

Señores:

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ

E. S. D.

REFERENCIA: VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO

DEMANDANTE: IRMA LOZANO DE VALENCIA y HITLER FABIAN VALDERRAMA

DEMANDADO: NIEVES YAMILE ALFONSO PERALTA, JAIME GONZALEZ CARVAJAL, JHON FREDY VALDERRAMA VALENCIA (Q.E.P.D) y HEREDEROS INDETERMINADOS Y DETERMINADOS

RADICADO: 2023-419

IVAN DARIO DAZA ORTEGON, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. **C.C. 231.744** de Bogotá, y portador de la tarjeta profesional No. **231.744 del C.S de la J**, en mi calidad de apoderado judicial de la señora **NIEVES YAMILE ALFONSO PERALTA**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con número de cédula 52.518.680, me permito **SOLICITAR** lo siguiente:

Primero. Tener por **NOTIFICADA** a la demandada **NIEVES YAMILE ALFONSO PERALTA** por conducta concluyente conforme al artículo 301 del Código General del Proceso.

Segundo. En atención a la contestación que se adjunta con la presente demandada, tener por contestada la demanda incoada con la presentación de excepciones de mérito.

Lo anterior, para los fines pertinentes y continuidad del presente proceso.

Del señor Juez,



IVAN DARIO DAZA ORTEGON
C.C. 1.010.185.170 de Bogotá.
T.P. 231744 del C.S.J.

Señores:

JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL MUNICIPAL BOGOTÁ

E. S. D.

Asunto: Contestación de demanda y presentación de excepciones

REFERENCIA: VERBAL – RESOLUCIÓN DE CONTRATO

DEMANDANTE: IRMA LOZANO DE VALENCIA y HITLER FABIAN VALDERRAMA

DEMANDADO: NIEVES YAMILE ALFONSO PERALTA, JAIME GONZALEZ CARVAJAL, JHON FREDY VALDERRAMA VALENCIA (Q.E.P.D) y HEREDEROS INDETERMINADOS Y DETERMINADOS

RADICADO: 2023-419

IVAN DARIO DAZA ORTEGON, mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. **C.C. 231.744** de Bogotá, y portador de la tarjeta profesional No. **231.744 del C.S de la J**, en mi calidad de apoderado judicial de la señora **NIEVES YAMILE ALFONSO PERALTA**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con número de cédula 52.518.680, a través del presente escrito me permito **CONTESTAR LA DEMANDA** y presentar **EXCEPCIONES DE MÉRITO** teniendo en cuenta las siguientes consideraciones:

FRENTE A LOS HECHOS

Frente al primer hecho. Si bien no es un hecho relevante a lo pretendido, **ES CIERTO**, conforme se puede observar en la anotación No. 005 de fecha 20 de septiembre de 2010, dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40425549 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, que existió la venta.

No obstante, **NO ES CIERTO** que el señor **JOHN ALEXANDER PARRA BERNAL** haya realizado el mencionado acto jurídico.

Frente al segundo hecho. Si bien no es un hecho relevante a lo pretendido, **NO ES CIERTO**, que se haya realizado un usufructo a favor de mi poderdante **NIEVES YAMILE ALFONSO PERALTA**.

Frente al tercero hecho. Si bien no es un hecho relevante a lo pretendido, **ES CIERTO**, conforme allí se observa.

Frente al cuarto hecho. Si bien no es un hecho relevante a lo pretendido, conforme a lo visto en la escritura pública No. 4529 de fecha 23 de octubre de 2021, **ES CIERTO** que, se realizó la cancelación del **usufructo** que tenía el bien inmueble folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40425549 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, en favor de la señora IRMA LOZANO DE VALENCIA.

Frente al quinto hecho. No es un hecho, es una afirmación sin argumentación alguna.

Sin embargo, al realizar la revisión y lectura de la escritura pública No. 4529 de fecha 23 de octubre de 2021, **ES CIERTO** que mi poderdante NIVES YAMILE ALFONSO PERALTA adquirió el 50% del bien inmueble,

producto de la venta que realizaron los siguientes: (i) HITLER FABIAN VALDERRAMA VALDERRAMA y (II) IRMA LOZANO DE VALENCIA.

Frente al sexto hecho. No es un hecho, es una afirmación sin argumentación alguna, pues no enseña nada en el presente proceso.

Sin embargo, al realizar la revisión y lectura de la escritura pública No. 4529 de fecha 23 de octubre de 2021, **ES CIERTO** que, el señor JOHN FREDY VALDERRAMA VALENCIA (q.e.p.d) adquirió el 16.67% del bien inmueble antes identificado, producto de la venta que realizaron los siguientes: (i) HITLER FABIAN VALDERRAMA VALDERRAMA y (II) IRMA LOZANO DE VALENCIA.

Frente al hecho séptimo. No es un hecho, es una afirmación sin sentido lógico y/o argumentación alguna.

Sin embargo, este hecho **NO ES CIERTO**, pues el señor JOHN FREDY VALDERRAMA VALENCIA (q.e.p.d) no adquirió “el otro 50% del inmueble”, tal y como allí se señala.

Téngase en cuenta que, al realizar una revisión y antecedentes de los títulos respecto del bien inmueble 50S-40425549 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur, el señor JOHN FREDY VALDERRAMA VALENCIA (q.e.p.d), era propietario del 33% del inmueble producto de la compra que realizó a través de escritura No. 2718 del 13 de septiembre de 2010 por parte de la notaría 45 del Círculo de Bogotá.

Adicionalmente, al realizar la compra del 16.67% a través de la escritura pública No. 4529 de fecha 23 de octubre de 2021, quedó con un total del 50% del bien inmueble, y no como allí lo refiere el profesional del derecho.

Entonces, el causante JOHN FREDY VALDERRAMA VALENCIA (q.e.p.d) al momento de la compraventa que realizó, adquirió en total un 50% del bien inmueble.

Frente al hecho octavo. No es un hecho, es una afirmación sin sentido lógico y/o argumentación alguna.

Sin embargo, al realizar la revisión de la escritura pública No. 4529 de fecha 23 de octubre de 2021 de la Notaría 7 del Círculo de Bogotá, se observa en el capítulo II de la cláusula cuarta que, el precio del bien inmueble si fue el señalado en el presente hecho. Por ende, este hecho es **CIERTO**.

Frente al hecho noveno. NO ES CIERTO. Obsérvese que, en la cláusula cuarta del capítulo II de la escritura pública No. 4529 de fecha 23 de octubre de 2021 de la Notaría 7 del Círculo de Bogotá, tal y como se observa en la siguiente imagen:

CUARTO.- PRECIO: Que el precio de la presente venta equivalente al **66.67%** del(los) inmueble(s) es la cantidad de **SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$66.700.000)** que EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) **declara recibidos en la fecha y a su entera satisfacción de manos de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(RES).**

(subrayado en amarillo del suscrito)

Adicionalmente a ello, téngase en cuenta que, estipulada dicha condición, no se admite prueba alguna en contrario respecto de este punto del precio.

Frente al hecho décimo. ES CIERTO.

Este poder fue otorgado al señor JAIME GONZALEZ CARVAJAL, a fin de que representara al señor HITLER FABIAN VALDERRAMA VALDERRAMA. Este poder fue protocolizado ante la Notaría 5 del Círculo de Neiva, Departamento del Huila el pasado 05 de octubre de 2021.

Frente al hecho décimo primero. No es un hecho, es una afirmación sin prueba alguna.

Frente al hecho décimo segundo. No es un hecho, es una afirmación sin prueba alguna.

Téngase en cuenta que en la escritura pública No. 4529 de fecha 23 de octubre de 2021 de la Notaría 7 del Círculo de Bogotá en su cláusula cuarta del capítulo II se pactó lo siguiente:

CUARTO.- PRECIO: Que el precio de la presente venta equivalente al **66.67%** del(los) inmueble(s) es la cantidad de **SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$66.700.000)** que EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) **declara recibidos en la fecha y a su entera satisfacción de manos de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(RES).**

(subrayado en amarillo del suscrito)

Adicionalmente a ello, téngase en cuenta que estipulada dicha condición, no se admite prueba alguna en contrario respecto al punto del precio.

Aunado a lo anterior, es importante resaltar que, el Notario indagó sobre el estado de salud de la vendedora IRMA LOZANO D EVALENCIA, y en la escritura señaló:

NOTA: La señora **IRMA LOZANO DE VALENCIA** en su calidad de **VENDEDORA** debido a su avanzada edad fue indagada por Notaria (o) (e) para verificar sus aptitudes mentales y de igual forma la ubicación de tiempo, modo y lugar de lo cual pudo establecer que se encuentra en una plena lucidez y con las capacidades para firmar el presente Instrumento Público, de lo cual fue advertido a los **COMPRADORES** quienes manifestaron estar de acuerdo y aceptaron.

Entonces, ahora señalarse por el demandante que, “...*manifiesta que ella nunca recibió dinero...*”, es una contradicción total, la cual no admite prueba alguna en contrario.

Frente al hecho décimo tercero. No es un hecho, es una afirmación sin prueba alguna.

Téngase en cuenta que, en la cláusula cuarta del capítulo II de la escritura pública No. 4529 de fecha 23 de octubre de 2021 de la Notaría 7 del Círculo de Bogotá, se indicó que los **VENEDORES** recibieron a satisfacción el dinero producto de la venta, tal y como se señaló en el hecho inmediatamente anterior.

Adicionalmente a ello, téngase en cuenta que contra dicha estipulación no se admite prueba alguna, es decir, no se admite proceso o trámite alguno como es el caso alguno.

Frente al hecho décimo cuarto. NO ES CIERTO.

En primer lugar, no es un hecho, sino una afirmación sin prueba alguna, pues, es clara la estipulación en la escritura pública que, los **VENEDORES** recibieron el dinero a satisfacción, y frente a esta situación no se admite prueba alguna en contrario.

En segundo lugar, mi poderdante no tiene vínculo jurídico en este asunto, ya que, el solo realizó la firma de la escritura producto del poder otorgado para tal fin.

Frente al hecho décimo quinto. No es un hecho, es una conclusión del apoderado demandante, la cual carece de prueba alguna, pues, señalar que “de manera extraña e intempestiva” se realizó la venta del bien inmueble, es una situación totalmente ajena a mi poderdante.

Sin embargo, la venta si fue realizada, conforme la lectura que se realiza a la escritura pública No. 1505 de fecha 26 de julio de 2022 ante la Notaría 32 del Círculo de Bogotá.

Frente al hecho décimo sexto. No es un hecho, es una afirmación sin sustento jurídico del demandante.

De acuerdo con lo que se pudo entender de las pretensiones de este asunto, lo pretendido es un incumplimiento de pago conforme a la escritura pública No. 4529 de fecha 23 de octubre de 2021 de la Notaría 7 del Círculo de Bogotá, razón por la cual, nada tiene que ver este hecho en lo pretendido por el demandante.

Frente al hecho décimo séptimo. No es un hecho, es una conclusión del demandante.

Nada tiene que ver el presente hecho en la pretensión que invoca el demandante.

Frente al hecho décimo octavo. Es cierto.

Frente al hecho décimo noveno. No es un hecho, es una interpretación o conclusión del apoderado demandante en referencia a uno de los elementos del contrato de compraventa.

Sin embargo, como quedó estipulado en la cláusula cuarta del título II de la escritura pública 4529 de fecha 23 de octubre de 2021 de la Notaría 7 del Círculo de Bogotá, se indicó que los VENDEDORES recibieron a satisfacción el dinero producto de la venta por parte de los COMPRADODORES.

Frente al hecho vigésimo. No es un hecho relevante al proceso. Sin embargo, es cierto.

Frente al hecho vigésimo primero. No es un hecho, es una afirmación sin prueba alguna por parte del demandante, respecto de las condiciones económicas de la señora NIEVES YAMILE ALFONSO PERALTA.

Sin embargo, respecto al pago producto de la venta quedó estipulado en la cláusula cuarta del título II de la escritura pública 4529 de fecha 23 de octubre de 2021 de la Notaría 7 del Círculo de Bogotá, se indicó que los VENDEDORES recibieron a satisfacción el dinero producto de la venta por parte de los COMPRADODORES y frente a dicha afirmación no se admite prueba alguna en contrario.

Frente al hecho vigésimo segundo. No es un hecho, es una conclusión del apoderado.

Téngase en cuenta que este se equivoca en su interpretación al señalar que en la escritura pública No. 4529 del 23 de octubre de 2021 se especificó el precio objeto de venta y se indicó que los vendedores lo habían recibido a satisfacción.

Frente al hecho vigésimo segundo (repetido). No es un hecho, es una afirmación sin prueba alguna por parte del demandante.

Respecto al pago producto de la venta quedó estipulado en la cláusula cuarta del título II de la escritura pública 4529 de fecha 23 de octubre de 2021 de la Notaría 7 del Círculo de Bogotá, se indicó que los VENDEDORES recibieron a satisfacción el dinero producto de la venta por parte de los COMPRADODORES y frente a dicha afirmación no se admite prueba alguna en contrario.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a las pretensiones de la demanda, de la siguiente manera:

Frente a la pretensión primera. Me opongo a la presente pretensión, en atención a que no existe causa petendi probable e imputable a la resolución del contrato, producto de que la misma no admite prueba alguna en contrario en virtud de la Escritura Pública No. 4258 del 23 de octubre de 2021, conforme a los lineamientos de nuestro ordenamiento civil y jurisprudencia de la H. Corte Suprema de Justicia.

Frente a la pretensión segunda. No es una pretensión.

Sin embargo, me opongo a la misma en atención a que frente a la invocación de la pretensión referente al pago, nuestro ordenamiento civil consagra los efectos jurídicos con relación a la constancia del pago cuando se informa en la escritura. Esto en virtud de la escritura pública No. 4259 del 23 de octubre de 2021.

Frente a la pretensión tercera. Me opongo a la presente pretensión, en virtud de que no se admite prueba alguna en contrario cuando la escritura pública señala haberse pagado el precio. En virtud de lo anterior, no existen frutos civiles que haya que pagarse al precio.

Frente a la pretensión cuarta. No es una pretensión.

Frente a la pretensión quinta. Me opongo a la presente pretensión, y en virtud de las excepciones propuestas en este escrito, solicito que la condena en costas sea a favor de la parte demandante.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

- **Inexistencia de causa petendi**

Presento esta excepción de mérito a fin de que en sentencia que ponga fin a este proceso se nieguen las pretensiones de la demanda y se condene en costas a la parte demandante, en atención a la inexistencia de la causa en las pretensiones de la solicitud aquí invocada.

Es importante señalar que la pretensión del demandante es la resolución del contrato de compraventa que se protocolizó en la escritura pública No. No. 4259 del 23 de octubre de 2021. El fundamento fáctico es el no pago.

No obstante, dicha pretensión deberá ser negada en atención a que, cuando tenemos una escritura pública debidamente protocolizada, nuestro ordenamiento civil es claro en señalar que frente a dicha afirmación no se admitirá prueba en contrario. Es decir que, no es admisible procesalmente iniciar un proceso declarativo con la pretensión que aquí se invoca.

Esta excepción tiene fundamento en un amplio y abundante pronunciamiento por parte de nuestra jurisdicción de cierre, en la que ha señalado sin confusión alguna que, para lograr desvirtuar lo señalado en la escritura pública, es deber del demandante desplegar un esfuerzo justificante para poder cimentar la afirmación negativa "el no pago", y sobre todo desplegar el mecanismo necesario para que se pueda llegar

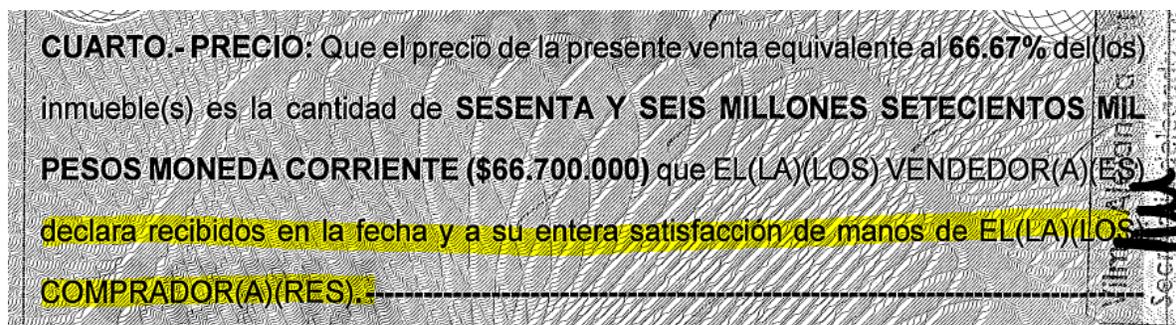
al convencimiento del juez y así salir avante las pretensiones de la demanda.

Sin embargo, para este caso en particular brillan por su ausencia elementos suficientes que puedan desvirtuar lo pactado en la cláusula cuarta de la escritura pública que se pretende invalidar, tan así que, la falta de tecnicismo en la presentación de la demanda por parte del actor tuvo que el despacho desplegar un deber -que no le corresponde- a fin de adecuar las pretensiones que se invocaron y así poder dar vida a un proceso declarativo que desde ya lo manifestó, nunca debió nacer.

Nótese que el despacho debió de intentar hacer una interpretación extensiva de los hechos de la demanda hasta el punto de señalarle en el numeral primero del auto de fecha treinta (30) de mayo del año 2023 que se (i) aclararan las pretensiones, (ii) se indicara su causa (iii) se indicara el inmueble (iv) los frutos (v) fechas (vi) y reformulara la acción que pretendía, oportunidad que no fue aprovechada por el demandante de manera debida.

Para el caso en concreto tenemos que toda escritura pública es un instrumento público que tiene el carácter y requisito de *ad substantiam actus* y *ad probationem*, es decir que, tiene la fuerza necesaria para imponerse a las partes, como es el presente caso, es decir, no podría ser invalidada la misma a menos de que exista una falsedad. Igualmente, la escritura pública 4259 del 23 de octubre de 2021 tiene el carácter solemne y es de obligatorio cumplimiento para las partes, tal y como lo reza el artículo 1602 del Código Civil.

Obsérvese que lo estipulado en la cláusula cuarta de la escritura objeto de este proceso fue:



CUARTO.- PRECIO: Que el precio de la presente venta equivalente al **66.67%** del (los) inmueble(s) es la cantidad de **SESENTA Y SEIS MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$66.700.000)** que EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) declara recibidos en la fecha y a su entera satisfacción de manos de EL(LA)(LOS) **COMPRADOR(A)(RES).**

(resaltado en amarillo del suscrito o fuera de texto)

Es decir que, allí quedó debidamente pactado y estipulado por los contrayentes que "...EL(LA)(LOS) VENDEDOR(A)(ES) declara recibidos en la fecha y a su entera satisfacción de manos de EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(RES)..." es decir, no existió duda de que efectivamente estos recibieron los dineros producto de la venta. Entonces, para poder invalidar dicha estipulación o conseguir sentencia judicial que ordene algo distinto, no bastará con su solicitud, sino que debería mediar una nulidad o una falsedad tal y como lo señala nuestro ordenamiento civil y la jurisprudencia que de antaño ha señalado en este tipo de asuntos.

Entonces, al haberse perfeccionado la venta protocolizada en la escritura pública, da por sentado el acatamiento de los compradores el compromiso de enajenar los porcentajes del bien inmueble objeto de

este proceso, tan así que, suscribieron la escritura pública a su favor, desprendiéndose de la calidad de propietarios en sus porcentajes respectivamente, dejando expresamente la constancia de la cancelación efectiva del precio, lo que da lugar sin confusión alguna a probar la inexactitud de las pretensiones de la demanda.

Ahora bien, no es admisible que dos años después -producto de la muerte de uno de los compradores- se pretenda incoar una acción sin fundamento alguno y solo con la sola afirmación indefinida del no pago. Esto, es una actuación temeraria y de mala fe del demandante.

En conclusión, no existe material probatorio que puedan llevar al despacho a aceptar favorablemente las pretensiones de la demanda, y en su lugar, con base en la presente excepción, deberá negar las mismas, producto de que no existe *causa petendi*, en otras palabras, no existe causa a la pretensión invocada, producto de que frente a una escritura debidamente protocolizada ante notaría pública en la que se ha expresado haber pagado el precio, no se admitirá prueba alguna en contrario.

Bajo estas razones dejo presentada la excepción de mérito en los términos aquí presentados.

- **Falta de elementos probatorios que den sustento a las pretensiones de la demanda.**

Presento esta excepción de mérito a fin de que en sentencia que ponga fin a este proceso se nieguen las pretensiones de la demanda y se condene en costas a la parte demandante, en atención a la excepción que aquí se invoca.

Téngase en cuenta que, como lo ha señalado la Jurisprudencia de antaño, todo proceso debe estar inmerso en probar el supuesto de hecho, es decir, debo probar lo que pretendo a través de mis pretensiones. Tan así que, nuestro estatuto procesal en su artículo 167 señala: “...Incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”

Trayendo a colación la norma anteriormente señalada, obsérvese que en este proceso brillan por su ausencia elementos que puedan probar que efectivamente no hubo pago, tan así que, de las pruebas solicitadas por la parte demandante escasamente se señalaron pruebas documentales. Estas, son las copias de las escrituras públicas que dieron origen a los negocios cuando se adquirieron la propiedad, los cuales no prueban realmente causa alguna que conlleve al convencimiento del despacho a fin de poder acceder a las pretensiones de la demanda.

En conclusión, no existe material probatorio que puedan llevar al despacho a aceptar favorablemente las pretensiones de la demanda, y en su lugar, con base en la presente excepción, deberá negar las mismas, producto de que no existen pruebas que den la calidad suficiente para acceder a las pretensiones aquí incoadas.

Bajo estas razones dejo presentada la excepción de mérito en los términos aquí presentados.

PRUEBAS

Documentales:

- Poder -ya aportado-
- Constancia del poder
- Certificación de vigencia profesional

Interrogatorio de parte:

Solicito al despacho que, se sirva decretar fecha y hora para llevar a cabo el interrogatorio **a los demandantes**, con el fin de que absuelva el mismo que le formularé de manera oral, a efectos de acreditar los hechos relativos a esta contestación y las excepciones de mérito presentadas.

NOTIFICACIONES.

Recibiré notificaciones en la Carrera 18 No. 78 - 40 Oficina 304 de Bogotá.

Mi correo para efecto de **NOTIFICACIONES JUDICIALES** será abogadosexternosfianza@gmail.com

Mi correo registrado en sirna es ivandazaortegon@gmail.com

Mi poderdante en el email yamiperalalfo@gmail.com y en la Calle 2 No. 89 - 36 Bloque A Casa 9 Conjunto Residencial Primavera Tintal de Bogotá.

Del señor Juez,



IVAN DARIO DAZA ORTEGON
C.C. 1.010.185.170 de Bogotá.
T.P. 231744 del C.S.J.

2023-419

abogados externos fianza <abogadosexternosfianza@gmail.com>

Lun 22/01/2024 3:48 PM

Para: Juzgado 22 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl22bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: carlosjmedina72@gmail.com <carlosjmedina72@gmail.com>; Yamile Peralta <yamiperalfo@gmail.com>

 1 archivos adjuntos (567 KB)

2023-419 Contestación.pdf;

Sr. Juez

Veintidós Civil Municipal de Bogotá.

Ciudad.

Ref. 2023-419

DEMANDANTE: IRMA LOZANO DE VALENCIA y HITLER FABIAN VALDERRAMA

DEMANDADO: NIEVES YAMILE ALFONSO PERALTA, JAIME GONZALEZ CARVAJAL, JHON FREDY VALDERRAMA VALENCIA (Q.E.P.D) y HEREDEROS INDETERMINADOS Y DETERMINADOS

Asunto: Contestación de demanda.

Envió contestación de demanda de la señora **NIEVES YAMILE ALFONSO PERALTA** en un total de 10 folios.

Cordialmente,