

Carrera 7 No.12 - 25 oficina.403 teléfono celular: 314 417 33 91 - narcisoromero@gmail.com

Abogado

7. Mediante auto fechado doce (12) de febrero de 2020, notificado por anotación al estado No. 20 del trece (13) de febrero del mismo año, el despacho ADMITIO reforma de la demanda, **advirtiendo que la parte actora describió oportunamente el traslado de las excepciones formuladas por la parte demandada.**

EN CUANTO A LOS HECHOS

Procedo a referirme a los hechos REFORMADOS, siguiendo el orden propuesto por la demandante, así:

Hecho 1º - Parcialmente cierto. Es cierto que JOSE LEONEL GUZMÁN BELTRÁN era propietario del un predio denominado *LA ESPERANZA*, ubicado en la vereda El Resguardo, del municipio de Gachetá, Departamento de Cundinamarca, para el 2012, tramitó ante la Alcaldía de Gachetá, licencia de construcción, consistente en una casa de tres pisos y demás anexidades, y con fecha 24 de septiembre de 2012 la Alcaldía le concedió la licencia de construcción de tres pisos, por los que comenzó a construir. **Lo demás no me consta.**

Hecho 2º - No es cierto.- Antes de la venta, el demandante, **UNICAMENTE**, había, construido en obra negra, parte del primer piso de la casa y solo había adquirido una mínima parte de los materiales, que además adeudaba parte de los mismos a la ferretería FERROGUAVIO, deuda que fue asumida y pagada por el comprador en la suma de SEIS MILLONES SETECIENTOS SESENTA Y UN MIL NOVECIENTOS PESOS (\$ 6.761.900,00) M/CTE. Como parte del precio de venta pactado y pagado.

Hecho 3º- No es cierto, El demandante NO alcanzó a construir vivienda alguna. Al momento celebración del contrato de compraventa, cuya resolución aquí se deprecia, el vendedor, había construido, **SOLAMENTE**, parte del primer piso. Además, de NO haber tenido la intención de vender NO habría firmado tres documentos en tal sentido: La promesa de compraventa, la adición a la promesa Y a escritura pública de compraventa No. 2906 del 28 de noviembre de 2013.

Hecho 4º- No me consta, que se pruebe.

Hecho 5º- No me consta, que se pruebe.

Hecho 6º-Parcialmente cierto. Con fecha 2 de noviembre se firmaron los tres documentos en las circunstancias de tiempo, modo y lugar descritos por la apoderada del demandante, **NO es cierto** que el vendedor haya firmado engañado y sin leer, porque como hecho notorio que no requiere prueba, para la firma de las escrituras Públicas, en las Notarías previo a la elaboración de la escritura para la firma, entregan a los otorgantes el borrador exigiendo a los comparecientes leer cuidadosamente el texto para garantizar que en la escritura se plasme la voluntad de las partes. Es así como, dentro del texto de la escritura pública No. 2902 del 2 de noviembre de 2013, se incluyó la siguiente anotación **"Los comparecientes hacen constar que han verificado cuidadosamente sus nombres completos, estados civiles, los números de sus documentos de identidad, igualmente los números de la matrícula inmobiliaria y los linderos. Declaran que todas las informaciones consignadas en el presente instrumento son correctas y en consecuencia asumen la responsabilidad que se derive de**

Narciso Romero Carpintero

Abogado

cualquier inexactitud en los mismos en los mismos.

Se advirtió a los otorgantes de esta escritura de la obligación que tienen de leer la totalidad de su texto, a fin de verificar la exactitud de todos los datos en ella consignados con el fin de aclarar, modificar o corregir lo que les pareciere. La firma de la misma demuestra su aprobación total. (subrayas y negrillas fuera de texto). Tampoco es cierta la afirmación que el comprador hubiera manifestado

Hecho 7º - Parcialmente cierto, Dentro de la escritura pública No. 2902 del 2 de noviembre de 2013, aparece que JOSE LEONEL GUZMÁN BELTRÁN le vende al señor LEONARDO RODRÍGUEZ GUZMÁN, UN PREDIO RURAL, denominado la Esperanza ubicado en el municipio de Gachetá, Departamento de Cundinamarca, incluyendo sus usos y costumbres, como también, es cierto que dentro de la PROMESA DE COMPRAVENTA, en la cláusula novena en la fecha del otorgamiento de la escritura pública el prometiende vendedor al prometiende comprador con sus mejoras. **Como efectivamente ocurrió.** **NO es cierto,** que dentro del predio existía una casa, lo que había era una construcción incipiente en obra negra de lo que sería el primer piso.

Hecho 8º - No me consta, que se pruebe

Hecho 9º - Parcialmente cierto. Por escritura pública No. 2902 del 2 de noviembre de 2013, el aquí demandante, JOSÉ LEONEL GUZMÁN BELTRÁN, siendo propietario, **transfirió a título de venta** a favor del demandado, LEONARDO RODRÍGUEZ GUZMÁN, el derecho de dominio pleno y la posesión material que tenía y ejercía sobre inmueble transferido en venta.

El primer párrafo de este hecho es cierto. En la cláusula cuarta del contrato de promesa, quedó estipulado como precio de venta, la suma de TREINTA Y CINCO MILLONES (\$ 35.000.000) DE PESOS de los cuales, el prometiende vendedor manifestó haber recibido con anterioridad a la realización del contrato de promesa, la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$ 10.000.000) de manos del comprador y a la fecha de la firma de la promesa, la suma de CINCO MILLONES (\$ 5.000.000) DE PESOS más. Es decir, que a la firma del contrato de promesa y de la escritura pública con la cual se realizó la venta, el vendedor **DECLARÓ recibida la suma de QUNCE MILLONES (\$ 15.000.000) DE PESOS, como efectivamente ocurrió.**

Así mismo, en cumplimiento a lo pactado en la cláusula cuarta del contrato de promesa, en lo concerniente al pago de deudas del vendedor, **cierto es,** que LEONARDO GUZMÁN RODRÍGUEZ, canceló acreencias del vendedor, por la suma de **ONCE MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y UN MIL (11.991.000,00) PESOS M/CTE.** así: SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL (\$ 7.591.000,00) PESOS M/CTE. a la ferretería FERROGUAVIO, recibidos por su propietario PEDRO ELÍ GOMEZ, TRES MILLONES (\$ 3.000.000) DE PESOS M/CTE. a la señora NUBIA BELTRÁN GUZMÁN; UN MILLON CUATROCIENTOS MIL (\$ 1.400.000) PESOS M/CTE. a la señora ANA FELIZA GUZMÁN DE RODRÍGUEZ.

El segundo párrafo del hecho 9º es parcialmente cierto, la cláusula cuarta del contrato de promesa fue ACLARADA respecto del precio de la venta, en los términos descritos en el documento de adición, también es cierto que en el ordinal tercero del

Narciso Romero Carpintero

Abogado

documento de adición, se deja constancia, expresa, "que la escritura de venta es la No. 2902 del 2 de noviembre de 2013", **lo que significa, que el documento de aclaración es posterior a la expedición de la escritura pública aludida, PORQUE SEÑALA CON PRECISIÓN EL NÚMERO DE TAL ESCRITURA PÚBLICA Y LA FECHA EN QUE FUE EXPEDIDA.**

El tercer párrafo del hecho 9º es parcialmente cierto, efectivamente, la cláusula cuarta del contrato de promesa fue ACLARADA respecto del precio de la venta, en los términos descritos en el documento de adición, así: en dicha aclaración las partes acordaron la venta por \$45.000.000,00 millones y aclararon en la forma de pago la suma de \$15.000.000 en 48 cuotas mensuales del \$312.500,00 cada una, a partir del día 15 de abril de 2015. **Es decir, que el comprador tenía plazo hasta el día 15 de marzo de 2019, para pagar la última cuota.**

El comprador se comprometió a cancelar el saldo insoluto que pudiera quedar después de pagadas las deudas pactadas. Razón por la cual, **estando dentro del plazo convenido**, con fecha ocho (8) de noviembre de dos mil dieciocho (2018) el comprador efectuó una consignación de CINCO MILLONES DE PESOS (\$ 5.000.000,00) m/cte. **para completar, ANTES DEL VENCIMIENTO DE LA OBLIGACION, la totalidad del pago.**

De conformidad con el documento de adición a la promesa, el comprador se obligó a pagar, **el saldo**, QUINCE MILLONES (\$ 15.000.000) DE PESOS en cuarenta y ocho (48) cuotas mensuales a partir del quince (15) de abril de dos mil quince (2015), **lo que significa que el pago de la última de las 48 cuotas pactadas debía hacerse el día 15 de marzo de dos mil diecinueve (2019)** y como se mencionó en el párrafo anterior, **EL COMPRADOR PAGÓ LA TOTALIDAD DE LA OBLIGACIÓN CON MÁS DE CUATRO MESES DE ANTICIPACIÓN A LO PACTADO**, efectuando una consignación de cinco millones de pesos (\$ 5.000.000,00) m/cte. con calenda ocho (8) de noviembre de dos mil dieciocho (2018).

Hecho 10º- Parcialmente cierto, LEONARDO RODRÍGUEZ GUZMÁN, **canceló MÁS de la totalidad del precio convenido, EN TOTAL, la suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL (\$ 47.337.000,00) PESOS M/CTE. en la forma de pago convenida**, así: QUINCE MILLONES (\$ 15.000.000) DE PESOS M/CTE. que el demandante declaró haber recibido a satisfacción el día 2 de noviembre de 2013 a la firma del contrato de promesa; UN MILLON CIENTO CINCUENTA MIL (\$ 1.150.000) PESOS M/CTE. vía SERVIENTREGA EFECTY girados a nombre del demandante; SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL (\$ 7.591.000,00) PESOS M/CTE. pagados por el demandante a la ferretería FERROGUAVIO y recibidos por su propietario PEDRO ELÍ GOMEZ; TRES MILLONES (\$ 3.000.000) DE PESOS M/CTE. pagados por el comprador a la señora NUBIA BELTRÁN GUZMÁN; UN MILLON CUATROCIENTOS MIL (\$ 1.400.000) DE PESOS M/CTE. pagados por el comprador a la señora ANA FELIZA GUZMÁN DE RODRÍGUEZ, correspondientes a las deudas adquiridas por el vendedor con antelación a la celebración del contrato de compraventa objeto del presente litigio. Adicionalmente, consignó la suma de DIECINUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA Y SEIS MIL (\$ 19.196.000) PESOS M/CTE. en la cuenta de ahorros No. 334149234 abierta por el vendedor en el Banco de Bogotá

Narciso Romero Carpintero

Abogado

Hecho 11º- No es cierto, LEONARDO RODRÍGUEZ GUZMÁN, canceló MÁS de la totalidad del precio convenido, EN TOTAL, la suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL (\$ 47.337.000,00) PESOS M/CTE. **en la forma de pago convenida, como se describe en lo contestado en el hecho anterior.**

Hecho 12º - Parcialmente cierto.- Es cierto que mediante escritura pública No. 84 del 23 de enero de 2015 el señor LEONARDO RODRÍGUEZ GUAMÁN expedida por la Notaria 56 del Círculo de Bogotá, declaro las mejoras que construyo en el inmueble después de comprado.

Es cierto que el aquí demandante, por intermedio de la aquí apoderada, instauró denuncia penal en contra del señor LEONARDO RODRIGUEZ GUZMÁN por el presunto delito de FRAUDE PROCESAL, que por reparto le correspondió adelantar a la Fiscalía 328 Seccional de Bogotá, adscrita a la Unidad de Delitos contra la eficaz y recta impartición de Justicia, con radicado No. 110016000050201826401. Ante la cual, con fecha 18 de febrero de 2020, compareció LEONARDO RODRIGUEZ GUZMÁN a adelantar la respectiva diligencia judicial de interrogatorio, acompañado de abogado defensor, como corresponde.

También es cierto que el demandante JOSE LEONEL GUZMÁN BELTRÁN, formuló demanda verbal de Rescisión por Lesión Enorme, en contra de LEONARDO RODRIGUEZ GUZMÁN, que por reparto le correspondió al Juzgado 41 Civil del Circuito de Bogotá, pretensiones que fueron denegadas en primera y segunda instancia.

Hecho 13º- No es cierto.

Hecho 14º- No es cierto

A la fecha de radicación de la demanda, **ocho (8) de junio de dos mil dieciocho (2.018)** el demandado **NO** se había constituido en mora porque el plazo para pagar **la última de las 48 cuotas pactadas vence el día 15 de marzo de dos mil diecinueve (2019)**. En consecuencia, al demandante presentó la demanda de resolución de contrato con manifiesta carencia de fundamento legal, a sabiendas que se alegan hechos contrarios a la realidad: Es decir, con **TEMERIDAD**, Acorde a lo previsto en el numeral primero del artículo 79 del Código General del Proceso.

Hecho 15º- No es cierto

La nulidad en la legislación civil colombiana se encuentra regulada entre los artículos 1740 al 1756 del Código Civil, puede ser ABSOLUTA o RELATIVA, las cuales se diferencian por las causas que las configuran y el saneamiento de las mismas. En el caso que nos atañe, la parte demandante pretende que se declaren NULOS el contrato de promesa de compraventa y el contrato compraventa celebrados el tres (3) de noviembre de 2013 por las partes presentes en el litigio, en virtud de que se configuró la NULIDAD RELATIVA de vicio en el consentimiento del vendedor.

Respecto de la NULIDAD RELATIVA, expresamente el artículo 1750 del Código Civil estipula que el plazo para interponer la acción de nulidad será de cuatro años los cuales se cuentan **"en caso de error o de dolo, desde el día de la celebración del acto o contrato"**, los contrato de promesa de compraventa, de adición a la promesa y la

Narciso Romero Carpintero

Abogado

escritura pública de compraventa, tienen fecha de celebración, tres (3) de noviembre de 2013, por esta razón la oportunidad para alegar NULIDAD RELATIVA prescribió el tres (3) de noviembre de 2017, fecha en la cual se cumplieron cuatro (4) años de celebrados los contratos.

Por lo anteriormente expuesto la acción de rescisión o de nulidad relativa, en el presente caso está PRESCRITA desde el día tres (3) de noviembre de 2017, por el fenómeno de la prescripción extintiva.

En igual sentido, la acción de nulidad relativa en este caso CADUCÓ desde el desde el día tres (3) de noviembre de 2017, entendida la caducidad como el plazo establecido por la ley, por convención o por la autoridad judicial para el ejercicio de una acción o de un derecho.

Además, reclama una indemnización de perjuicios sin ningún fundamento factico.

Hecho 16º- No es cierto

Hecho 17º- No me consta

Hecho 18º- No es cierto

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones del escrito de subsanación, tendientes a que se DECLARE RESUELTO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA contenido en la Escritura Publica No. 2902 del 2 de noviembre de 2013 otorgada en la Notaría 56 del Circulo de Bogotá, celebrado entre las partes, supuestamente, POR NO HABERSE CANCELADO EL PRECIO

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De manera TEMERARIA y sin fundamento fáctico, la parte demandante reclama perjuicios materiales y morales en la suma de **CIENTO CUARENTA Y SEIS MILLONES DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS, (\$ 146.261.658,00)** cuyos valores, al decir del demandante, fueron tasados y determinados en el peritaje que ALLEGÓ con la demanda, en los siguientes términos "*los perjuicios materiales y morales cuyos valores fueron tasados y determinados en el peritaje que allego con la demanda rendido por el Dr. William Perdomo, cuya tasación razonable la estimo en la suma de \$146.261.658.00. como daño emergente \$15.000.000.00 como lucro cesante \$48.999.558.00 70 SMLMV perjuicios por incumplimiento y 20 SMLMV por daños morales*".

Conforme a lo anterior, la cuantía TOTAL estimada como pretensión, bajo la gravedad de juramento, asciende a la suma de **\$146.261.658.00.** Valor este que se obtiene de sumar lo que la demandante denomina daño emergente, lucro cesante, perjuicios por incumplimiento y daños morales.

Narciso Romero Carpintero

Abogado

Ahora bien, las inexactitudes que se le atribuyen a esta estimación, son la siguientes:

1. NO deben tenerse en cuenta los 20 SMLMV que EQUIVOCADAMENTE la actora incluye como daños morales por expresa prohibición legal del artículo 206, inciso 6, del C.G.P. (modificado por la Ley 1743 de 2014) "*El juramento estimatorio no aplicará a la cuantificación de los daños extrapatrimoniales...*" Significa lo anterior, que a suma estimada **\$146.261.658.00** se le debe restar **\$ 14.742.340** (suma equivalente a \$ 737.117 valor del salario mínimo al momento de la presentación de la demanda multiplicado por 20 veces. Quedando entonces el valor estimado bajo gravedad de juramento en $146.261.658 - 14.742.340 = \textbf{\$ 131.519.318}$

Así mismo, NO deben tenerse en cuenta los 70 SMLMV que a título de perjuicios por incumplimiento que ERRONEAMENTE estima la actora, en razón a que los mismos corresponden a los conceptos de daño emergente y lucro cesante. Toda vez, la parte actora incurre en error manifiesto en solicitar la **indemnización de perjuicios por incumplimiento** por una parte, y por otra parte, **la indemnización por daño emergente y lucro cesante**, ya que sería una doble valoración del mismo concepto: "*PERJUICIOS PATRIMONIALES*". Entonces:

$$\textbf{\$ 131.519.318} - \textbf{51598.190} = \textbf{\$ 79.921.128}$$

Acorde al hecho 10 de la demanda reformada, la demandante reconoce que LEONARDO RODRIGUEZ GUZMAN "*ha cancelado la suma de VEINTICINCO MILLONES OCHOCIENTOS SETENTA Y CINCO MIL NOVECIENTOS CINCUENTA PESOS* (\$25.875.950 PESOS.). Lo cual **NO es cierto**. Pero en gracia de discusión y siguiendo la metodología del dictamen pericial que se allega como soporte del juramento estimatorio. Por concepto de **daño emergente** se estimaría en **DIECINUEVE MILLONES CIENTO CUATRO MIL CINCUENTA PESOS (\$ 19.104.050,00)** y NO en la suma de 21.263.325 como se calcula en el aludido dictamen pericial.

$$45.000.000 - 25.875.950 = \textbf{\$19.104.050}$$

Así mismo, según el informe pericial, por concepto de lucro cesante se estima bajo juramento la suma de **VEINTISIETE MILLONES SETECIENTOS TREINTA Y SEIS MIL DOSCIENTOS TREINTA Y TRES PESOS (\$ 27.736.233,00)** mientras que en el acápite de juramento estimatorio se estima bajo la gravedad de juramento la suma de **CUARENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS NOVENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y OCHO PESOS (\$ 48.999.558,00)** sin que se justifique la desproporcionada diferencia.

No obstante lo anterior, a la fecha de la reforma de la demanda LEONARDO RODRIGUEZ GUZMÁN, **Había canceló MÁS de la totalidad del precio convenido, EN TOTAL, la suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL (\$ 47.337.000,00) PESOS M/CTE. en la forma de pago convenida**, así: QUINCE MILLONES (\$ 15.000.000) DE PESOS M/CTE. que el demandante declaró haber recibido a satisfacción el día 2 de noviembre de 2013 a la firma del contrato de promesa; UN MILLON CIENTO CINCUENTA MIL (\$ 1.150.000) PESOS M/CTE. vía SERVIENTREGA EFECTY girados a nombre del demandante; SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL (\$ 7.591.000,00) PESOS M/CTE. pagados por el demandante a la ferretería FERROGUAVIO y recibidos por su propietario PEDRO ELÍ GOMEZ; TRES MILLONES (\$

Abogado

3.000.000) DE PESOS M/CTE. pagados por el comprador a la señora NUBIA BELTRÁN GUZMÁN; UN MILLON CUATROCIENTOS MIL (\$ 1.400.000) DE PESOS M/CTE. pagados por el comprador a la señora ANA FELIZA GUZMÁN DE RODRÍGUEZ, correspondientes a las deudas adquiridas por el vendedor con antelación a la celebración del contrato de compraventa objeto del presente litigio. Adicionalmente, consignó la suma de DIECINUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA y SEIS MIL (\$ 19.196.000) PESOS M/CTE. en la cuenta de ahorros No. 334149234 abierta por el vendedor en el Banco de Bogotá.

Por lo anteriormente expuesto y con fundamento las pruebas de pago que obran en el libelo, queda demostrado que el juramento estimatorio se presentó de manera TEMERARIA y DE MALA FE y que el valor de las pretensiones solicitado en el juramento estimatorio presentado por la parte actora en la REFORMA de la demanda NO CORRESPONDE al dictamen pericial allegado con la demanda inicial subsanada, y que constituye el fundamento del valor estimado como lo afirma la parte demandante en el acápite correspondiente al juramento estimatorio.

EXCEPCIONES

I. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DEFINITIVO

La cláusula primera del contrato de compraventa cuya resolución se deprecia, contenido en la escritura pública No. 2902 del 2 de noviembre de 2013, arrimada con la demanda, establece que el demandante JOSÉ LEONEL GUZMÁN BELTRÁN, **transfirió a título de venta** a favor de LEONARDO RODRÍGUEZ GUZMÁN el derecho de dominio pleno y la posesión material que tiene y ejerce sobre el bien inmueble que en ella se describe.

La cláusula tercera, establece como precio de venta la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) M/CTE. **suma que el vendedor DECLARÓ RECIBIDA DE MANOS DEL COMPRADOR, a la firma de dicha escritura pública.**

Los contratantes cumplieron con la solemnidad legal de elevar a escritura pública el contrato de compraventa y efectuaron la tradición del inmueble con el registro en el respectivo folio de matrícula, como consta en la anotación número cinco (5) del certificado de tradición y libertad, dando cumplimiento a los requisitos previstos en el artículo 1857 del Código Civil, para la perfección del contrato de compraventa que se pretende resolver.

En consecuencia, perfeccionado el contrato y teniendo en cuenta que el vendedor DECLARÓ haber recibido la totalidad del precio pactado, la suma de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00) M/CTE, a la firma de dicha escritura pública, **NO hay lugar a declararlo resuelto por no haberse pagado el precio,** como pretende el demandante.

Esta excepción es suficiente para negar las pretensiones de la demanda, toda vez, que según el escrito de subsanación, la demandante pretende: **"Aclaro la pretensión 1º - Solicito se declare RESUELTO EL CONTRATO DE COMPRAVENTA celebrado entre el señor JOSÉ LEONEL GUZMÁN BELTRÁN como vendedor y LEONARDO RODRÍGUEZ GUZMÁN como comprador por no haberse cancelado el precio, contrato contenido en la Escritura Pública No. 2902 de noviembre del 2013 otorgada en la Notaría 56 del**

Narciso Romero Carpintero

Abogado

Circulo de Bogotá, ...". (negrilla y subraya, fuera de texto)

El contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública tantas veces mencionada, nació a la vida jurídica con el cumplimiento de los requisitos de existencia, validez y oponibilidad de los negocios jurídicos, por tanto produce efectos jurídicos, erga omnes, es un contrato independiente y autónomo del contrato de promesa que lo antecede.

II. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA

El contrato de promesa se encuentra regulado en el artículo 1611 del Código Civil. Doctrinariamente se le define como aquel por el cual las partes se obligan a celebrar un contrato determinado o definitivo, en cierto plazo o en el evento de cierta condición, cumpliéndose con todos los requisitos que establece artículo 1502 del mismo código.

De la definición anterior distinguimos dos contratos: a) un contrato definitivo, que es el que se celebra cumpliendo con la obligación "de hacer" originada en el contrato de promesa o contrato preparatorio, y b) el contrato preparatorio del cual nace esta obligación de hacer que consiste en suscribir el contrato definitivo, dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición. De esta manera, el contrato definitivo es el objeto del contrato de promesa. Así, el contrato de promesa tiene por fundamento relevante generar una obligación de hacer, específicamente, una obligación de celebrar en el futuro, cierto o incierto, un acto jurídico, o contrato definitivo.

En el presente caso, mediante contrato de promesa JOSÉ LEONEL GUZMÁN BELTRAN y LEONARDO GUZMÁN RODRIGUEZ se obligaron recíprocamente a celebrar el contrato de compraventa de un inmueble. **Obligación que efectivamente se cumplió**, mediante la escritura pública No. 2902 del 2 de noviembre de 2013 y con la anotación número cinco (5) del respectivo folio de matrícula.

El documento suscrito por los contratantes denominado "ADICIÓN PROMESA DE COMPRAVENTA DEL PREDIO DENOMINADO LA ESPERANZA VEREDA EL RESGUARDO JURISDICCIÓN DEL MUNICIPIO DE GACHETÁ" **NO tiene la virtud de afectar la eficacia, validez y oponibilidad del contrato de compraventa base de la presente acción**, por ser un documento privado, posterior a la suscripción de la escritura pública No. 2902 del 2 de noviembre de 2013, como se puede inferir del ordinal tercero del citado documento donde se deja constancia, expresa, **"que la escritura de venta es la No. 2902 del 2 de noviembre de 2013"** (subraya y negrilla fuera de texto)

III. CUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRECIO POR PARTE DEL COMPRADOR AL MOMENTO DE PRESENTAR LA DEMANDA

A la fecha de presentación a reparto la presente demanda, ocurrida el día ocho (8) de junio de 2018, **NO SE HABIA PRESENTADO INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRECIO**. Esto es así, por cuanto en el literal C.- del documento de aclaración de la promesa las partes acordaron: **"C.- El saldo, o sea la suma de \$ 15.000.000.00 MCTE., se compromete el PROMITENTE COMPRADOR, a cancelarlos al**

Abogado

PROMITENTE VENDEDOR a partir del 15 de abril de 2015, en 48 cuotas, cada una de \$ 312.500.00 MCTE,...

El plazo de las cuarenta y ocho (48) cuotas contadas a partir del 15 de abril de 2015 se cumple el día quince (15) de marzo del año dos mil diecinueve (2019) y la demanda se radicó en el despacho el día ocho (8) de junio de 2018 horas. **Es decir, que la demanda se radicó con una antelación de ocho (8) meses y siete (7) días de anticipación al vencimiento del plazo establecido para el pago de las cuotas pactadas.**

IV. CUMPLIMIENTO DEL PAGO TOTAL DEL PRECIO POR PARTE DEL COMPRADOR

LEONARDO RODRÍGUEZ GUZMÁN, pago la suma de CUARENTA Y SIETE MILLONES TRESCIENTOS TREINTA Y SIETE MIL (\$ 47.337.000,00) PESOS M/CTE. en la forma de pago convenida, así: QUINCE MILLONES (\$ 15.000.000) DE PESOS M/CTE. que el demandante declaró haber recibido a satisfacción el día 2 de noviembre de 2013 a la firma del contrato de promesa; UN MILLON CIENTO CINCUENTA MIL (\$ 1.150.000) PESOS M/CTE. vía SERVIENTREGA EFECTY girados a nombre del demandante; SIETE MILLONES QUINIENTOS NOVENTA Y UN MIL (\$ 7.591.000,00) PESOS M/CTE. pagados por el demandante a la ferretería FERROGUAVIO y recibidos por su propietario PEDRO ELÍ GOMEZ; TRES MILLONES (\$ 3.000.000) DE PESOS M/CTE. pagados por el comprador a la señora NUBIA BELTRÁN GUZMÁN; UN MILLON CUATROCIENTOS MIL (\$ 1.400.000) DE PESOS M/CTE. pagados por el comprador a la señora ANA FELIZA GUZMÁN DE RODRÍGUEZ, correspondientes a las deudas adquiridas por el vendedor con antelación a la celebración de la promesa y contrato de compraventa objeto del presente litigio. Adicionalmente, consignó en la cuenta de ahorros que el vendedor en el Banco de Bogotá la suma de DIECINUEVE MILLONES CIENTO NOVENTA y SEIS MIL (\$ 19.196.000) PESOS M/CTE.

V. PRESCRIPCIÓN O CADUCIDAD DE LA ACCIÓN DE NULIDAD

La acción de nulidad, es aquella que busca dejar sin efectos jurídicos, los negocios jurídicos celebrados sin el cumplimiento de los requisitos de validez: a) Que las personas sean legalmente capaces, b) Que su consentimiento no adolezca de vicios, c) Que recaiga sobre objeto lícito y, d) Que tenga una causa lícita (Artículo 1502 del Código Civil).

Ahora bien, la nulidad en la legislación civil colombiana se encuentra regulada entre los artículos 1740 al 1756 del Código Civil, puede ser ABSOLUTA o RELATIVA, las cuales se diferencian por las causas que las configuran y el saneamiento de las mismas. En el presente caso, la parte demandante pretende que se declaren NULOS el contrato de promesa de compraventa y el contrato compraventa celebrados por las partes, presentes en el litigio, con fecha tres (3) de noviembre de 2013, en virtud de que, presuntamente, se configuró la NULIDAD RELATIVA de vicio en el consentimiento del vendedor.

Respecto de la NULIDAD RELATIVA, expresamente el artículo 1750 del Código Civil estipula que el plazo para interponer la acción de nulidad será de cuatro años los cuales se cuentan "**en el caso de error o de dolo, desde el día de la celebración del acto o contrato**", el contrato de promesa de compraventa, con su respectiva adición y la escritura pública de compraventa No. 2902 proferida por la Notaría 56 del Círculo de

Abogado

Bogotá, se celebraron con fecha tres (3) de noviembre de 2013, por esta razón la oportunidad para alegar NULIDAD RELATIVA prescribió o caducó, el día Tres (3) de noviembre de 2017, fecha en la cual se cumplieron cuatro años de celebrados dichos contratos.

VI. TEMERIDAD DE LA DEMANDA

Acorde a lo previsto en el numeral uno (1) de artículo 79 del Código General del Proceso, la demanda se presentó con manifiesta carencia de fundamento legal, toda vez, que para la fecha de presentación de la misma a reparto, el día ocho (8) de junio de 2018, **NO HABÍA VENCIDO EL PLAZO PARA PAGAR LAS 48 CUOTAS PACTADAS** según el literal C.- del documento de adición al contrato de promesa.

Es decir que la demanda se radicó con una anticipación de nueve (9) meses y siete (7) días para vencerse el plazo que tenía el comprador para pagar la última cuota pactada.

VII. EXCEPCION GENERICA

En el evento que el señor Juez halle probados los hechos que constituyen una excepción o que encuentre probada una excepción, respetuosamente, solicito que de oficio se sirva dar aplicación a lo previsto en el artículo 282 del Código General del Proceso.

PETICIONES

1. Por lo anteriormente planteado respetuosamente se solicita negar las pretensiones y condenar en costas a la parte demandante.
2. Solicito al despacho se condene a la parte demandante a pagar la suma equivalente al diez por ciento (10%) de la cantidad estimada bajo juramento que exceda en el 50% de la cantidad que resulte probada, acorde a lo previsto en el artículo 206 del Código General del Proceso, con el debido respeto,

PRUEBAS

INTERROGATORIO DE PARTE

Comedidamente solicito se señale fecha y hora para que concurra a su despacho el señor JOSÉ LEONEL BELTRÁN GUZMÁN, mayor de edad y de este vecindario para que absuelva el interrogatorio que en forma oral le haré sobre los hechos de la demanda y su contestación.

Abogado

Esta prueba es pertinente, conducente y útil por cuanto al deponente, en su condición de demandante, le consta la veracidad de los hechos de la demanda y de la contestación de la misma.

TESTIMONIALES:

Contrainterrogatorio a los testigos solicitados por la demandante.

TESTIMONIALES TRASLADAS.

Como pruebas testimoniales trasladadas ruego al señor juez decretar los testimonios escuchados dentro del proceso de lesión enorme No. 041-2016-621 de José Leonel Beltrán contra Leonardo Rodríguez Guzmán, que se adelantó en el Juzgado 41 civil del circuito de Bogotá.

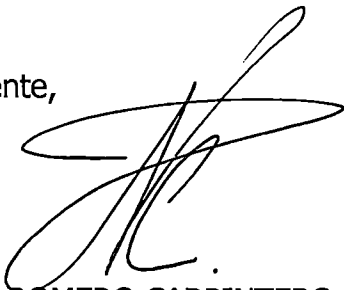
DOCUMENTALES:

- Ruego al despacho que tenga como tales las que obran en el expediente.
- Original consignación por la suma de 5.000.000,00 cuenta *****9234 Banco de Bogotá
- Copia auténtica de la totalidad del expediente que integra el proceso de lesión enorme No. 041-2016-621 de José Leonel Beltrán contra Leonardo Rodríguez Guzmán, que se adelantó en el Juzgado 41 civil del circuito de Bogotá.
- Copias simples de los comprobantes de consignación cuenta *****9234 Banco de Bogotá
- Copias simples de los comprobantes de giro por la suma via EFECTY

ANEXOS

- Contestación de la demanda en medio magnético CD.

Atentamente,

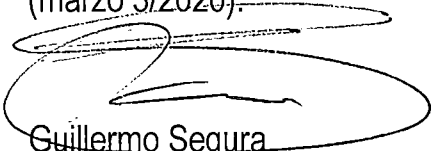


NARCISO ROMERO CARPINTERO
C.C. No. 19.264.342 de Bogotá
T.P No. 152.348 C.S. de la J.

INFORME DE ENTRADA

Julio 6 de 2020

Al despacho del Señor Juez, informando que venció el término del traslado de la reforma de la demanda (febrero 27/2020), y la pasiva excepcionó en forma extemporánea (marzo 3/2020).



Guillermo Segura

Escribiente

(2).

EXH. 101. 01

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C.,

9 JUN. 2021

EXPEDIENTE No. 110013103007 - 2018 - 00296 - 00

Teniendo en cuenta el informe de secretaría y acorde con lo dispuesto en el numeral 4º del artículo 93 del C.G.P., se observa que las excepciones propuestas por el extremo demandado fueron presentadas dentro del término legal.

Razón por la cual se ordena a secretaría que previo a señalar fecha para la audiencia respetiva, se fije el traslado de las mismas a la parte actora.

Cumplido lo anterior regrese el proceso al despacho para lo pertinente.

NOTIFÍQUESE,

SERGIO IVAN MESA MACIAS
JUEZ (2)

Jeec.

JUZGADO SEPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA, D.C.	
La providencia anterior se notificó por estado No. _____ de	
hoy	la hora de las 8:00 am
10 JUN 2021	
JOSE ELADIO NIETO GALEANO	
SECRETARIO	

CONSTANCIA FIJACIÓN EN LISTA

N° PROCESO	TIPO TRASLADO	FECHA FIJACIÓN	INICIA	FINALIZA	FOLIOS Y CDOS
2018-0296	Art. 370 C.G.P.	24/06/2021	25/06/2021	01/07/2021	160/171