno el cual debe ser reparado.

OCTAVO: No es cierto lo manifestado por la parte demandante, pues el demandante pretendió que se le otorgara la respectiva escritura sin ninguna garantía de su parte, como se puede analizar nunca tuvo el dinero para hacer negocio, lo que equivale a decir que le pagaba con su propia casa, clausula totalmente desbalanceada y de mala fe.

En cuanto al otro si, documento que fue realizado unilateralmente por el aquí demandante, el señor **VELASQUEZ**, documento este donde todas las clausulas lo favorecen, cabe resaltar, y no como pretende hacerlo ver el demandante, que los apellidos allí escritos **VELASQUEZ ALVAREZ**, documento presentado ante Notario Público para su autenticación, pretenda hacerlo pasar como error, cuando ante el funcionario se debe presentar el documento de identidad en original para su cotejo, entonces no puede haber error, cabe preguntar cuáles son los verdaderos apellidos del demandante, **SALGUERO O ALVAREZ?** Esta actuación es causal de nulidad del supuesto contrato, e inexistencia del mismo, no produce validez.

De igual manera el **contrato de promesa de compraventa** no produce validez ya que en el que aporta no incluye el plazo o la duración, el plazo que, el demandante estipulo para constituir la escritura pública, fue el 26 de marzo del 2019 a las 10: 00 horas, cita está a la que no asistió, ¿ si tan seguro estaba de su contrato suscrito con ROSMIRA BERMÚDEZ porque no asistió? pero el aquí demandado, el señor **BERMÚDEZ** ya teniendo conocimiento del contrato suscrito entre GUSTAVO VELAQUEZ y su hermana **ROSMIRA BERMÚDEZ**, si asistió para manifestar su desacuerdo y oposición de un supuesto contrato de promesa de compraventa de su predio, con cláusulas abusivas o leoninas, con estipulaciones que violan un principio fundamental en derecho; el de “conmutatividad del contrato” por ello ante el despacho solicitare la respectiva prueba testimonial.

NOVENO: Es parcialmente cierto, en este punto, ratifico lo mencionado en el punto séptimo, que la señora **ROSMIRA**, ocho meses antes de la tantas veces mentada promesa de compra venta, actuó bajo su propia voluntad,

y nótese nuevamente, como lo dice el demandante “**A NOMBRE PROPIO**” indica que “**como dueña de una cuota parte de la casa autoriza la solicitud de licencia, y, en su nombre y representación**” si en realidad no es propietaria de ninguna parte del bien. Aquí se anticiparon en el tiempo, y la mentada licencia, la incluyó prácticamente a la promesa de compra venta, evidenciando la mala fe del demandante al actuar con premeditación.

DECIMO: No es cierto, ya que el mentado predio, era propiedad de **TRANSPORTADORA DE HIDROCARBUROS**, empresa subsidiaria de Ecopetrol, y no se entiende porque la señora LEYLA TATIANA SANTACRUZ GARZON le vende el predio a **PAULA VELASQUEZ ALVAREZ**, pero no aparece anotación de la venta de **CENIT HIDROCARBUROS** a la señora **SANTACRUZ**, por lo que mal podía el demandante ofrecer algo que no tenía, y tampoco era el propietario, y como lo manifiesta la apoderada, “*es de la hija, y sigue siendo de la hija*”, además de que el mentado predio no es parte del mencionado condominio.

Tampoco es lógico que si compro el predio en la suma de **TRES MILLONES DE PESOS (\$3.000.000)** pretendiera, que el señor **BERMÚDEZ** lo recibiera por UNA SUMA CASI diez veces ese valor. “Anexo certificado de tradición en acápite de pruebas”.

Ahora señor Juez, como es posible que se incremente el valor 10 veces en un año, ¿podía ofrecer una propiedad de la que no se es propietario? Otro engaño y evidencia de mala fe.

DÉCIMO PRIMERO: No es cierto, en ningún momento se mencionó el concepto del mentado pago, como arras del negocio, estas no quedaron estipuladas en el contrato de promesa de compra venta, como tampoco en el mentado, otro sí.

En cuanto al pago de los impuestos es responsabilidad del demandante, como ya se dijo, en ningún momento, el señor **BERMÚDEZ**, autorizó la mentada licencia de construcción, como ya se ha dicho anteriormente.

DÉCIMO SEGUNDO: No es cierto, repito, el aquí demandado no se obligó, y los gastos en que incurrió el señor **VELASQUEZ SALGUERO**, son de su exclusiva responsabilidad, como ya se mencionó varias veces, el señor **BERMÚDEZ**, nunca autorizó la mentada licencia.

DÉCIMO TERCERO: No es cierto, el supuesto contrato de compraventa no fue suscrito con el aquí demandado, fue suscrito con la señora ROSMIRA BERMÚDEZ, lo que en este punto asevera la parte demandante es TOTALMENTE FALSO, pues en ningún momento se le ha hecho, ni se le hará entrega, ni total, ni parcial del inmueble, pues como ya quedo dicho, este llego al predio en calidad de arrendatario y el contrato de arrendamiento suscrito entre el demandante y demandado aportado en el acápite de pruebas lo demuestra, y por tal motivo la parte arrendada tenía el uso y goce, más no la disposición como si la tiene el propietario aquí demandado el señor GUILLERMO BERMÚDEZ.

DÉCIMO CUARTO: Es cierto, le concedieron la licencia, pero aquí es un fallo por parte de la Curaduría y de la señora ROSMIRA BERMÚDEZ, por lo que estamos ante un presunto fraude procesal, allí el demandado se declaró propietario, sin serlo, era únicamente el arrendatario de un piso del bien inmueble, y el colmó fue que manifestó desconocer el paradero de los dueños para notificarlos, que evidente mala fe, cuando en el predio residen el señor GUILLERMO BERMÚDEZ y su hermana MARIA EDILMA BERMÚDEZ, solicito al despacho tener en cuenta este punto que demuestra la mala fe, para fallar en derecho como corresponde, teniendo en cuenta la SU- 454/16 que indica la Honorable Corte Constitucional:

“DERECHO DE PROPIEDAD DE BIENES INMUEBLES-Se requiere que el título traslativo de dominio sea solemne por escritura pública.”

“El título de dominio que contiene un contrato de compraventa de inmueble es solemne, cuando se encuentra sometido a ciertas formalidades especiales que le permiten desplegar todos sus efectos civiles, que, para el caso de bienes reales, implica su otorgamiento a través de escritura pública. A su turno, la tradición como modo derivado y adquisitivo de la propiedad de bienes inmuebles, está sometida al correspondiente registro de instrumentos públicos. De esta suerte, una vez otorgada la escritura pública que contiene el título, la tradición se realiza mediante su inscripción en la oficina de registro de instrumentos públicos del lugar en el que se encuentre ubicado el inmueble.”

DÉCIMO QUINTO: Es cierto, pero no se entiende, que el demandante notifica al señor **BERMÚDEZ** de la expedición de la mentada licencia de construcción, cuando este no la autorizó, y fuera de eso, exigirle el levantamiento del patrimonio, casi **DOS AÑOS DESPUÉS**, de suscrita la promesa de compra venta con la señora **ROSMIRA BERMÚDEZ**, contrato que no nació a la vida jurídica, y que tiene vicios de nulidad.

DÉCIMO SEXTO: No es cierto, el demandante ya sabe que no hay ni hubo voluntad de hacer negocios con el demandado, por tanto, no existe contrato suscrito entre el demandado propietario actual del bien y el aquí demandante, pregunto señor Juez, que respuesta debería haber dado el señor **BERMÚDEZ**, si el contrato de promesa de compraventa y el supuesto otro-si están viciado de nulidad, como, por ejemplo, el apellido que no corresponde al demandado.

Un contrato escrito válido debe tener los nombres legales completos de las partes y sus firmas correspondientes para manifestar su voluntad. La firma también debe contener la fecha para indicar cuándo se celebró el contrato, en el presente contrato en la fecha se suscribe con letras x, algo totalmente invalido para la validez de un contrato.

DÉCIMO SÉPTIMO: Es cierto, en múltiples ocasiones se le ha dicho al aquí demandante que no existe intención de querer negociar con alguien que actúa con mala fe, con un arrendatario que tiene intenciones fraudulentas y que tanto daño le ha causado a la familia, abandonando el bien arrendado cuando no logro su cometido e ingresando en su lugar a tres personas para que vivan en el inmueble sujeto de arrendamiento sin pagar canon de arrendamiento y es cierto que el propietario y aquí demandado le ha manifestado que la “casa no está en venta”.

ESTOY DE ACUERDO CON LO MANIFESTADO EN LOS HECHOS Y APRUEBO LO CONTESTADO EN BASE EN MI VERSION.



GUILLERMO JOSE BERMUDEZ RIVERA
C.C. No. 16.204.476 de Cartago, Valle

PETICION

De acuerdo a los argumentos de hecho y de derecho anteriores, solicito señor juez lo siguiente;

1. Se dicte sentencia declarando probadas las excepciones propuestas, y despacharse desfavorablemente las pretensiones de la demanda.
2. Que se desestimen todas y cada una de las pretensiones no solo por la mala fe demostrada sino porque el aquí demandado no tiene obligación alguna con el demandante, al no tener un contrato suscrito entre las partes, sino con un tercero sin facultad ni legitimidad para vender el bien inmueble del señor **GUILLERMO BERMÚDEZ**.
3. Solicito al despacho se declare la **NULIDAD DE CONTRATO PROMESA DE VENTA Y SU OTRO SI**, aportados por el demandante por las razones de nulidad expuestas, si bien la parte demandante pretende, el pago de dineros por los gastos incurridos, según el demandante, que como quedo dicho, son de su única responsabilidad, y que como se puede ver en los hechos de la demanda, la mayor pretensión es el pago de la **CLAUSULA PENAL**, pues según manifestación que le hizo el señor GUSTAVO ARMANDO VELÁSQUEZ SALGUERO aquí demandante, al señor **GUILLERMO BERMÚDEZ**, al decirle **"YA LO ABROCHE"**, frase irónica e irrespetuosa, y la cual demuestra cuál era su objetivo.
4. Que en consecuencia de la anterior declaración se condene en costas a la parte ejecutante.

OPOSICION

Manifiesto señor Juez que en ejercicio del derecho de contradicción en nombre de mi representado me opongo a la prosperidad de las pretensiones, ya que como se demostrará, estas pretensiones propuestas por los demandantes carecen de fundamentos legales, facticos y jurídicos para exigirlos, por falta de pruebas, ya que las que está aportando carecen de legalidad, como por ejemplo el contrato de promesa de compraventa no suscrito con el aquí demandado, sino con un tercero sin facultad, o el otro si con apellidos distintos del demandante, demuestra que no nacieron a la vida jurídica y por tanto no deberían ser tenidas en cuenta como lo veremos a continuación.

EXCEPCIONES DE MERITO

1. **FALTA LEGITIMACION POR PASIVA DEL DEMANDANTE:** Esta excepción la fundamento en el hecho de que el demandante interpuso la presente demanda en contra de GUILLERMO BERMÚDEZ por ser el propietario del bien inmueble, y no en contra de la persona con quien en realidad suscribió el contrato de promesa de compraventa, esto es con la señora ROSMIRA BERMÚDEZ como lo demuestra el contrato de promesa de compraventa aportado como prueba por el demandante, y a su vez no aporta prueba sumaria de dicho poder conferido, únicamente lo menciona en los hechos de la demanda, por lo que se presenta la falta de nexo causal.

El artículo 100 del Código General del Proceso, aplicable por la remisión expresa consagrada en el artículo 306 del C.P.A.C.A., prevé las excepciones previas como medios de defensa del accionado encaminados a dilatar la entrada a juicio. Su condición de previas o dilatorias resulta de la falta de capacidad para enervar por completo la pretensión principal del actor; por lo tanto, su constitución no aniquila el derecho subjetivo sustancial que se pretende hacer valer en el proceso, pero sí obliga a que el demandante subsane las inconsistencias presentadas, pues de otro modo impedirán la continuación del trámite del asunto. Entre las mencionadas excepciones se encuentra la de falta de legitimación en la causa por pasiva, la cual se configura por la falta de conexión entre la parte demandada y la

situación fáctica constitutiva del litigio; así, quienes están obligados a concurrir a un proceso en calidad de demandados son aquellas personas que participaron realmente en los hechos que dieron lugar a la demanda.

PRUEBAS

Solicito señor juez, se decreten, practiquen y tenga como tales las pruebas documentales allegadas con la demanda.

TESTIMONIALES

- 1) Solicito al despacho, citar al señor **HUGO HERNAN RANGEL NIÑO**, identificado con la C.C. 19.060.400, correo electrónico hugorangeln48@gmail.com, y domiciliado en la carrera 79 D Nro. 41 F 21 sur, barrio Estados Unidos, localidad Kennedy, y a la señora **MARIA EDILMA BERMÚDEZ RIVERA**, identificada con la C.C. 51.562.741, correo electrónico mimariver030405@gmail.com, hermana del demandado, residente en la carrera 79G Nro. 41 – 51 sur, barrió Estados unidos, localidad Kennedy, heredera dentro de la sucesión intestada de **JOSE JESUS BERMÚDEZ GONZALEZ** y **AURORA RIVERA DE BERMÚDEZ**.

INTERROGATORIO DE PARTE

- 1) Solicito al despacho se cite a la señora ROSMIRA BERMÚDEZ RIVERA, para que ante su despacho resuelva el interrogatorio respecto a cuáles fueron sus actuaciones dentro del trámite de la firma del contrato promesa de venta del inmueble, y el motivo por el cual no informó al señor GUILLERMO BERMÚDEZ, de las actuaciones adelantadas y del por qué no sometió a revisión el mentado contrato.

DOCUMENTALES

PRUEBA 1: Contrato promesa de compra venta, firmado por **ROSMIRA BERMÚDEZ RIVERA**.

PRUEBA 2: Otro si, al contrato inicial, nótese la irregularidad del cambio en los apellidos, documento debidamente con fe pública ante notario, y allí debió presentar su documento de identidad para su cotejo, tanto del nombre, como de su número de identificación, esto no tiene duda, y es causal de NULIDAD del contrato.

PRUEBA 3: Fotocopia de la cedula del demandante. (folio 8)

PRUEBA 4: Certificación de la Cedula del demandante, expedida por la Registradora Nacional del Estado Civil, (folio 9)

PRUEBA 5: Extra juicio ante la Notaria 68 de Bogotá, donde el demandante se declara poseedor del predio. (folio 9A)

PRUEBA 6: Certificado de tradición del inmueble (folios 10, 11, 12,13)

PRUEBA 7: Declaración ante la Curaduría Urbana Nro. 1 donde el demandante se declara propietario del inmueble. ¿En esta prueba pregunto señor Juez, vale preguntar si el demandante es POSEEDOR o PROPIETARIO? (folio 14)

PRUEBA 8: Aprobación trabajo de partición dentro de la sucesión de los causantes **JOSE DE JESUS BERMÚDEZ y AURORA RIVERA**. (folio 15)

PRUEBA 9: Fotocopia licencia de construcción (folio 16)

PRUEBA 10: Fallo dentro de la Acción de Tutela, de **MARIA EDILMA BERMÚDEZ RIVERA**, y como accionados, **CURADURIA URBANA Nro. 1** y **GUSTAVO ARMANDO VELASQUEZ SALGUERO**, en la parte motiva de la providencia el Juez Constitucional se pronunció en la parte ultima: **Bajo es horizonte, en criterio del Despacho, resulta procedente exigirle a la promotora constitucional que acuda ante las vías ordinarias judiciales con las que cuenta en aras de evacuar las discrepancias suscitadas.** (folios 17, 18,19,20,21,22)

PRUEBA 11: Trabajo de partición dentro de la sucesión de los causantes **BERMÚDEZ y RIVERA**, (folios 35,36,37)

PRUEBA 12: Fotocopia contrato de arrendamiento suscrito entre el demandante y demandado. (folios 26 y 27)

PRUEBA 13: Derechos de petición ante la Curaduría Urbana Nro. 1, donde la señora **MARIA EDILMA BERMÚDEZ RIVERA**, solicita aclaración respecto de la expedición de la licencia de construcción. (folios 28 y 28A)

PRUEBA 14: Citación hecha **al DEMANDANTE**, al Centro de Conciliación de la Personería de Bogotá, a la cual hizo caso omiso el señor **VELASQUEZ** y no asistió.

PRUEBA 15: Fotocopia oficio 11001 – 1 – 19 – 2380 por medio del cual la señora Curadora Nro. 1, informa y hace remisión del acto administrativo, donde se acepta el desistimiento voluntario del trámite de la licencia de construcción y se ordena su archivo, pero curiosamente a la semana siguiente se continuo con el trámite con la misma documentación. (folios 30,31,32)

PRUEBA 16: Fotocopia de citación y diligencia de notificación personal a la señora **MARIA EDILMA BERMÚDEZ RIVERA**, del acto administrativo Nro. 11001 – 1 - 19 – 3265 DEL 29 DE JULIO DEL 2020. Nótese en el aparte TITULARIDAD: ***En virtud a lo dispuesto en el artículo 2.2.6.1.2.3.7 del decreto 1077 de 2015, que señala que “En el evento que el solicitante de la licencia sea un poseedor, el acto que resuelva la solicitud se le notificara al propietario inscrito del bien objeto de la licencia” debe suministrar la dirección de correspondencia del señor Guillermo José Bermúdez, titular inscrito del predio objeto de la intervención o en su defecto certificación por escrito en donde manifieste que desconoce sus datos de correspondencia”.***

En respuesta a este punto del requerimiento, el 13 de enero de 2020, se allego al expediente un oficio mediante el cual el titular de la solicitud manifestó lo siguiente: me permito declarar que no conozco el domicilio de los propietarios inscritos del bien inmueble ubicado en la KR 79 G 41 – 51 sur de la ciudad de Bogotá D.C.

¿Pregunto nuevamente señor Juez, si el demandante desconoce el domicilio del o los propietarios del inmueble, entonces con quien estaba negociando? Si como quedo dicho **GUILLERMO BERMÚDEZ** reside en el primer piso del inmueble y **MARIA EDILMA BERMÚDEZ** en el segundo piso de la parte trasera del mismo bien inmueble(folios 33, 34, 35, 36, 37, 38).

PRUEBA 17: Tarjeta de presentación, la dirección no coincide con la actual (folio 39)

PRUEBA 18: Copia del auto de audiencia pública, adelantada en la Inspección 8G, dentro de la solicitud de restitución de inmueble arrendado, allí el señor **VELASQUEZ**, manifestó, folio 41, yo llegue como arrendatario, y posteriormente en el mismo folio, el señor Guillermo me dijo que me vendía las dos partes de él, esta manifestación hecha ante autoridad judicial, demuestra claramente que el señor **VELASQUEZ** sabía que **GUILLERMO**, no es dueño del predio, ahí está el engaño y la mala fe de **VELASQUEZ**. (folios 40, 41, 42, 43).

ESTOY DE ACUERDO CON LO APORTADO COMO PRUEBAS Y APRUEBO LO APORTADO EN BASE EN MIS DOCUMENTOS OBTENIDOS Y ENTREGADOS AL ABOGADO DE LA PRESENTE DEMANDA.



GUILLERMO JOSE BERMUDEZ RIVERA
C.C. No. 16.204.476 de Cartago, Valle

ANEXOS

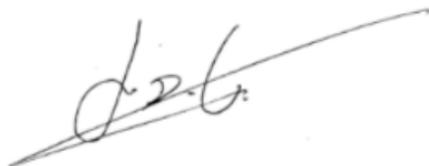
- 1) Poder especial amplio y suficiente conferido por el señor GUILLERMO JOSE BERMÚDEZ RIVERA al abogado JOAN DAVID CARREÑO NIETO.

NOTIFICACIONES

A las partes, en las indicadas por la parte demandante.

Al suscrito en la secretaria de su Despacho o en la Calle 162 No. 7G – 19 de Bogotá D.C., o en el correo electrónico davidasesorjuridico@gmail.com.

Del Señor Juez, Atentamente



JOAN DAVID CARREÑO NIETO
C.C. No 1.020.775.573 de Bogotá D.C.
T.P. No. 278.818 del C.S. de la J.