



JUZGADO VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO

Carrera 10ª No. 14-33 P-12°

Ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Link micrositio: <https://www.ramajudicial.gov.co/web/juzgado-025-civil-del-circuito-de-bogota>

Bogotá D.C.

CUADERNO PRINCIPAL (No. 1)

Clase de Proceso:

VERBAL

Demandante(s):

**MERCEDES BARBOSA CABREJO Y JESÚS ANTONIO
BARBOSA DÍAZ**

Demandado(s):

JORGE ALONSO DELGADO ARIZA

Radicado No.

11001310302520210013000

Contestación demanda Proceso 11001310302520210013000

Gabriel Dario Hernandez Mahecha <gabrieldariohernandez@hotmail.com>

Mié 8/12/2021 9:19 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (241 KB)

Poder 11001310302520210013000.pdf; Contestación demanda 11001310302520210013000.pdf;

Señor juez, adjunto contestación de la demanda del proceso de la referencia, radicado bajo el número 11001310302520210013000. Atentamente, Gabriel Dario Hernández Mahecha.

Señor

JUEZ VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E S D

Referencia	Proceso	DECLARATIVO 11001310302520210013000
	Demandante	JESUS ANTONIO BARBOSA y MERCEDES BARBOSA CABREJO
	Demandado	JORGE ALONSO DELGADO ARIZA

GABRIEL DARIO HERNANDEZ MAHECHA, ciudadano colombiano, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.056.460 de Bogotá, abogado en ejercicio con tarjeta profesional de abogado No. 42.126 del C S J, actuado de conformidad con el poder que me ha otorgado el señor JORGE ALONSO DELGADO ARIZA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.433.896 de Bogotá, acudo al despacho con el fin de contestar la demanda, lo cual hago en los siguientes términos:

Sea lo primero hacer notar que el demandado recibió, por correo del despacho, las copias de la demanda y los anexos, que conforman el traslado, el día 22 de noviembre de 2021. El demandado había hecho cuatro solicitudes de copia del traslado, como se puede ver en la plataforma de la rama judicial y consta en el expediente.

A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a la prosperidad de las pretensiones de la demanda. Las pretensiones carecen de fundamentos, tanto de hecho como de derecho.

A LOS HECHOS

Me pronuncio sobre los hechos de la demanda, presentados en el escrito de subsanación, de la siguiente manera:

A LOS HECHOS DE LAS PRETENSIONES PRINCIPALES

AL PRIMERO. Es cierto, el día 8 de octubre de 2019, se celebró contrato de promesa de compraventa entre JESUS ANTONIO BARBOSA DIAZ y MERCEDES BARBOSA CABREJO, como promitentes compradores y JORGE ALONSO DELGADO ARIZA, como promitente vendedor. Se indica que los linderos presentados en la demanda, en este numeral de los hechos no coinciden con los linderos presentados en la promesa de compraventa.

AL SEGUNDO. ES cierto.

AL TERCERO. Es cierto que se pactaron intereses que deberían pagar LOS PROMITENTES COMPRADORES al PROMITENTE VENDEDOR.

No es cierto que no se precisó cuando se crearían los sismos. La lectura de la cláusula nos hace entender que se causarían a partir de la entrega del inmueble.

Tampoco es cierto que no se precisó sobre los valores, pues es claro, así se lee, que LOS PROMITENTES COMPRADORES pagarían intereses sobre el saldo pendiente de pago. La tasa de interés se pactó, corresponde al 1 % mensual y es tan claro esto que LOS PROMITENTES COMPRADORES pagaron cuatro mensualidades de intereses.

AL CUARTO. Es cierto que los inmuebles, objeto del contrato, fueron entregados por EL PROMITENTE VENDEDOR y recibidos por los PROMITENTES COMPRADORES, el día 10 de diciembre de 2019, pero NO POR INCUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE VENDEDOR, sino porque el señor JESUS ANTONIO BARBOSA DIAZ, uno de los PROMITENTES COMPRADORES, no pudo recibir oportunamente porque, según su dicho, se encontraba fuera de Bogotá atendiendo un negocio de ganado. El día 10 de diciembre de 2019, la señora MERCEDES BARBOSA CABREJO, recibió los inmuebles y el establecimiento de comercio, en compañía de su esposo y de su señora madre, de nombre MARÍA. Nótese que el señor JESUS ANTONIO BARBOSA NO ESTUVO EN LA ENTREGA, PORQUE NO SE ENCONTRABA EN BOGOTÁ.

AL QUINTO. No se entiende qué es lo que quiere decir el demandante en este hecho. Dice que es “allí” “...donde devienen una serie de actividades...” Pero ¿dónde es allí?

Dice que se demuestran claros incumplimientos porque las partes no fijaron fecha cierta para el cumplimiento de la obligación. Entonces, si, como dice el demandante, no existe fecha cierta para el cumplimiento de la obligación no se puede predicar incumplimiento. Pero, esto no corresponde a la verdad contractual. En efecto, sí se señaló fecha para la firma de la escritura: 27 de febrero de 2020, en la notaría Sesenta y Dos de Bogotá. (cláusula sexta)

Es cierto que EL PROMITENTE VENDEDEDOR tiene recibida la suma de dinero indicada en este hecho, como también es cierto que LOS PROMITNTES COMPRADORES tienen recibidos los inmuebles y el establecimiento de comercio desde el día 10 de diciembre de 2019, explotándolo comercialmente. También es cierto que los PROMITENTES COMPRADORES no han entregado los dineros correspondientes al segundo y tercer pago de acuerdo con lo acordado, pero también es cierto que la ERU no hizo los desembolsos porque recibió orden en ese sentido de parte de los PROMITENTES COMPRADORES. En definitiva, LOS PROMITENTES COMPRADORES no han pagado segundo y tercer contado del precio pactado.

En el literal b. de este hecho dice, el demandante, que se celebró contrato de promesa de compraventa de establecimiento de comercio, entre las mismas partes, lo cual es cierto.

En el literal c. dice que el contrato de promesa de compraventa del establecimiento de comercio fue incumplido, lo cual no es cierto. El establecimiento de comercio fue entregado a LOS PROMITENTES COMPRADORES, junto con los inmuebles en los cuales funciona, el día 10 de diciembre de 2019, como lo ha manifestado en la demanda, el demandante. Téngase en cuenta que se trata de UNA PROMESA DE COMPRAVENTA. En cuanto a la cancelación de la matrícula mercantil se hizo atendiendo la petición de LOS PROMITENTES COMPRADORES.

Repetimos que LOS PROMITENTES COMPRADORES tienen y explotan comercialmente, desde el 10 de diciembre de 2019, el establecimiento de comercio. En el literal d. dice el demandante que no entregó todos los muebles que componen el establecimiento de comercio. No es cierto. El contrato se celebró sin inventario y EL PROMITENTE VENDEDOR lo entregó completo, en estado de explotación comercial, con todos los muebles y enseres que lo componen y fue recibido a satisfacción por LOS PROMITENTES COMPRADORES.

AL SEXTO. Se acepta parcialmente. EL PROMITENTE VENDEDOR hizo un arreglo de pago con la empresa de acueducto. En cada factura de pago se incluye una cuota de pago pendiente y LOS PROMITENTES COMPRADORES fueron notificados de esta situación y llegaron a acuerdo con EL PROMITENTE VENDEDOR para ellos pagaran mensualmente, en el recibo de consumo y la suma de dinero indicada sería pagada de los intereses, como efectivamente se hizo en las cuatro cuotas de intereses pagadas.

AL SEPTIMO. No es cierto. En las reuniones previas a la celebración del contrato de promesa, las partes acordaron todo lo referente al precio y forma de pago y fue, precisamente, que el precio pedido por EL PROMITENTE VENDEDOR era inferior al avalúo catastral, lo que más motivó a LOS PROMITENTES COMPRADORES a realizar el negocio. Entre las partes se discutió lo referente al precio y a los avalúos catastrales.

AL OCTAVO. No es cierto. El contrato no adolece vicios de nulidad. Sí se pactó, como ya se dijo en este escrito, fecha cierta para el cumplimiento de las obligaciones generadas por el contrato. No se entiendo esto de que el contrato no tiene precio. En el contrato las partes acordaron precio y forma de pago. Se puede leer, sin mayor esfuerzo en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa.

AL NOVENO. Es cierto. LOS PROMITENTES COMPRADORES, tienen los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa. Tienen los inmuebles y el establecimiento de comercio, explotándolo comercialmente, desde el 10 de diciembre de 2019, fecha en la cual los entregó EL PROMITENTE VENDEDOR.

AL DECIMO. Es cierto, LOS PROMITENTES COMPRADORES pagaron AL PROMITENTE VENDEDOR, intereses durante cuatro meses y después dejaron de pagarlos incumpliendo una de sus obligaciones.

AL DECIMO PRIMERO. No me consta. Dice el demandante que los bienes que conformaban el establecimiento de comercio fueron sacados. No sabemos si es cierto o no. Seguramente, y de ser cierto, fueron sacados por los demandantes. No dice quién los sacó. Que compraron unos elementos necesarios para ellos es algo que no me consta, no sabemos si compraron para ellos unos muebles como los que enuncian.

Pero si lo que quiere decir es que EL PROMITENTE VENDEDOR sacó unos bienes del establecimiento de comercio manifestamos que NO ES CIERTO. El día 10 de diciembre de 2019, como se ha dicho varias veces, EL PROMITENTE VENDEDOR entregó a LOS PROMITENTES COMPRADORES, el establecimiento de comercio y los inmuebles objeto del contrato y fueron recibidos satisfactoriamente.

AL DECIMO SEGUNDO. No es cierto. Llama la atención que el demandante diga que esos bienes, los “anteriormente descritos” hacían parte del establecimiento de comercio y que al momento de la entrega ya no se encontraban. De ser esto cierto, nos preguntamos, ¿por qué recibieron? Y, ¿por qué hacen reclamación cuatro meses

después de haber recibido? Pero, en todo caso el hecho no es cierto. El establecimiento de comercio fue entregado y recibido a satisfacción.

AL DECIMO TERCERO. No es cierto. El inmueble fue entregado en las condiciones en que se encontraba al momento de la negociación. LOS PROMITENTES COMPRADORES conocían los inmuebles, el establecimiento de comercio, su funcionamiento, lo visitaron muchas veces antes de negociarlo. Si realizaron mejoras o adaptaciones las hicieron como propietarios, tanto de los inmuebles como del establecimiento de comercio.

AL DECIMO CUARTO. Es cierto.

AL DECIMO QUINTO. Dice el hecho que los demandantes hicieron petición a la Notaría Setenta y Dos del círculo de Bogotá. Debe ser cierto, pero no entendemos qué tiene que ver esto con la demanda o con el contrato de promesa de compraventa. En definitiva, no es un hecho que sirva de fundamento a las pretensiones de la demanda.

A LOS HECHOS DE LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

Los diez primeros hechos son los mismos hechos de las pretensiones principales, razón por la cual el pronunciamiento sobre estos hechos será el ya emitido respecto de los hechos de las pretensiones principales.

AL PRIMERO. Es cierto, el día 8 de octubre de 2019, se celebró contrato de promesa de compraventa entre JESUS ANTONIO BARBOSA DIAZ y MERCEDES BARBOSA CABREJO, como promitentes compradores y JORGE ALONSO DELGADO ARIZA, como promitente vendedor. Se indica que los linderos presentados en la demanda, en este numeral de los hechos no coinciden con los linderos presentados en la promesa de compraventa.

AL SEGUNDO. ES cierto.

AL TERCERO. Es cierto que se pactaron intereses que deberían pagar LOS PROMITENTES COMPRADORES al PROMITENTE VENDEDOR. No es cierto que no se precisó cuando se crearían los sismos. La lectura de la cláusula nos hace entender que se causarían a partir de la entrega del inmueble. Tampoco es cierto que no se precisó sobre los valores, pues es claro, así se lee, que LOS PROMITENTES COMPRADORES pagarían intereses sobre el saldo pendiente de pago. La tasa de interés se pactó, corresponde al 1 % mensual y es tan claro esto que LOS PROMITENTES COMPRADORES pagaron cuatro mensualidades de intereses.

AL CUARTO. Es cierto que los inmuebles, objeto del contrato, fueron entregados por EL PROMITENTE VENDEDOR y recibidos por los PROMITENTES COMPRADORES, el día 10 de diciembre de 2019, pero NO POR INCUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE VENDEDOR, sino porque el señor JESUS ANTONIO BARBOSA DIAZ, uno de los PROMITENTES COMPRADORES, no pudo recibir oportunamente porque, según su dicho, se encontraba fuera de Bogotá atendiendo un negocio de ganado. El día 10 de diciembre de 2019, la señora MERCEDES BARBOSA CABREJO, recibió los inmuebles y el establecimiento de comercio, en compañía de su esposo y de su señora madre, de nombre MARÍA. Nótese que el señor JESUS ANTONIO BARBOSA NO ESTUVO EN LA ENTREGA, PORQUE NO SE ENCONTRABA EN BOGOTA.

AL QUINTO. No se entiende qué es lo que quiere decir el demandante en este hecho. Dice que es “allí” “...donde devienen una serie de actividades...” Pero ¿dónde es allí?

Dice que se demuestran claros incumplimientos porque las partes no fijaron fecha cierta para el cumplimiento de la obligación. Entonces, si, como dice el demandante, no existe fecha cierta para el cumplimiento de la obligación no se puede predicar incumplimiento. Pero, esto no corresponde a la verdad contractual. En efecto, sí se señaló fecha para la firma de la escritura: 27 de febrero de 2020, en la notaría Sesenta y Dos de Bogotá. (cláusula sexta)

Es cierto que EL PROMITENTE VENDEDEDOR tiene recibida la suma de dinero indicada en este hecho, como también es cierto que LOS PROMITENTES COMPRADORES tienen recibidos los inmuebles y el establecimiento de comercio desde el día 10 de diciembre de 2019, explotándolo comercialmente. También es cierto que los PROMITENTES COMPRADORES no han entregado los dineros correspondientes al segundo y tercer pago de acuerdo con lo acordado, pero también es cierto que la ERU no hizo los desembolsos porque recibió orden en ese sentido de parte de los PROMITENTES COMPRADORES. En definitiva, LOS PROMITENTES COMPRADORES no han pagado segundo y tercer contado del precio pactado.

En el literal b. de este hecho dice, el demandante, que se celebró contrato de promesa de compraventa de establecimiento de comercio, entre las mismas partes, lo cual es cierto.

En el literal c. dice que el contrato de promesa de compraventa del establecimiento de comercio fue incumplido, lo cual no es cierto. El establecimiento de comercio fue entregado a LOS PROMITENTES COMPRADORES, junto con los inmuebles en los cuales funciona, el día 10 de diciembre de 2019, como lo ha manifestado en la demanda, el demandante. Téngase en cuenta que se trata de UNA PROMESA DE COMPRAVENTA. En cuanto a la cancelación de la matrícula mercantil se hizo atendiendo la petición de LOS PROMITENTES COMPRADORES. Repetimos que LOS PROMITENTES COMPRADORES tienen y explotan comercialmente, desde el 10 de diciembre de 2019, el establecimiento de comercio.

En el literal d. dice el demandante que no entregó todos los muebles que componen el establecimiento de comercio. No es cierto. El contrato se celebró sin inventario y EL PROMITENTE VENDEDEDOR lo entregó completo, en estado de explotación comercial, con todos los muebles y enseres que lo componen y fue recibido a satisfacción por LOS PROMITENTES COMPRADORES.

AL SEXTO. Se acepta parcialmente. EL PROMITENTE VENDEDEDOR hizo un arreglo de pago con la empresa de acueducto. En cada factura de pago se incluye una cuota de pago pendiente y LOS PROMITENTES COMPRADORES fueron notificados de esta situación y llegaron a acuerdo con EL PROMITENTE VENDEDEDOR para ellos pagaran mensualmente, en el recibo de consumo y la suma de dinero indicada sería pagada de los intereses, como efectivamente se hizo en las cuatro cuotas de intereses pagadas.

AL SEPTIMO. No es cierto. En las reuniones previas a la celebración del contrato de promesa, las partes acordaron todo lo referente al precio y forma de pago y fue, precisamente, que el precio pedido por EL PROMITENTE VENDEDEDOR era inferior al avalúo catastral, lo que más motivó a LOS PROMITENTES COMPRADORES a realizar el negocio.

Entre las partes se discutió lo referente al precio y a los avalúos catastrales.

AL OCTAVO. No es cierto. El contrato no adolece vicios de nulidad. Sí se pactó, como ya se dijo en este escrito, fecha cierta para el cumplimiento de las obligaciones generadas por el contrato. No se entiende esto de que el contrato no tiene precio. En el contrato las partes acordaron precio y forma de pago. Se puede leer, sin mayor esfuerzo en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa.

AL NOVENO. Es cierto. LOS PROMITENTES COMPRADORES, tienen los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa. Tienen los inmuebles y el establecimiento de comercio, explotándolo comercialmente, desde el 10 de diciembre de 2019, fecha en la cual los entregó EL PROMITENTE VENDEDOR.

AL DECIMO. Es cierto, LOS PROMITENTES COMPRADORES pagaron AL PROMITENTE VENDEDOR, intereses durante cuatro meses y después dejaron de pagarlos incumpliendo una de sus obligaciones.

AL DECIMO PRIMERO. No es cierto. LOS PROMITENTES COMPRADORES, JESUS ANTONIO BARBOSA DIAZ y MERCEDES BARBOSA DIAZ no ha sido contratantes cumplidos. Incumplieron sus obligaciones al dar orden de no pago a la ERU. Ellos revocaron la orden que habían dado en el sentido de que la ERU girara al PROMITENTE VENDEDOR los dineros que les debía y después incumpliendo sus obligaciones revocaron la orden. No es cierto que el demandado, PROMITENTE VENDEDOR, no haya demostrado "su intención exterior de seguir con el cumplimiento contractual". El entregó inmuebles y establecimiento de comercio, el 10 de diciembre de 2019. Recibió cuatro mensualidades de intereses pactados y estaba listo a firmar la escritura cuando recibiera el pago total del precio, conforme fue pactado.

AL DECIMO SEGUNDO. Es cierto que los demandantes no procedieron a realizar el pago total del valor del contrato de promesa de compraventa. No es cierto que se haya mostrado el incumplimiento de las obligaciones contractuales del demandado.

AL DECIMO TERCERO. Este hecho es el mismo indicado en el numeral 11 de los hechos de las pretensiones principales y nos pronunciamos de la misma manera:

No me consta. Dice el demandante que los bienes que conformaban el establecimiento de comercio fueron sacados. No sabemos si es cierto o no. Seguramente, y de ser cierto, fueron sacados por los demandantes. No dice quién los sacó. Que compraron unos elementos necesarios para ellos es algo que no me consta, no sabemos si compraron para ellos unos muebles como los que enuncian.

Pero si lo que quiere decir es que EL PROMITENTE VENDEDOR sacó unos bienes del establecimiento de comercio manifestamos que NO ES CIERTO. El día 10 de diciembre de 2019, como se ha dicho varias veces, EL PROMITENTE VENDEDOR entregó a LOS PROMITENTES COMPRADORES, el establecimiento de comercio y los inmuebles objeto del contrato y fueron recibidos satisfactoriamente.

AL DECIMO CUARTO. Este hecho es el mismo indicado en el numeral 12 de los hechos de las pretensiones principales y nos pronunciamos de la misma manera:

No es cierto. Llama la atención que el demandante diga que esos bienes, los “anteriormente descritos” hacían parte del establecimiento de comercio y que al momento de la entrega ya no se encontraban. De ser esto cierto, nos preguntamos, ¿por qué recibieron? Y, ¿por qué hacen reclamación cuatro meses después de haber recibido? Pero, en todo caso el hecho no es cierto. El establecimiento de comercio fue entregado y recibido a satisfacción.

AL DECIMO QUINTO. Este hecho es el mismo indicado en el numeral 13 de los hechos de las pretensiones principales y nos pronunciamos de la misma manera:

No es cierto. El inmueble fue entregado en las condiciones en que se encontraba al momento de la negociación. LOS PROMITENTES COMPRADORES conocían los inmuebles, el establecimiento de comercio, su funcionamiento, lo visitaron muchas veces antes de negociarlo. Si realizaron mejoras o adaptaciones las hicieron como propietarios, tanto de los inmuebles como del establecimiento de comercio.

AL DECIMO SEXTO. Este hecho es el mismo indicado en el numeral 14 de los hechos de las pretensiones principales y nos pronunciamos de la misma manera:

Es cierto.

AL DECIMO SEPTIMO. Este hecho es el mismo indicado en el numeral 15 de los hechos de las pretensiones principales y nos pronunciamos de la misma manera:

Dice el hecho que los demandantes hicieron petición a la Notaría Setenta y Dos del círculo de Bogotá. Debe ser cierto, pero no entendemos qué tiene que ver esto con la demanda o con el contrato de promesa de compraventa. En definitiva, no es un hecho que sirva de fundamento a las pretensiones de la demanda.

EXCEPCIONES

PRIMERA. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA ACTIVA.

Hago consistir esta excepción en el incumplimiento de las obligaciones contractuales de los demandantes. Es claro que al contratante incumplido no le asiste el derecho para pedir la resolución del contrato.

SEGUNDA. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES DEL PROMITENTE VENDEDOR.

Hago consistir esta excepción en que el demandado, PROMITENTE VENDEDOR, cumplió todas sus obligaciones. Entregó los inmuebles y el establecimiento de comercio conforme se había obligado en la promesa de compraventa. Y hago notar que, como ya se dijo y se probará en la oportunidad, los bienes fueron entregados el día 10 de diciembre del año 2019 porque el demandante no se presentó a recibir en la oportunidad acordada y tampoco estuvo recibiendo cuando se entregaron los bienes y estos fueron recibidos por la otra contratante, MERCEDES BARBOSA CABREJO, su esposo y su señora madre.

TERCERA. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DEMANDANTES.

Los demandantes, PROMITENTES COMPRADORES, no pagaron el precio y aún hoy no lo han pagado a pesar de tener, desde el 10 de diciembre de 2019, los bienes objeto del contrato y estarlos explotando económicamente.

CUARTA. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA PASIVA.

Hacemos consistir esta excepción en el hecho del cumplimiento de todas las obligaciones contractuales del demandado, PROMITENTE VENDEDOR. Siendo así, como evidentemente lo es, no puede ser demandado en un proceso en el cual se pretende la resolución de un contrato por incumplimiento.

QUINTA. EXCEPCION INNOMINADA. Artículo 282 C G P

DEL JURAMENTO ESTIMATORIO

OBJECCION.

Objeto el juramento estimatorio, tanto de las pretensiones principales como de las pretensiones subsidiarias, presentado en la demanda porque no fue estimado razonadamente como ordena la ley y porque no corresponde a los hechos ni a las estipulaciones contractuales.

- a. La suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS (\$450.000.000,00) por concepto de arras. Las arras pactadas en el contrato de promesa de compraventa corresponden a la suma de dinero que convinieron los contratantes debía pagar el contratante que desistiera de la demanda. En este asunto no se da cuenta de retracto por alguno de los contratantes. Ningún hecho de la demanda así lo indica y menos la realidad contractual. Lo que hubo fue un incumplimiento de las obligaciones de los demandantes. No se puede pretender pago de arras penitenciales cuando no ha habido retracto.
- b. Lo que el demandante llama daño emergente corresponde, en realidad, a lo que los PROMITENTES COMPRADORES pagaron al PROMITENTE VENDEDOR, en cumplimiento de sus obligaciones. Claro, cumplieron parcialmente, pues no pagaron la totalidad del precio.

La suma indicada en el punto I. no corresponde ni a frutos, ni a indemnización de perjuicios, ni a compensación, ni a mejoras. Está fuera del alcance de la normatividad invocada. Repetimos, una vez más, que los demandantes recibieron los bienes objeto del contrato el día 10 de diciembre de 2019 y por eso pagaron una parte del precio.

La suma indicada en el punto II., que corresponde a mejoras, según su dicho, tampoco tienen asidero en este juramento, toda vez que nadie les está reclamando el inmueble.

Si es cierto que mejoraron el inmueble lo hicieron para su explotación económica y han obtenido lucro de las mismas. Además, las hicieron como dueños y no les es dado reclamar costo alguno. Como quiera que presentaron un dictamen pericial, el cual será sometido a escrutinio y contradicción en la oportunidad desde ahora decimos que también lo objetamos. En definitiva, esta suma no debe ser tomada en cuenta como concepto de juramento estimatorio.

La suma indicada en el punto III. Dice de compras hechas para el funcionamiento del establecimiento de comercio, que, repetimos fue recibido por los demandantes, PROMITENTES COMPRADORES y desde la fecha en la cual lo recibieron lo vienen explotando económicamente. Si es cierto que compraron cosas para el establecimiento de comercio y las están utilizando en su provecho no tienen por qué ser objeto de pretensión de indemnización. Las están usando, como ya se dijo, en su provecho.

La suma indicada en el punto IV. Corresponde al pago de intereses contractualmente pactados. En efecto, LOS PROMITENTES COMPRADORES pagaron cuatro mensualidades de intereses. No volvieron a pagar intereses. No es entendible que se pretenda la devolución de los intereses que pagaron cumpliendo el contrato. A la fecha no han pagado la totalidad del precio y, por supuesto, se siguen causando intereses que tienen que pagar.

Señor juez, como quiera que respecto de las pretensiones subsidiarias se repite el juramento estimatorio de las pretensiones principales nos referimos a este en los mismos términos. Es decir, señor juez, que las razones de objeción al juramento estimatorio, como lo llama el demandante, de las pretensiones principales, son las mismas razones de objeción de las llamadas pretensiones subsidiarias.

Además, señor juez, consideramos que en verdad no hay juramento estimatorio.

DE LOS DICTAMENES PERICIALES.

El experticio presentado por el perito GERMAN ANTONIO URUETA RIVERO no es propiamente un dictamen pericial.

El perito recorre almacenes, recoge precios de elementos que supuestamente hacen falta en el establecimiento de comercio, realiza operaciones matemáticas que buscan promedio de precios y rinde su trabajo, indicando precios promedios.

En el punto 10 dice que el objeto del trabajo es “cuantificar el daño emergente causado por el retiro de los equipo y enseres del establecimiento de negocio por incumplimiento del negocio pactado”. El perito da por hecho que hubo un incumplimiento y da por hecho que se hizo un retiro de equipos y enseres. Ese no es su trabajo.

Permanentemente, en su escrito se refiere a valor comercial del inmueble, dice que se realizó investigación de predios similares, indica datos del predio objeto de valuación. Todo lo anterior nos lleva a concluir que no se sabe en qué consistía su trabajo. En una “nota importante” da razón de dineros que el demandado, PROMITENTE VENDEDOR, recibió de LOS PROMITENTES COMPRADORES y anexa documentos, comprobantes bancarios...

Por lo anterior, señor juez, desde ahora solicito la comparecencia del perito a la audiencia para interrogarlo conforme al artículo 228 del CGP.

El experticio presentado por el perito URIEL MOLINA CESPEDES merece explicaciones y por eso, también solicito su comparecencia a la audiencia con el fin de escucharlo en explicaciones de su trabajo.

PRUEBAS

La documental obrante al expediente, presentada con la demanda.

TESTIMONIOS.

1. LAIDY JOHANNA MENDOZA CEPEDA

Sírvase señor Juez decretar y practicar esta prueba. La señora LAIDY JOHANNA MENDOZA CEPEDA, en su calidad de compañera sentimental del demandado JORGE ALONSO DELGADO ARIZA, conoce los hechos de esta contestación de demanda, dada su condición de pareja del demandado, y podrá deponer acerca de las circunstancias que rodearon la negociación entre demandantes y demandado, los pagos recibidos, la entrega y cumplimiento de las obligaciones del señor JORGE DELGADO, la negativa al pago por parte de los promitentes compradores, demandados y las negociaciones ante la E.R.U.

La señora LAIDY JOHANNA MENDOZA CEPEDA se identifica con la cédula de ciudadanía No. 1'018.453.523 de Bogotá, está domiciliada en Bogotá y reside en la carrera 45 No. 44-21, apartamento 803 del interior 10 de Bogotá, recibe notificaciones en el correo electrónico ladydy-14@hotmail.com. Teléfono: 320 433 9512.

2. LORENA JIMENEZ, funcionaria de la E.R.U., fue la encargada por parte de la EMPRESA de asesorar la compraventa entre los demandados y la E.R.U. y también la venta y el posterior pago al demandado JORGE ALONSO DELGADO ARIZA. Teléfono 318 487 1569 y correos electrónicos djimenezv@eru.gov.co y spinillag@eru.gov.co. Se podrá citar a través de la ERU.

3. Solicito se cite a rendir declaración a la señora madre de la demandante MERCEDES BARBOSA CABREJO, quien estuvo presente en la entrega de los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa. No tenemos información de su correo electrónico, ni de su número telefónico, pero se puede citar a través de su hija, la demandante MERCEDES BARBOSA CABREJO.
4. Solicito se cite a rendir declaración al esposo de la demandante MERCEDES BARBOSA CABREJO, quien estuvo presente en la entrega de los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa. No tenemos información de su correo electrónico, ni de su número telefónico, pero se puede citar a través de su esposa, la demandante MERCEDES BARBOSA CABREJO.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase, señor juez, decretar interrogatorio de parte a los demandantes. Esta prueba pretende la confesión de los demandantes sobre los hechos de esta contestación. Se podrán en las direcciones aportadas en la demanda.

DOCUMENTALES

1. Fotocopia del certificado de tradición identificado con No. de matrícula inmobiliaria 50S-616540, el cual identifica el bien objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito entre JORGE ALONSO DELGADO ARIZA y JESÚS ANTONIO BARBOSA DÍAZ y MERCEDES BARBOSA CABREJO.
2. Fotocopia del certificado de tradición identificado con No. de matrícula inmobiliaria 50S-503429, el cual identifica el bien objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito entre JORGE ALONSO DELGADO ARIZA y JESÚS ANTONIO BARBOSA DÍAZ y MERCEDES BARBOSA CABREJO.
3. Fotocopia del certificado de tradición identificado con No. de matrícula inmobiliaria 50S-497481, el cual identifica el bien objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito entre JORGE ALONSO DELGADO ARIZA y JESÚS ANTONIO BARBOSA DÍAZ y MERCEDES BARBOSA CABREJO.
4. Fotocopia del certificado de tradición identificado con No. de matrícula inmobiliaria 50C-238206, el cual identifica el bien objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito entre MERCEDES BARBOSA CABREJO y la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, que fue objeto del contrato de compraventa según escritura pública No. 759 del 2 de junio de 2020 otorgada en la notaría Sexta del círculo de Bogotá.
5. Fotocopia del certificado de tradición identificado con No. de matrícula inmobiliaria 50C-391081, el cual identifica el bien objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito entre JESÚS ANTONIO BARBOSA ARIZA y la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, el cual fue objeto del contrato de compraventa según escritura pública No. 753 del 18 de mayo de 2020 otorgada en la notaría Sesenta y siete del círculo de Bogotá.

6. Fotocopia simple, firmada por las partes, de la autorización de giro de los cheques correspondientes a JORGE ALONSO DELGADO ARIZA, presentada ante la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ por parte de JESÚS ANTONIO BARBOSA y MERCEDES BARBOSA.

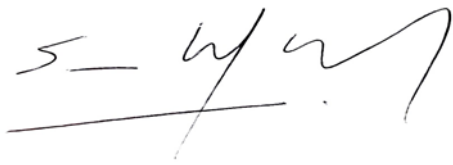
NOTIFICACIONES

Los demandantes reciben notificaciones en los lugares señalados en la demanda.

El demandado recibe notificaciones en la carrera 45 No. 44 – 21, interior 10, apartamento 803 de Bogotá. Teléfono 310 2506399. jorgeadel123@hotmail.com

El suscrito apoderado del demandado en la calle 12 B No. 8 A-30 oficina 901 C de Bogotá. Teléfono 315 3331036. gabrieldariohernandez@hotmail.com

Del señor juez, atentamente,



Gabriel Dario Hernández Mahecha

C C 19.056.460 de Bogotá

T P 42.126 C S J

Calle 12 B No. 8 A-30 oficina 901 C de Bogotá. Teléfono 315 3331036 correo electrónico <gabrieldariohernandez@hotmail.com>

Señor

JUEZ VEINTINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E S D

Referencia	Proceso	DECLARATIVO 11001310302520210013000
	Demandante	JESUS ANTONIO BARBOSA y MERCEDES BARBOSA CABREJO
	Demandado	JORGE ALONSO DELGADO ARIZA

JORGE ALONSO DELGADO ARIZA, ciudadano colombiano, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 19'433.896 de Bogotá, manifiesto que otorgo PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE al abogado GABRIEL DARIO HERNANDEZ MAHECHA mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.056.460 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional de abogado 42. 126 C. S. J., (gabrieldariohernandez@hotmail.com) para que asuma la defensa de mis intereses en el proceso indicado en la referencia en el cual soy demandado.

El apoderado tiene todas las facultades indicadas en el artículo 77 del C G P y demás normas concordantes, en especial para contestar la demanda, oponer excepciones, tanto previas como de mérito, interponer recursos, presentar demanda de reconvención, queda facultado para recibir, desistir, transigir, sustituir y reasumir este poder, conciliar, tachar de falsedad documentos que así lo ameriten, y en general para realizar todos los actos inherentes al cabal cumplimiento de este mandato en defensa y representación de mis intereses.

Cordialmente,

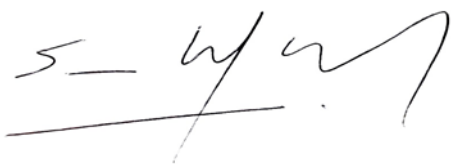


Jorge Alonso Delgado Ariza

C. C. 19.433.896 de Bogotá Jorgeadel123@hotmail.com Tel. 310 2506399

Carrera 45 No.44-21 Int. 10 apto 803 Bogotá, D.C.

Acepto,



Gabriel Dario Hernández Mahecha

C. C. 19.056.460 de Bogotá

T. P. 42. 126 C. S. J.

Contestación demanda Proceso 11001310302520210013000. Demandante Jesús Antonio Barbosa Díaz y otra. Demandado Jorge Alonso Delgado Ariza

Gabriel Dario Hernandez Mahecha <gabrieldariohernandez@hotmail.com>

Mié 8/12/2021 9:23 PM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: jorge delgado <jorgeadel123@hotmail.com>

 2 archivos adjuntos (241 KB)

Contestación demanda 11001310302520210013000.pdf; Poder 11001310302520210013000.pdf;

Señor juez, adjunto contestación de la demanda del proceso de la referencia, radicado bajo el número 11001310302520210013000. Demandante Jesús Antonio Barbosa Díaz y otra. Demandado Jorge Alonso Delgado Ariza.

Atentamente,

Gabriel Darío Hernández Mahecha.

Señor

JUEZ VEINTICINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E S D

Referencia	Proceso	DECLARATIVO 11001310302520210013000
	Demandante	JESUS ANTONIO BARBOSA y MERCEDES BARBOSA CABREJO
	Demandado	JORGE ALONSO DELGADO ARIZA

GABRIEL DARIO HERNANDEZ MAHECHA, ciudadano colombiano, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.056.460 de Bogotá, abogado en ejercicio con tarjeta profesional de abogado No. 42.126 del C S J, actuado de conformidad con el poder que me ha otorgado el señor JORGE ALONSO DELGADO ARIZA, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.433.896 de Bogotá, acudo al despacho con el fin de contestar la demanda, lo cual hago en los siguientes términos:

Sea lo primero hacer notar que el demandado recibió, por correo del despacho, las copias de la demanda y los anexos, que conforman el traslado, el día 22 de noviembre de 2021. El demandado había hecho cuatro solicitudes de copia del traslado, como se puede ver en la plataforma de la rama judicial y consta en el expediente.

A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Me opongo a la prosperidad de las pretensiones de la demanda. Las pretensiones carecen de fundamentos, tanto de hecho como de derecho.

A LOS HECHOS

Me pronuncio sobre los hechos de la demanda, presentados en el escrito de subsanación, de la siguiente manera:

A LOS HECHOS DE LAS PRETENSIONES PRINCIPALES

AL PRIMERO. Es cierto, el día 8 de octubre de 2019, se celebró contrato de promesa de compraventa entre JESUS ANTONIO BARBOSA DIAZ y MERCEDES BARBOSA CABREJO, como promitentes compradores y JORGE ALONSO DELGADO ARIZA, como promitente vendedor. Se indica que los linderos presentados en la demanda, en este numeral de los hechos no coinciden con los linderos presentados en la promesa de compraventa.

AL SEGUNDO. ES cierto.

AL TERCERO. Es cierto que se pactaron intereses que deberían pagar LOS PROMITENTES COMPRADORES al PROMITENTE VENDEDOR.

No es cierto que no se precisó cuando se crearían los sismos. La lectura de la cláusula nos hace entender que se causarían a partir de la entrega del inmueble.

Tampoco es cierto que no se precisó sobre los valores, pues es claro, así se lee, que LOS PROMITENTES COMPRADORES pagarían intereses sobre el saldo pendiente de pago. La tasa de interés se pactó, corresponde al 1 % mensual y es tan claro esto que LOS PROMITENTES COMPRADORES pagaron cuatro mensualidades de intereses.

AL CUARTO. Es cierto que los inmuebles, objeto del contrato, fueron entregados por EL PROMITENTE VENDEDOR y recibidos por los PROMITENTES COMPRADORES, el día 10 de diciembre de 2019, pero NO POR INCUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE VENDEDOR, sino porque el señor JESUS ANTONIO BARBOSA DIAZ, uno de los PROMITENTES COMPRADORES, no pudo recibir oportunamente porque, según su dicho, se encontraba fuera de Bogotá atendiendo un negocio de ganado. El día 10 de diciembre de 2019, la señora MERCEDES BARBOSA CABREJO, recibió los inmuebles y el establecimiento de comercio, en compañía de su esposo y de su señora madre, de nombre MARÍA. Nótese que el señor JESUS ANTONIO BARBOSA NO ESTUVO EN LA ENTREGA, PORQUE NO SE ENCONTRABA EN BOGOTÁ.

AL QUINTO. No se entiende qué es lo que quiere decir el demandante en este hecho. Dice que es “allí” “...donde devienen una serie de actividades...” Pero ¿dónde es allí?

Dice que se demuestran claros incumplimientos porque las partes no fijaron fecha cierta para el cumplimiento de la obligación. Entonces, si, como dice el demandante, no existe fecha cierta para el cumplimiento de la obligación no se puede predicar incumplimiento. Pero, esto no corresponde a la verdad contractual. En efecto, sí se señaló fecha para la firma de la escritura: 27 de febrero de 2020, en la notaría Sesenta y Dos de Bogotá. (cláusula sexta)

Es cierto que EL PROMITENTE VENDEDEDOR tiene recibida la suma de dinero indicada en este hecho, como también es cierto que LOS PROMITNTES COMPRADORES tienen recibidos los inmuebles y el establecimiento de comercio desde el día 10 de diciembre de 2019, explotándolo comercialmente. También es cierto que los PROMITENTES COMPRADORES no han entregado los dineros correspondientes al segundo y tercer pago de acuerdo con lo acordado, pero también es cierto que la ERU no hizo los desembolsos porque recibió orden en ese sentido de parte de los PROMITENTES COMPRADORES. En definitiva, LOS PROMITENTES COMPRADORES no han pagado segundo y tercer contado del precio pactado.

En el literal b. de este hecho dice, el demandante, que se celebró contrato de promesa de compraventa de establecimiento de comercio, entre las mismas partes, lo cual es cierto.

En el literal c. dice que el contrato de promesa de compraventa del establecimiento de comercio fue incumplido, lo cual no es cierto. El establecimiento de comercio fue entregado a LOS PROMITENTES COMPRADORES, junto con los inmuebles en los cuales funciona, el día 10 de diciembre de 2019, como lo ha manifestado en la demanda, el demandante. Téngase en cuenta que se trata de UNA PROMESA DE COMPRAVENTA. En cuanto a la cancelación de la matrícula mercantil se hizo atendiendo la petición de LOS PROMITENTES COMPRADORES.

Repetimos que LOS PROMITENTES COMPRADORES tienen y explotan comercialmente, desde el 10 de diciembre de 2019, el establecimiento de comercio. En el literal d. dice el demandante que no entregó todos los muebles que componen el establecimiento de comercio. No es cierto. El contrato se celebró sin inventario y EL PROMITENTE VENDEDOR lo entregó completo, en estado de explotación comercial, con todos los muebles y enseres que lo componen y fue recibido a satisfacción por LOS PROMITENTES COMPRADORES.

AL SEXTO. Se acepta parcialmente. EL PROMITENTE VENDEDOR hizo un arreglo de pago con la empresa de acueducto. En cada factura de pago se incluye una cuota de pago pendiente y LOS PROMITENTES COMPRADORES fueron notificados de esta situación y llegaron a acuerdo con EL PROMITENTE VENDEDOR para ellos pagaran mensualmente, en el recibo de consumo y la suma de dinero indicada sería pagada de los intereses, como efectivamente se hizo en las cuatro cuotas de intereses pagadas.

AL SEPTIMO. No es cierto. En las reuniones previas a la celebración del contrato de promesa, las partes acordaron todo lo referente al precio y forma de pago y fue, precisamente, que el precio pedido por EL PROMITENTE VENDEDOR era inferior al avalúo catastral, lo que más motivó a LOS PROMITENTES COMPRADORES a realizar el negocio. Entre las partes se discutió lo referente al precio y a los avalúos catastrales.

AL OCTAVO. No es cierto. El contrato no adolece vicios de nulidad. Sí se pactó, como ya se dijo en este escrito, fecha cierta para el cumplimiento de las obligaciones generadas por el contrato. No se entiendo esto de que el contrato no tiene precio. En el contrato las partes acordaron precio y forma de pago. Se puede leer, sin mayor esfuerzo en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa.

AL NOVENO. Es cierto. LOS PROMITENTES COMPRADORES, tienen los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa. Tienen los inmuebles y el establecimiento de comercio, explotándolo comercialmente, desde el 10 de diciembre de 2019, fecha en la cual los entregó EL PROMITENTE VENDEDOR.

AL DECIMO. Es cierto, LOS PROMITENTES COMPRADORES pagaron AL PROMITENTE VENDEDOR, intereses durante cuatro meses y después dejaron de pagarlos incumpliendo una de sus obligaciones.

AL DECIMO PRIMERO. No me consta. Dice el demandante que los bienes que conformaban el establecimiento de comercio fueron sacados. No sabemos si es cierto o no. Seguramente, y de ser cierto, fueron sacados por los demandantes. No dice quién los sacó. Que compraron unos elementos necesarios para ellos es algo que no me consta, no sabemos si compraron para ellos unos muebles como los que enuncian.

Pero si lo que quiere decir es que EL PROMITENTE VENDEDOR sacó unos bienes del establecimiento de comercio manifestamos que NO ES CIERTO. El día 10 de diciembre de 2019, como se ha dicho varias veces, EL PROMITENTE VENDEDOR entregó a LOS PROMITENTES COMPRADORES, el establecimiento de comercio y los inmuebles objeto del contrato y fueron recibidos satisfactoriamente.

AL DECIMO SEGUNDO. No es cierto. Llama la atención que el demandante diga que esos bienes, los “anteriormente descritos” hacían parte del establecimiento de comercio y que al momento de la entrega ya no se encontraban. De ser esto cierto, nos preguntamos, ¿por qué recibieron? Y, ¿por qué hacen reclamación cuatro meses

después de haber recibido? Pero, en todo caso el hecho no es cierto. El establecimiento de comercio fue entregado y recibido a satisfacción.

AL DECIMO TERCERO. No es cierto. El inmueble fue entregado en las condiciones en que se encontraba al momento de la negociación. LOS PROMITENTES COMPRADORES conocían los inmuebles, el establecimiento de comercio, su funcionamiento, lo visitaron muchas veces antes de negociarlo. Si realizaron mejoras o adaptaciones las hicieron como propietarios, tanto de los inmuebles como del establecimiento de comercio.

AL DECIMO CUARTO. Es cierto.

AL DECIMO QUINTO. Dice el hecho que los demandantes hicieron petición a la Notaría Setenta y Dos del círculo de Bogotá. Debe ser cierto, pero no entendemos qué tiene que ver esto con la demanda o con el contrato de promesa de compraventa. En definitiva, no es un hecho que sirva de fundamento a las pretensiones de la demanda.

A LOS HECHOS DE LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

Los diez primeros hechos son los mismos hechos de las pretensiones principales, razón por la cual el pronunciamiento sobre estos hechos será el ya emitido respecto de los hechos de las pretensiones principales.

AL PRIMERO. Es cierto, el día 8 de octubre de 2019, se celebró contrato de promesa de compraventa entre JESUS ANTONIO BARBOSA DIAZ y MERCEDES BARBOSA CABREJO, como promitentes compradores y JORGE ALONSO DELGADO ARIZA, como promitente vendedor. Se indica que los linderos presentados en la demanda, en este numeral de los hechos no coinciden con los linderos presentados en la promesa de compraventa.

AL SEGUNDO. ES cierto.

AL TERCERO. Es cierto que se pactaron intereses que deberían pagar LOS PROMITENTES COMPRADORES al PROMITENTE VENDEDOR. No es cierto que no se precisó cuando se crearían los sismos. La lectura de la cláusula nos hace entender que se causarían a partir de la entrega del inmueble. Tampoco es cierto que no se precisó sobre los valores, pues es claro, así se lee, que LOS PROMITENTES COMPRADORES pagarían intereses sobre el saldo pendiente de pago. La tasa de interés se pactó, corresponde al 1 % mensual y es tan claro esto que LOS PROMITENTES COMPRADORES pagaron cuatro mensualidades de intereses.

AL CUARTO. Es cierto que los inmuebles, objeto del contrato, fueron entregados por EL PROMITENTE VENDEDOR y recibidos por los PROMITENTES COMPRADORES, el día 10 de diciembre de 2019, pero NO POR INCUMPLIMIENTO DEL PROMITENTE VENDEDOR, sino porque el señor JESUS ANTONIO BARBOSA DIAZ, uno de los PROMITENTES COMPRADORES, no pudo recibir oportunamente porque, según su dicho, se encontraba fuera de Bogotá atendiendo un negocio de ganado. El día 10 de diciembre de 2019, la señora MERCEDES BARBOSA CABREJO, recibió los inmuebles y el establecimiento de comercio, en compañía de su esposo y de su señora madre, de nombre MARÍA. Nótese que el señor JESUS ANTONIO BARBOSA NO ESTUVO EN LA ENTREGA, PORQUE NO SE ENCONTRABA EN BOGOTA.

AL QUINTO. No se entiende qué es lo que quiere decir el demandante en este hecho. Dice que es “allí” “...donde devienen una serie de actividades...” Pero ¿dónde es allí?

Dice que se demuestran claros incumplimientos porque las partes no fijaron fecha cierta para el cumplimiento de la obligación. Entonces, si, como dice el demandante, no existe fecha cierta para el cumplimiento de la obligación no se puede predicar incumplimiento. Pero, esto no corresponde a la verdad contractual. En efecto, sí se señaló fecha para la firma de la escritura: 27 de febrero de 2020, en la notaría Sesenta y Dos de Bogotá. (cláusula sexta)

Es cierto que EL PROMITENTE VENDEDEDOR tiene recibida la suma de dinero indicada en este hecho, como también es cierto que LOS PROMITENTES COMPRADORES tienen recibidos los inmuebles y el establecimiento de comercio desde el día 10 de diciembre de 2019, explotándolo comercialmente. También es cierto que los PROMITENTES COMPRADORES no han entregado los dineros correspondientes al segundo y tercer pago de acuerdo con lo acordado, pero también es cierto que la ERU no hizo los desembolsos porque recibió orden en ese sentido de parte de los PROMITENTES COMPRADORES. En definitiva, LOS PROMITENTES COMPRADORES no han pagado segundo y tercer contado del precio pactado.

En el literal b. de este hecho dice, el demandante, que se celebró contrato de promesa de compraventa de establecimiento de comercio, entre las mismas partes, lo cual es cierto.

En el literal c. dice que el contrato de promesa de compraventa del establecimiento de comercio fue incumplido, lo cual no es cierto. El establecimiento de comercio fue entregado a LOS PROMITENTES COMPRADORES, junto con los inmuebles en los cuales funciona, el día 10 de diciembre de 2019, como lo ha manifestado en la demanda, el demandante. Téngase en cuenta que se trata de UNA PROMESA DE COMPRAVENTA. En cuanto a la cancelación de la matrícula mercantil se hizo atendiendo la petición de LOS PROMITENTES COMPRADORES. Repetimos que LOS PROMITENTES COMPRADORES tienen y explotan comercialmente, desde el 10 de diciembre de 2019, el establecimiento de comercio.

En el literal d. dice el demandante que no entregó todos los muebles que componen el establecimiento de comercio. No es cierto. El contrato se celebró sin inventario y EL PROMITENTE VENDEDEDOR lo entregó completo, en estado de explotación comercial, con todos los muebles y enseres que lo componen y fue recibido a satisfacción por LOS PROMITENTES COMPRADORES.

AL SEXTO. Se acepta parcialmente. EL PROMITENTE VENDEDEDOR hizo un arreglo de pago con la empresa de acueducto. En cada factura de pago se incluye una cuota de pago pendiente y LOS PROMITENTES COMPRADORES fueron notificados de esta situación y llegaron a acuerdo con EL PROMITENTE VENDEDEDOR para ellos pagaran mensualmente, en el recibo de consumo y la suma de dinero indicada sería pagada de los intereses, como efectivamente se hizo en las cuatro cuotas de intereses pagadas.

AL SEPTIMO. No es cierto. En las reuniones previas a la celebración del contrato de promesa, las partes acordaron todo lo referente al precio y forma de pago y fue, precisamente, que el precio pedido por EL PROMITENTE VENDEDEDOR era inferior al avalúo catastral, lo que más motivó a LOS PROMITENTES COMPRADORES a realizar el negocio.

Entre las partes se discutió lo referente al precio y a los avalúos catastrales.

AL OCTAVO. No es cierto. El contrato no adolece vicios de nulidad. Sí se pactó, como ya se dijo en este escrito, fecha cierta para el cumplimiento de las obligaciones generadas por el contrato. No se entiende esto de que el contrato no tiene precio. En el contrato las partes acordaron precio y forma de pago. Se puede leer, sin mayor esfuerzo en la cláusula tercera del contrato de promesa de compraventa.

AL NOVENO. Es cierto. LOS PROMITENTES COMPRADORES, tienen los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa. Tienen los inmuebles y el establecimiento de comercio, explotándolo comercialmente, desde el 10 de diciembre de 2019, fecha en la cual los entregó EL PROMITENTE VENDEDOR.

AL DECIMO. Es cierto, LOS PROMITENTES COMPRADORES pagaron AL PROMITENTE VENDEDOR, intereses durante cuatro meses y después dejaron de pagarlos incumpliendo una de sus obligaciones.

AL DECIMO PRIMERO. No es cierto. LOS PROMITENTES COMPRADORES, JESUS ANTONIO BARBOSA DIAZ y MERCEDES BARBOSA DIAZ no ha sido contratantes cumplidos. Incumplieron sus obligaciones al dar orden de no pago a la ERU. Ellos revocaron la orden que habían dado en el sentido de que la ERU girara al PROMITENTE VENDEDOR los dineros que les debía y después incumpliendo sus obligaciones revocaron la orden. No es cierto que el demandado, PROMITENTE VENDEDOR, no haya demostrado "su intención exterior de seguir con el cumplimiento contractual". El entregó inmuebles y establecimiento de comercio, el 10 de diciembre de 2019. Recibió cuatro mensualidades de intereses pactados y estaba listo a firmar la escritura cuando recibiera el pago total del precio, conforme fue pactado.

AL DECIMO SEGUNDO. Es cierto que los demandantes no procedieron a realizar el pago total del valor del contrato de promesa de compraventa. No es cierto que se haya mostrado el incumplimiento de las obligaciones contractuales del demandado.

AL DECIMO TERCERO. Este hecho es el mismo indicado en el numeral 11 de los hechos de las pretensiones principales y nos pronunciamos de la misma manera:

No me consta. Dice el demandante que los bienes que conformaban el establecimiento de comercio fueron sacados. No sabemos si es cierto o no. Seguramente, y de ser cierto, fueron sacados por los demandantes. No dice quién los sacó. Que compraron unos elementos necesarios para ellos es algo que no me consta, no sabemos si compraron para ellos unos muebles como los que enuncian.

Pero si lo que quiere decir es que EL PROMITENTE VENDEDOR sacó unos bienes del establecimiento de comercio manifestamos que NO ES CIERTO. El día 10 de diciembre de 2019, como se ha dicho varias veces, EL PROMITENTE VENDEDOR entregó a LOS PROMITENTES COMPRADORES, el establecimiento de comercio y los inmuebles objeto del contrato y fueron recibidos satisfactoriamente.

AL DECIMO CUARTO. Este hecho es el mismo indicado en el numeral 12 de los hechos de las pretensiones principales y nos pronunciamos de la misma manera:

No es cierto. Llama la atención que el demandante diga que esos bienes, los “anteriormente descritos” hacían parte del establecimiento de comercio y que al momento de la entrega ya no se encontraban. De ser esto cierto, nos preguntamos, ¿por qué recibieron? Y, ¿por qué hacen reclamación cuatro meses después de haber recibido? Pero, en todo caso el hecho no es cierto. El establecimiento de comercio fue entregado y recibido a satisfacción.

AL DECIMO QUINTO. Este hecho es el mismo indicado en el numeral 13 de los hechos de las pretensiones principales y nos pronunciamos de la misma manera:

No es cierto. El inmueble fue entregado en las condiciones en que se encontraba al momento de la negociación. LOS PROMITENTES COMPRADORES conocían los inmuebles, el establecimiento de comercio, su funcionamiento, lo visitaron muchas veces antes de negociarlo. Si realizaron mejoras o adaptaciones las hicieron como propietarios, tanto de los inmuebles como del establecimiento de comercio.

AL DECIMO SEXTO. Este hecho es el mismo indicado en el numeral 14 de los hechos de las pretensiones principales y nos pronunciamos de la misma manera:

Es cierto.

AL DECIMO SEPTIMO. Este hecho es el mismo indicado en el numeral 15 de los hechos de las pretensiones principales y nos pronunciamos de la misma manera:

Dice el hecho que los demandantes hicieron petición a la Notaría Setenta y Dos del círculo de Bogotá. Debe ser cierto, pero no entendemos qué tiene que ver esto con la demanda o con el contrato de promesa de compraventa. En definitiva, no es un hecho que sirva de fundamento a las pretensiones de la demanda.

EXCEPCIONES

PRIMERA. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA ACTIVA.

Hago consistir esta excepción en el incumplimiento de las obligaciones contractuales de los demandantes. Es claro que al contratante incumplido no le asiste el derecho para pedir la resolución del contrato.

SEGUNDA. CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES CONTRACTUALES DEL PROMITENTE VENDEDOR.

Hago consistir esta excepción en que el demandado, PROMITENTE VENDEDOR, cumplió todas sus obligaciones. Entregó los inmuebles y el establecimiento de comercio conforme se había obligado en la promesa de compraventa. Y hago notar que, como ya se dijo y se probará en la oportunidad, los bienes fueron entregados el día 10 de diciembre del año 2019 porque el demandante no se presentó a recibir en la oportunidad acordada y tampoco estuvo recibiendo cuando se entregaron los bienes y estos fueron recibidos por la otra contratante, MERCEDES BARBOSA CABREJO, su esposo y su señora madre.

TERCERA. INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES DE LOS DEMANDANTES.

Los demandantes, PROMITENTES COMPRADORES, no pagaron el precio y aún hoy no lo han pagado a pesar de tener, desde el 10 de diciembre de 2019, los bienes objeto del contrato y estarlos explotando económicamente.

CUARTA. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA PASIVA.

Hacemos consistir esta excepción en el hecho del cumplimiento de todas las obligaciones contractuales del demandado, PROMITENTE VENDEDOR. Siendo así, como evidentemente lo es, no puede ser demandado en un proceso en el cual se pretende la resolución de un contrato por incumplimiento.

QUINTA. EXCEPCION INNOMINADA. Artículo 282 C G P

DEL JURAMENTO ESTIMATORIO

OBJECCION.

Objeto el juramento estimatorio, tanto de las pretensiones principales como de las pretensiones subsidiarias, presentado en la demanda porque no fue estimado razonadamente como ordena la ley y porque no corresponde a los hechos ni a las estipulaciones contractuales.

- a. La suma de CUATROCIENTOS CINCUENTA MILLONES PESOS (\$450.000.000,00) por concepto de arras. Las arras pactadas en el contrato de promesa de compraventa corresponden a la suma de dinero que convinieron los contratantes debía pagar el contratante que desistiera de la demanda. En este asunto no se da cuenta de retracto por alguno de los contratantes. Ningún hecho de la demanda así lo indica y menos la realidad contractual. Lo que hubo fue un incumplimiento de las obligaciones de los demandantes. No se puede pretender pago de arras penitenciales cuando no ha habido retracto.
- b. Lo que el demandante llama daño emergente corresponde, en realidad, a lo que los PROMITENTES COMPRADORES pagaron al PROMITENTE VENDEDOR, en cumplimiento de sus obligaciones. Claro, cumplieron parcialmente, pues no pagaron la totalidad del precio.

La suma indicada en el punto I. no corresponde ni a frutos, ni a indemnización de perjuicios, ni a compensación, ni a mejoras. Está fuera del alcance de la normatividad invocada. Repetimos, una vez más, que los demandantes recibieron los bienes objeto del contrato el día 10 de diciembre de 2019 y por eso pagaron una parte del precio.

La suma indicada en el punto II., que corresponde a mejoras, según su dicho, tampoco tienen asidero en este juramento, toda vez que nadie les está reclamando el inmueble.

Si es cierto que mejoraron el inmueble lo hicieron para su explotación económica y han obtenido lucro de las mismas. Además, las hicieron como dueños y no les es dado reclamar costo alguno. Como quiera que presentaron un dictamen pericial, el cual será sometido a escrutinio y contradicción en la oportunidad desde ahora decimos que también lo objetamos. En definitiva, esta suma no debe ser tenida en cuenta como concepto de juramento estimatorio.

La suma indicada en el punto III. Dice de compras hechas para el funcionamiento del establecimiento de comercio, que, repetimos fue recibido por los demandantes, PROMITENTES COMPRADORES y desde la fecha en la cual lo recibieron lo vienen explotando económicamente. Si es cierto que compraron cosas para el establecimiento de comercio y las están utilizando en su provecho no tienen por qué ser objeto de pretensión de indemnización. Las están usando, como ya se dijo, en su provecho.

La suma indicada en el punto IV. Corresponde al pago de intereses contractualmente pactados. En efecto, LOS PROMITENTES COMPRADORES pagaron cuatro mensualidades de intereses. No volvieron a pagar intereses. No es entendible que se pretenda la devolución de los intereses que pagaron cumpliendo el contrato. A la fecha no han pagado la totalidad del precio y, por supuesto, se siguen causando intereses que tienen que pagar.

Señor juez, como quiera que respecto de las pretensiones subsidiarias se repite el juramento estimatorio de las pretensiones principales nos referimos a este en los mismos términos. Es decir, señor juez, que las razones de objeción al juramento estimatorio, como lo llama el demandante, de las pretensiones principales, son las mismas razones de objeción de las llamadas pretensiones subsidiarias.

Además, señor juez, consideramos que en verdad no hay juramento estimatorio.

DE LOS DICTAMENES PERICIALES.

El experticio presentado por el perito GERMAN ANTONIO URUETA RIVERO no es propiamente un dictamen pericial.

El perito recorre almacenes, recoge precios de elementos que supuestamente hacen falta en el establecimiento de comercio, realiza operaciones matemáticas que buscan promedio de precios y rinde su trabajo, indicando precios promedios.

En el punto 10 dice que el objeto del trabajo es “cuantificar el daño emergente causado por el retiro de los equipo y enseres del establecimiento de negocio por incumplimiento del negocio pactado”. El perito da por hecho que hubo un incumplimiento y da por hecho que se hizo un retiro de equipos y enseres. Ese no es su trabajo.

Permanentemente, en su escrito se refiere a valor comercial del inmueble, dice que se realizó investigación de predios similares, indica datos del predio objeto de valuación. Todo lo anterior nos lleva a concluir que no se sabe en qué consistía su trabajo. En una “nota importante” da razón de dineros que el demandado, PROMITENTE VENDEDOR, recibió de LOS PROMITENTES COMPRADORES y anexa documentos, comprobantes bancarios...

Por lo anterior, señor juez, desde ahora solicito la comparecencia del perito a la audiencia para interrogarlo conforme al artículo 228 del CGP.

El experticio presentado por el perito URIEL MOLINA CESPEDES merece explicaciones y por eso, también solicito su comparecencia a la audiencia con el fin de escucharlo en explicaciones de su trabajo.

PRUEBAS

La documental obrante al expediente, presentada con la demanda.

TESTIMONIOS.

1. LAIDY JOHANNA MENDOZA CEPEDA

Sírvase señor Juez decretar y practicar esta prueba. La señora LAIDY JOHANNA MENDOZA CEPEDA, en su calidad de compañera sentimental del demandado JORGE ALONSO DELGADO ARIZA, conoce los hechos de esta contestación de demanda, dada su condición de pareja del demandado, y podrá deponer acerca de las circunstancias que rodearon la negociación entre demandantes y demandado, los pagos recibidos, la entrega y cumplimiento de las obligaciones del señor JORGE DELGADO, la negativa al pago por parte de los promitentes compradores, demandados y las negociaciones ante la E.R.U.

La señora LAIDY JOHANNA MENDOZA CEPEDA se identifica con la cédula de ciudadanía No. 1'018.453.523 de Bogotá, está domiciliada en Bogotá y reside en la carrera 45 No. 44-21, apartamento 803 del interior 10 de Bogotá, recibe notificaciones en el correo electrónico ladydy-14@hotmail.com. Teléfono: 320 433 9512.

2. LORENA JIMENEZ, funcionaria de la E.R.U., fue la encargada por parte de la EMPRESA de asesorar la compraventa entre los demandados y la E.R.U. y también la venta y el posterior pago al demandado JORGE ALONSO DELGADO ARIZA. Teléfono 318 487 1569 y correos electrónicos djimenezv@eru.gov.co y spinillag@eru.gov.co. Se podrá citar a través de la ERU.

3. Solicito se cite a rendir declaración a la señora madre de la demandante MERCEDES BARBOSA CABREJO, quien estuvo presente en la entrega de los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa. No tenemos información de su correo electrónico, ni de su número telefónico, pero se puede citar a través de su hija, la demandante MERCEDES BARBOSA CABREJO.
4. Solicito se cite a rendir declaración al esposo de la demandante MERCEDES BARBOSA CABREJO, quien estuvo presente en la entrega de los bienes objeto del contrato de promesa de compraventa. No tenemos información de su correo electrónico, ni de su número telefónico, pero se puede citar a través de su esposa, la demandante MERCEDES BARBOSA CABREJO.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Sírvase, señor juez, decretar interrogatorio de parte a los demandantes. Esta prueba pretende la confesión de los demandantes sobre los hechos de esta contestación. Se podrán en las direcciones aportadas en la demanda.

DOCUMENTALES

1. Fotocopia del certificado de tradición identificado con No. de matrícula inmobiliaria 50S-616540, el cual identifica el bien objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito entre JORGE ALONSO DELGADO ARIZA y JESÚS ANTONIO BARBOSA DÍAZ y MERCEDES BARBOSA CABREJO.
2. Fotocopia del certificado de tradición identificado con No. de matrícula inmobiliaria 50S-503429, el cual identifica el bien objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito entre JORGE ALONSO DELGADO ARIZA y JESÚS ANTONIO BARBOSA DÍAZ y MERCEDES BARBOSA CABREJO.
3. Fotocopia del certificado de tradición identificado con No. de matrícula inmobiliaria 50S-497481, el cual identifica el bien objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito entre JORGE ALONSO DELGADO ARIZA y JESÚS ANTONIO BARBOSA DÍAZ y MERCEDES BARBOSA CABREJO.
4. Fotocopia del certificado de tradición identificado con No. de matrícula inmobiliaria 50C-238206, el cual identifica el bien objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito entre MERCEDES BARBOSA CABREJO y la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, que fue objeto del contrato de compraventa según escritura pública No. 759 del 2 de junio de 2020 otorgada en la notaría Sexta del círculo de Bogotá.
5. Fotocopia del certificado de tradición identificado con No. de matrícula inmobiliaria 50C-391081, el cual identifica el bien objeto del contrato de promesa de compraventa suscrito entre JESÚS ANTONIO BARBOSA ARIZA y la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ, el cual fue objeto del contrato de compraventa según escritura pública No. 753 del 18 de mayo de 2020 otorgada en la notaría Sesenta y siete del círculo de Bogotá.

6. Fotocopia simple, firmada por las partes, de la autorización de giro de los cheques correspondientes a JORGE ALONSO DELGADO ARIZA, presentada ante la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ por parte de JESÚS ANTONIO BARBOSA y MERCEDES BARBOSA.

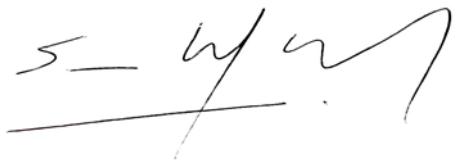
NOTIFICACIONES

Los demandantes reciben notificaciones en los lugares señalados en la demanda.

El demandado recibe notificaciones en la carrera 45 No. 44 – 21, interior 10, apartamento 803 de Bogotá. Teléfono 310 2506399. jorgeadel123@hotmail.com

El suscrito apoderado del demandado en la calle 12 B No. 8 A-30 oficina 901 C de Bogotá. Teléfono 315 3331036. gabrieldariohernandez@hotmail.com

Del señor juez, atentamente,



Gabriel Dario Hernández Mahecha

C C 19.056.460 de Bogotá

T P 42.126 C S J

Calle 12 B No. 8 A-30 oficina 901 C de Bogotá. Teléfono 315 3331036 correo electrónico <gabrieldariohernandez@hotmail.com>

Señor

JUEZ VEINTINCO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E S D

Referencia	Proceso	DECLARATIVO 11001310302520210013000
	Demandante	JESUS ANTONIO BARBOSA y MERCEDES BARBOSA CABREJO
	Demandado	JORGE ALONSO DELGADO ARIZA

JORGE ALONSO DELGADO ARIZA, ciudadano colombiano, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 19'433.896 de Bogotá, manifiesto que otorgo PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE al abogado GABRIEL DARIO HERNANDEZ MAHECHA mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.056.460 de Bogotá y portador de la tarjeta profesional de abogado 42. 126 C. S. J., (gabrieldariohernandez@hotmail.com) para que asuma la defensa de mis intereses en el proceso indicado en la referencia en el cual soy demandado.

El apoderado tiene todas las facultades indicadas en el artículo 77 del C G P y demás normas concordantes, en especial para contestar la demanda, oponer excepciones, tanto previas como de mérito, interponer recursos, presentar demanda de reconvención, queda facultado para recibir, desistir, transigir, sustituir y reasumir este poder, conciliar, tachar de falsedad documentos que así lo ameriten, y en general para realizar todos los actos inherentes al cabal cumplimiento de este mandato en defensa y representación de mis intereses.

Cordialmente,

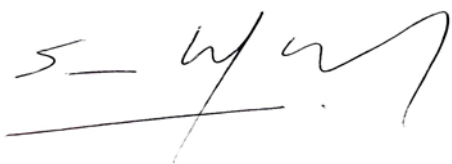


Jorge Alonso Delgado Ariza

C. C. 19.433.896 de Bogotá Jorgeadel123@hotmail.com Tel. 310 2506399

Carrera 45 No.44-21 Int. 10 apto 803 Bogotá, D.C.

Acepto,



Gabriel Dario Hernández Mahecha

C. C. 19.056.460 de Bogotá

T. P. 42. 126 C. S. J.

JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ

SECRETARÍA

Bogotá D.C. 27 de enero de 2022

TRASLADO No. 001/T-001

PROCESO No. 11001310302520210013000

Artículo: 370

Código: Código General del Proceso

Inicia: 28 de enero de 2022

Vence: 03 de febrero de 2022

KATHERINE STEPANIAN LAMY

Secretaria