

RUTH CELMIRA MOLANO RODRIGUEZ
Abogada
Diagonal 4A No 14 - 27 Apto 203 Bogotá D.C. Cel. 310-271 33 50
asejuridicasr.r@gmail.com

Señor
JUEZ 33 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

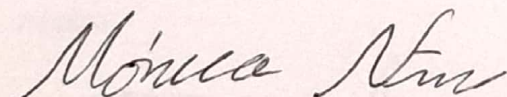
REF: PROCESO No 2023 - 300
DTE: ENRIQUE FERRONI GUZMAN
DDO: MONICA NIÑO BECERRA

MONICA NIÑO BECERRA, titular de la C.C. No 51.914.687, correo: monicaninob@yahoo.com, con domicilio en Zipaquirá, dirección Carrera 22 No 9 - 68, Conjunto Residencial los Sauces, Interior 7 apartamento 252, celular: 3005303710, amablemente confiero poder a la abogada **RUTH CELMIRA MOLANO RODRIGUEZ**, identificada con la C. de C. N° 35.332.268 de Bogotá y T. P. N° 27.341 del C. S. de la J. dirección: Diagonal 4A No 14 - 27 Apto 203, Bogotá D.C. Cel. 310-271 33 50; correo asejuridicasr.r@gmail.com, con vecindad y residencia en Bogotá D.C., para que me represente dentro del proceso de la referencia.

La apoderada tiene las facultades del artículo 74 del C.G.P., de conciliar, transigir, sustituir y reasumir el poder, desistir, tachar o redargüir documentos
Declaro bajo la gravedad del juramento que no estoy en capacidad de pagar los gastos del juicio, sin menoscabo de lo necesario para mi propia subsistencia y a quienes por ley debo aportarles alimentos. Pido me sea designada a la Abogada que he nombrado.

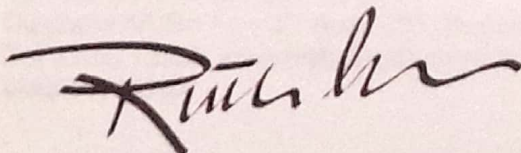
El anterior poder otorgado por mensaje de datos a la abogada MOLANO RODRIGUEZ, fue enviado del correo electrónico monicaninob@yahoo.com, donde recibiré notificaciones, al correo electrónico asejuridicasr.r@gmail.com de la abogada RUTH CELMIRA MOLANO RODRIGUEZ, dando cumplimiento a la ley 2213 de 2022.

Atentamente,


cc 51914.687.

MONICA NIÑO BECERRA
C.C. No 51.914.687 Bogotá

Acepto



RUTH CELMIRA MOLANO RODRIGUEZ
C.C. No 35.332.268 de Usme
T.P. No 27.341 del C.S.de la J.
Te: 3102713350
Correo: asejuridicasr.r@gmail.com

RUTH CELMIRA MOLANO RODRÍGUEZ
Abogada
Diag. 4 A No. 14-17 Apto 203 Bogotá D.C. Cel. 310 2713350 asejuridicasr.r@gmail.com

Doctor

ALFREDO MARTÍNEZ DE LA HOZ
JUEZ 33 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
ccto33bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Ref: Verbal Rad. 11001-4003-033-2023-00300-00
Actor: Enrique Ferroni Guzmán (C.C. 80.407.145)
Contra: Mónica Niño Becerra (C.C.51.914.687)
Tema: Contestación y excepciones de fondo a la demanda

Ruth Celmira Molano Rodríguez, abogada en ejercicio, titular de la C. de C. 35.332.268 de Usme y T. P. 27.341 del C. S. de la J., en uso del poder vía virtual que en debida forma me ha conferido la demandada, señora **Mónica Niño Becerra**, titular de la C. de C. 51.914.687 de Bogotá, ambas domiciliadas en Bogotá D.C., en tiempo procesal **respondo y excepciono de mérito la demanda.**

Solicito: (1) Declarar probadas las excepciones perentorias o una de estas sin ser necesario el estudio de las restantes, **con salvedad** frente a las pretensiones que no opugno de la manera como se alega. (2) Condenar en costas al demandante.

CONTESTACIÓN A LA DEMANDA

I - A las partes y sus representantes

(1) Indica al demandante con su identificación civil, móvil y correo; así como del apoderado la identidad civil y profesional, móvil y correo (2) Dice de la demandada su identidad civil, dirección física de Bogotá D.C., móviles y correo.

II - A las pretensiones

A las principales. Me opongo a todas y cada una. **Pido denegarlas:** **1ª)** Declaración de **nulidad absoluta** del contrato celebrado el 22 de marzo de 2022, entre el actor y la accionada, de promesa de compraventa del apartamento 252 torre 7 y el parqueadero 130 del Conjunto Residencial Los Sauces P. H., ubicado en la cra. 22 N° 9-68 de Zipaquirá, así como el otrosi suscrito el 11 de mayo de 2022. - **2ª)** En efecto de la nulidad: se

ordene a la demandada entregar el apartamento y el parqueadero aludidos, al demandante, en las mismas condiciones que le fue entregado el 14 de mayo de 2022, al día de impuesto predial, servicios públicos y administración. - **3ª)** Se condene a la accionada a pagar la suma de \$17.500.000 de “*cláusula penal establecida en el contra de compraventa*” -sic-.

4ª) Se condene a pagar a mi representada “*por concepto de lucro cesante, al haber disfrutado el inmueble desde el 14 de mayo de 2022 y hasta que haga entrega del mismo*”, así: **Lucro cesante pasado:** suma mensual desde el 14 de mayo de 2022 “*hasta la presentación de la demanda*”, que establece en \$20.000.000. **Lucro cesante futuro:** valor del arrendamiento desde la demanda “*y hasta la entrega del mismo*” al accionante. - **4.1.)** “*Se realice una condena en abstracto para éste perjuicio en particular, por cuanto no se conoce con exactitud la fecha del fallo judicial (...) y para tal efecto se efectúe, el respectivo incidente*”

5ª) “*Se otorgue un plazo de 30 días hábiles*” al accionante, “*con el fin de devolver*” a la accionada “*el dinero que le corresponda, previas las deducciones respectivas por las obligaciones pendientes, por haberse declarado la nulidad*” de la promesa de compraventa. - **6ª)** Se condene en costas a mi representada “*en caso de que oponga a las mismas*” -sic-.

A las subsidiarias. Me opongo a todas y cada una. Pido denegarlas: **1ª)** Declaración del **incumplimiento del contrato** respecto a los predios descritos con su nomenclatura y al Conjunto Residencial mencionados en la primera pretensión principal. - **2ª)** Declaración de la **resolución del contrato** en cuanto los documentos e inmuebles citados en la primera petición principal. - **3ª)** Se **ordene** “*que todo quede como se encontraba antes*” de suscribir la promesa de compraventa, que “*para tal final se dispondrá*” como propone en la pretensión principal segunda en cuanto **3.1.)** Se **ordene** a la demandada, “*entregar el apartamento (...) y el parqueadero*” al accionante como “*le fue entregado*” el 14 de mayo de 2022, al día por impuesto predial, servicios públicos y administración Y, **3.2.)** Se **otorgue** el mismo plazo al demandante para la devolución a la demandada el dinero respectivo como dice la pretensión principal quinta.

4ª) En efecto del incumplimiento, se **condene** a la demandada a pagar el monto de la cláusula penal. - **5ª)** “*Se condene a pagar perjuicios*” a mi poderdante **lucro cesante, pasado y futuro más condena en abstracto**, en la forma y cantidades pretendidas en la solicitud cuarta principal. **6ª)** **Condenar** en costas a compradora “*en caso de que oponga a las mismas*” -sic-.

A las accesorias. Con salvedad antedicha; entonces, a estas pretensiones bautizadas “*accesorias*”, admito las tres iniciales peticiones de celebración y existencia de la promesa, su cumplimiento y pago de saldo, pero como adelante las delimito, y, me opongo a las tres finales de condena; enfrento las que orientó el demandante con su Abogado asumiendo posición dominante excedida, quienes unidos solamente redactaron las cláusulas de la promesa de compraventa y el otrosi a ese inicial contrato, según me afirma mi asistida de modo creíble.

Sin embargo, las partes han querido y quieren la subsistencia de la previa negociación para su *consolidación* en contrato de compraventa de la vivienda y parqueadero, *apta equivalente a título de venta* como el *modo* a través de su inscripción en la *tradición* (artículos 740, 745 y 756 Código Civil y 4º literal a Ley 1579 de 2012), para cual finalidad -de no hacerse o suscribirse directamente entre las partes- se pide al Juzgado dictar fallo acogiendo este sentir de los extremos contratantes, proveer con la equivalencia de compraventa, o el señalamiento de fecha y hora del día quinto hábil notarial siguiente a su ejecutoria en la Notaría 40 de Bogotá D.C. donde se reconoció la promesa, encontrándose cancelado el saldo del precio de la negociación, sin condenas al pago a cargo de la demandada de cláusula penal, lucro cesante pasado y futuro, en abstracto ni en costas, invocadas en los tres últimos apartes de las pretensiones “*accesorias*” del actor; propias del juramento estimatorio.

1ª) Acogemos se declare *celebrado el existente* contrato de promesa de compraventa realizado el 22 de marzo de 2022, así como su otrosi suscrito el 11 de mayo de 2022, entre el demandante con su identidad civil como prometiente vendedor y la demandada con su identidad civil como prometiente compradora, del apartamento 252 torre 7 y el parqueadero 130 del Conjunto Residencial Los Sauces P. H., ubicado en la cra. 22 N° 9-68 del de Zipaquirá, vivienda con la matrícula 176-152915 y parqueo con la matrícula 176-152400 de la Oficina Registral de Zipaquirá, y cédulas catastrales 258990100000004180908900001557 y 258990100000004180908900001042 de la Oficina de Gestión Catastral (Municipio Zipaquirá); cada predio con sus linderos indicados en el título adquisitivo del tradente por ambos predios, extendido en la escritura pública 6678 suscrita el 24 de octubre de 2016 en la Notaría 32 de Bogotá D.C., inscrita en la Anotación 003 de cada tradición, respectivamente. Promesa suscrita en Bogotá D.C., donde ambas partes fijaron su domicilio y le dieron reconocimiento de firma y texto en la Notaría 40 de Bogotá D.C.

2ª) Acogemos se ordene *ejecutar el cumplimiento* por ambas partes contractuales del antedicho contrato de promesa de compraventa de los indicados apartamento y parqueadero de su mencionada ubicación, de las matrículas 176-152915 y 176-152400 de la Oficina Registral de

Zipaquirá y cédulas catastrales citadas, respectivamente; cada predio con sus linderos indicados en el título del tradente por ambos predios, extendido en la escritura pública 6678 suscrita el 24 de octubre de 2016 en la Notaría 32 de Bogotá D.C., inscrita en la Anotación 003 de cada tradición, respectivamente; mediante la *suscripción* de escritura pública en la fecha del quinto día hábil notarial a las diez a.m. en la Notaría 40 del Círculo de Bogotá D.C., con pagos de derechos notariales a cargo de ambas partes, reterfuente por cuenta del vendedor y para registro a cargo de la compradora (previstos en la promesa de compraventa), siguiente a la ejecutoria de la sentencia.

3ª) Aceptamos se ordene *pagar* a la demandada que dentro de los tres días hábiles bancarios siguientes a la ejecutoria de la sentencia final, la suma de \$15.476.172.00 m/cte., a favor del demandante en la cuenta bancaria donde ha recibido pagos del precio de la compraventa de este proceso, con interés legal al seis por ciento anual a falta de ser negocio mercantil.

En consecuencia, solicitamos decretar el levantamiento de la afectación a vivienda familiar por permitirlo la ley para este caso.

III - A los hechos que fundamentan la demanda

Ninguno se admite ante las peticiones principales ni subsidiarias que opugnamos

Al 1º: Es cierto, que en Bogotá D.C. el 22 de marzo de 2022 entre las partes y calidades aludidas, fue celebrado el contrato de promesa de compraventa de que dan cuenta las pretensiones que acogemos. Agrego: concierne la promesa al otrosi suscrito entre iguales exponentes.

Al 2º: Es cierto, que el acordado "*precio de la compraventa*" fue por la suma de \$173.000.000.00 m/cte., "*cancelados*" por la prometedora compradora: **(1)** \$139.523.828.00 así: **(a)** Al crédito hipotecario con el Banco Davivienda a cargo del hoy demandante promitente vendedor, el monto de \$109.646.328.00 en tres montos: \$92.455.818.77, \$12.614.181.23 y \$2.000,00 -sic-. **(b)** Al crédito ordinario con igual banco a cargo del actor, \$26.850.000 consignados el 11 de abril de 2022. **(c)** Monto de \$3.027.500.00 a la cuenta de ahorros de Bancolombia el 11 de abril de 2022, del accionante. **(2)** Valor restante de \$33.476.172.00 "*el día que las partes acordarán para la firma de la escritura pública*" en la cuenta de ahorros de Bancolombia, del demandante.

Al 3º: Es cierto, que la entrega del inmueble se acordó para el día de firma del título público de compraventa, siempre que la prometedora compradora haya cumplido todas las obligaciones establecidas.

Al 4º: Es cierto, que se estableció como fecha para suscribir la escritura pública, como aparece en la *“cláusula sexta: firma de escritura:”* ahí transcrita, de la promesa de compraventa; que se realizará una vez el inmueble *“se encuentre a paz y salvo”* con el Banco Davivienda el crédito hipotecario constituido sobre el predio *“en la Notaría que se acuerde entre las partes. La fecha pactada para la firma podrá anticiparse de común acuerdo entre las partes”*, si para la nueva fecha acordada -sic- estas hayan cumplido las obligaciones a su cargo antes de la suscripción.

Al 5º: Tiene varios aspectos. (1) No es cierto, lo que traza de que: *“Sin perjuicio de lo anterior, se permitió el ingreso de la promitente compradora”* antes de suscribir la escritura pública, *“con el fin de efectuar reparaciones acordadas”* que *“en caso de no perfeccionarse el contrato accederían al inmueble y no habría reconocimiento”* por el vendedor. (2) Porque, las partes acordaron la entrega anticipada de la posesión material a la compradora, pero no simplemente para realizar reparaciones -ejecutadas-, por cuanto se trató del ejercicio del poder de dueña. Es inverosímil que se reciba el predio y parqueadero para ejecutar reparaciones sin disponer del mismo con la posesión material; en otro aparte rectificó diciendo que era para vivienda con su familia de la compradora.

Al 6º: Es cierto, que se pactó la cláusula penal por \$17.000.000.00 (tasación anticipada de perjuicios), para ser cancelada *“por la parte que incumpla dicho acuerdo”*.

Al 7º: Es cierto, que el 11 de mayo de 2022 se firmó *“otrosí”* a la promesa de compraventa suscrita el anterior 22 de marzo, modificándose la fecha de pago de \$33.476.172.00 y la entrega del inmueble, estableciendo: (1) la compradora cancelaría \$18.000.000.00 el siguiente 13 de mayo, en la cuenta de ahorros de Bancolombia, cuyo titular es el demandante, que *“efectivamente realizó la promitente compradora”*. (2) El saldo de \$15.476.172.00 *“en la fecha estipuladas por las partes para suscripción de la escritura pública”*. (3) Que *“se estableció como fecha de entrega del inmueble el 14 de mayo de 2022, fecha desde la cual habitaría el inmueble la promitente compradora con su familia”*.

Al 8º: Es cierto, que el vendedor *“recibió la suma de los \$18.000.000.00 en su cuenta bancaria, motivo por el cual efectuó la entrega material el 14 de mayo de 2022”*, fecha desde la cual la compradora lo usufructúa.

Al 9º: Es cierto, que en la promesa y otrosí *“que los servicios públicos y el pago de la administración del inmueble”*, a partir de su entrega *“corresponderían a la promitente compradora”* que estaban al día por el demandado.

Al 10: Tiene varios sentidos. **(1)** Es cierto, que cancelado el total del crédito hipotecario, registrada la escritura que levanta este gravamen, el 25 de septiembre de 2022 el vendedor a la compradora le solicitó fecha y Notaría para suscribir el instrumento público a fin de *“traspasar la propiedad”*. **(2)** No es cierto, que la compradora *“se niega a efectuarla”* -sic-. **(3)** La compradora ha mantenido la decisión de perfeccionar la promesa.

Al 11. Trae diversos sentidos. **(1)** No es cierto, que la demandada desde el 25 de septiembre de 2022 *“se niega rotundamente a establecer una fecha para la suscripción de la escritura pública”* y por consiguiente *“el pago restante de los \$15.476.172.00 para el cumplimiento de la promesa, sin rendir mayores explicaciones, ni que tampoco precisa la fecha de pago de la suma indicada”*. **(2)** Por cuanto asumiendo posición dominante con exceso, el ahora demandante pedía la cláusula pena sin merecerla, habiéndole tolerado la accionada desmanes en el negocio.

Al 12. Tiene varios aspectos. **(1)** No es cierto, que la *“compradora desde esa fecha, se niega a suscribir documento u otro si”* estableciendo fecha determinada *“para suscribir la escritura pública y el pago del saldo pendiente (\$15.476.172), pese a disfrutar el inmueble desde mayo de 2022 y a contar con el paz y salvo del crédito hipotecario”*. **(2)** Por razón a lo mismo de la negación del hecho inmediato anterior.

Al 13. Contiene varios sentidos. **(1)** No es cierto, que falta de pago de la administración del predio desde que lo recibió la compradora, signifique estar *“incumpliendo el contrato de promesa”*. **(2)** Con motivo a que es carga de la compradora este concepto desde que tiene la posesión de lo predial, sin que en todo lo redactado por el actor y su Abogado del otrosi esté indicando incumplimiento a la promesa; la cláusula *“entrega del inmueble”* y su párrafo segundo, en caso de este incumplimiento no se incumple la promesa. **(3)** El actor ha consentido que la compradora solucione con acuerdo de pago y pueda ponerse al día.

Al 14: Da varios aspectos. **(1)** No es cierto, que la compradora al asumir la posesión material de lo predial negociado, amerite asumir fruto civil arrendaticio por \$1.500.000.00 m/cte. **(2)** Por razón a que en consenso con el comprador, de buena fe posee sin discutir el actor esta transparencia de buen proceder de la demandada y comprador. **(3)** Y era expresamente para habitarlo con su familia.

Al 15: El vendedor oyó de parte de la compradora el motivo para que ella no pudiera asistir a la *“conciliación extrajudicial en la Procuraduría General de la Nación”*, asintiéndolo. En lo facilitado del expediente, omitió adjuntar la actuación de la conciliación.

IV - A las pruebas

Reservo exponer o pedir sobre las pruebas pedidas por el actor.

V - Al juramento estimatorio

Objeción. Objetamos el respetado intento de este capítulo, donde el actor optó *-sin verdadero fundamento-* por decir “*que la cuantía del proceso se estima y soporta probatoriamente en la suma de \$210.000.000.00*”, discriminando:

1º) El monto de \$173.000.000.00, que es de la promesa del contrato. -
2º) El valor de \$17.000.000 por cláusula penal, “*la cual debía ser cancelada por quien incumpliera total o parcialmente cualquiera de los acuerdos establecidos en el contrato de compraventa*”. - 3º) La cifra de \$20.000.000.00 por lucro cesante consolidado, de los ingresos “*que ha dejado de recibir el actor del inmueble*”.

Razones específicas de la inexactitud sobre la estimación (artículo 206 Ley General del Proceso.

1º) La inicial suma es igual al precio convenido de lo predial objeto de la promesa de compraventa, sin que medie norma permitiendo que el precio pueda alegarse como monto de perjuicios.

2º) Mediante las pretensiones llamadas “*Accesorias*” y su intencionalidad de cumplir lo clausulado, acogidas como parte accionada, decae este rubro invocado por el actor, pues ostentosamente inició y mantiene incumplido al omitir el levantamiento de la **afectación a vivienda familiar** que el apartamento registra en la **Anotación 006** de su tradición 176-152915. Prefiriéndose solución con fallo de cumplir la promesa

3º) Sin debida forma aparece el lucro cesante al faltarle discriminación de esos imaginados ingresos dejados de recibir; en efecto, la estimación de este rubro en tales términos pone presente abultada inexactitud, que principalmente es requisito sustancial de la demanda.

Quien pretenda condena de *indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras*, en debida forma debe estimar estos conceptos bajo juramento estimatorio; aspectos concretos esenciales omitidos por el actor.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1a. Solución conveniente querida por las partes mediante cumplimiento de la promesa de compraventa, sustrae las pretensiones de nulidad absoluta y resolución de contrato.

2a. Posición dominante excedida del comprador

3a. La genérica u oficiosa

1º La nulidad absoluta y resolución del contrato, para que las cosas vuelvan a su estado anterior, traumatizan aún más con el rigor excesivo de la aplicación de la ley, mientras que cuenta el Juzgador con la voluntad decidida de las partes, manifestadas por el prometiende vendedor en su demanda y la prometiende compradora en la contestación a la misma, en el sentido de que se ha petitionado se ordene y acoja el perfeccionamiento de la promesa de compraventa.

1.1. Este modo excepcional de extremos contratantes, suple toda ausencia de requisito de la promesa de compraventa predial; encontrándose la Judicatura con ejemplo de mantenerse las partes al interés mutuo de fondo de compra-venta, por cual verdad central queremos la justicia de la sentencia que convergemos las partes sea dispensada; no obstante las vicisitudes que se han presentado.

1.2. Reitero. Las partes han querido y quieren la subsistencia de la previa negociación para su *consolidación* en contrato de compraventa de la vivienda y parqueadero, *apta equivalente a título de venta* como el modo a través de su inscripción en la *tradición* (artículos 740, 745 y 756 Código Civil y 4º literal a Ley 1579 de 2012), para cual finalidad -de no hacerse o suscribirse directamente entre las partes- se pide al Juzgado dictar fallo acogiendo este sentir de los extremos contratantes, proveer con la equivalencia de compraventa, o el señalamiento de fecha y hora del día quinto hábil notarial siguiente a su ejecutoria en la Notaría 40 de Bogotá D.C. donde se reconoció la promesa, encontrándose cancelado el saldo del precio de la negociación, sin condenas al pago a cargo de la demandada de cláusula penal, lucro cesante pasado y futuro, en abstracto ni en costas, invocadas en los tres últimos apartes de las pretensiones “*accesorias*” del actor; propias del juramento estimatorio.

2o. De la documental allegada por el demandante prometiende vendedor, (1) se muestra posicionarse y estar haciendo señalamientos de que cobraría la cláusula penal, que a la demandada prometiende compradora y a su esposo los va a llamar su Abogada; (2) mientras que desde siempre empezó incumpliendo el levantamiento del gravamen de **afectación a vivienda familiar** que tiene el apartamento objeto de la promesa; (3) en la demanda inexplicablemente enmudeció este paraje muy trascendental en la transparencia negocial.

3o. De la actuación y pruebas, solicito al Juzgador se admita la excepción genérica o de oficio, principalmente en favor de tenerse celebrado el contrato de promesa de compraventa y su rogado perfeccionamiento.

PRUEBAS

De llegarse al caso de práctica de pruebas, a cambio de acordarse terminación anticipada por común acuerdo entre las partes, solicito decretarse:

1a. Interrogatorio de parte, que pido se ordene absolver al demandante sobre lo afirmado oponiéndonos a su estrategia que es objeto del litigio en su demanda y esta contestación con excepciones de fondo.

2a. Testimonio, que peticiono se ordene rinda el esposo de la demandada, con el objeto de probar lo sostenido en la defensa y contradicción a través de lo sostenido al responder la demanda y en las excepciones perentorias, quien es mayor de edad, con la dirección que se anota, domiciliado en Bogotá D.C. y residente en Zipaquirá, reconocido y admitido por el demandante y su Apoderado. Igualmente, sea recepcionada la declaración del Abogado actuante del accionante en la redacción de la promesa y otrosi, exclusiva de él para su cliente o de este mismo señor hoy actor. - **Edwain Edgar Gómez Parada:** edwingomezoa@gmail.com - Pido se requiera al demandante que informe el nombre y dirección digital del Abogado al que le atribuía que le hizo la promesa y el otrosi, o que reconozca que directamente redactó estos dos documentos. Muy importante este punto, lo que demuestra la habilidad de acomodamiento para señalar después incumplimientos.

3a. Documental, que contiene el conjunto de la demanda con las salvedades que se han realizado en el presente trabajo del litigio.

Notificaciones. La parte actora y su Abogado, donde dice la demanda. La parte demandada y suscrita Apoderada, donde dice la demanda y el poder a mi conferido, respectivamente: Diag. 4 A No. 14-17 Apto 203 Bogotá D.C. Cel. 310 2713350 asejuridicasr.r@gmail.com

Anexo. Poder en forma, de la accionada.

Cordialmente,

Ruth Celmira Molano Rodriguez
C.C. 35.332.268 - T.P. 27.341

