

Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

De: Claudia Janneth Medina Torres <claudismedina@hotmail.com>
Enviado el: miércoles, 29 de septiembre de 2021 5:33 p. m.
Para: Juzgado 45 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.
CC: jose.lopez.yepes.jl@gmail.com; jarasa6@hotmail.com
Asunto: Contestación demanda de reconvención y excepciones PROCESO Verbal (cumplimiento contrato) No. 11001310304520210014700 - Demandante: Bertilda González Lozano
Datos adjuntos: 20210929 poder especial reconvención.pdf; 9. Poder.pdf; 20210929 RESPUESTA RECONVENCIÓN.pdf; 20210929 EXCEPCION PLEITO PENDIENTE.pdf

Señora
Juez 45 Civil del Circuito de Bogotá D.C.
E. S. D.

Cordial saludo,

Dentro del término legal correspondiente y en virtud de lo contenido en el auto de fecha 2 de septiembre de 2021, notificado por estado No.089 del 3 de septiembre del presente año, me permito adjuntar al presente mensaje lo siguiente:

1. Poderes especiales otorgados por la señora Bertilda Gonzalez Lozano a la suscrita.
2. Contestación a la demanda de reconvención
3. Escrito de excepción previa pleito pendiente

En cumplimiento de la normatividad vigente, incluyo en copia el apoderado del señor Jaime Ramírez, así como este último.

De la señora Jueza,

Respetuosamente me suscribo.

Claudia Janneth Medina Torres
C.C.No.52.713.064
T.P.190018
Apoderada

Enviado desde [Outlook](#)

Señora

JUEZ CUARENTA Y CINCO (45) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D. C.

E.

S.

D.

REF.-. DECLARATIVO DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL No. 2021 - 0147

DEMANDANTE BERTILDA GONZÁLEZ LOZANO

DEMANDADO JAIME RAMÍREZ SÁNCHEZ

ASUNTO: TRASLADO DEMANDA DE RECONVENCIÓN

Cordial y respetuosamente se dirige ante su señoría, **CLAUDIA JANNETH MEDINA TORRES**, mayor de edad, residenciada y domiciliada en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía **52.713.064** expedida en Bogotá, **ABOGADA EN EJERCICIO**, dignataria de la Tarjeta Profesional **190.018** del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi reconocida calidad de **APODERADA JUDICIAL** de la señora **BERTILDA GONZÁLEZ LOZANO** y con amplias facultades según poder especial adicional que anexo, quien para los efectos del presente escrito se denominará la **RECONVENIDA**; dentro de la oportunidad legal respectiva, procedo a DESCORRER EL TRASLADO de la demanda de **RECONVENCIÓN** presentada por el Dr. **JOSE WILSON LÓPEZ YEPES**, apoderado del demandante en RECONVENCIÓN, señor **JAIME RAMIREZ SÁNCHEZ**, laborío que encaro en los siguientes términos:

I. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA
DE RECONVENCIÓN

De la manera más respetuosa me permito dar respuesta a los hechos contenidos en la demanda de reconvencción referida, en el orden en que fueron presentados:

1. **PRIMERO:** Cita el apoderado del señor JAIME RAMIREZ SÁNCHEZ:

*“El 23 de enero de 2013, mi mandante suscribió promesa de compraventa respecto del inmueble identificado con la matrícula inmobiliaria No. **050S-01109194** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá – Zona Sur ubicado en la Carrera 72B No.42-08 de Bogotá. En el citado contrato **BERTILDA GONZÁLEZ LOZANO** actuó en calidad de prometiente compradora y **JAIME RAMÍREZ SÁNCHEZ** en calidad de prometiente vendedor”.*

Contestación de la Reconvenida: Es cierto.

2. **SEGUNDO:** Cita el apoderado del señor JAIME RAMIREZ SÁNCHEZ:

“El precio de venta del inmueble prometido fue la suma de Doscientos Cincuenta Millones De Pesos (\$250.000.000,00)”.

Contestación de la reconvenida: Es cierto.

3. **TERCERO:** Cita el apoderado del señor JAIME RAMIREZ SÁNCHEZ:

“La fecha estipulada por las partes para la suscripción de la respectiva escritura pública que perfeccionara el citado contrato, se pactó para el 23 de enero de 2015, a la hora de las dos de la tarde (2:00 p.m.), en la Notaría Sesenta y Cinco (65) Del Círculo Notarial de Bogotá”.

Contestación de la reconvenida: Es cierto.

4. **CUARTO:** Cita el apoderado del señor JAIME RAMIREZ SÁNCHEZ:

“No obstante lo señalado en el hecho anterior, la cláusula quinta del contrato de promesa de venta aludido, estableció una condición para el perfeccionamiento del mismo en su cláusula quinta, pues entre otras cosas, dispuso que el bien objeto de venta es de propiedad del demandado “por haberlo adquirido

dentro del trámite de sucesión de su señora madre Evelia Sánchez de Ramírez, el cual se adelantará en una Notaría de la ciudad de Bogotá D.C., y el que debe inscribirse en el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S01109194” (subrayado mío)”.

Contestación de la reconvenida: No es cierto. la cláusula quinta de la promesa se compraventa no se encontraba sujeta a condiciones, la voluntad de las partes fue clara y determinada expresamente en la promesa de compraventa, tan cierto es que en la cláusula referida se cita lo siguiente:

“(…) EL PROMETIENTE VENDEDOR garantiza que el inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato es de su exclusiva propiedad (…)

Es evidente que se realiza una interpretación de mala fe por parte del demandante en reconvenición, haciendo además una aplicación inadecuada de los requisitos para que la promesa de compraventa produzca efectos y obligaciones.

La interpretación maniquea de la ley que hace el demandante en reconvenición pretende poner a decir a la ley exactamente lo contrario a lo que esta señala. La norma que cita como fundamento, señala precisamente que la promesa de compraventa produce obligaciones, si entre otras circunstancias contiene un plazo o una condición, supuestamente el trámite sucesorio afirmando que en virtud de esa supuesta condición la promesa de compraventa es nula. Sobre esas aseveraciones, es completamente falso, porque precisamente lo que señala la ley es que la promesa de hacer un negocio produce obligaciones si está sujeta a un plazo o condición, por lo que el demandante en reconvenición da la razón a la demandante, al reconocer que al estar sujeta al plazo acordado para la firma de la escritura la promesa generó dicha obligación, que se debe cumplir, más aún cuando mi poderdante cumplió con todas sus obligaciones y asumió completamente las responsabilidades derivadas del inmueble objeto de la presente controversia,

aspecto sobre el cual el señor JAIME RAMIREZ SÁNCHEZ se apartó por completo durante todos estos años.

A todas luces es evidente que lo citado en la cláusula referida no tiene la naturaleza pretendida por el demandante en reconvención, ni desde el punto de vista legal, ni jurisprudencial, ni fue la interpretación que de buena fe se hizo al suscribir el contrato, además porque es falsa la tesis del demandante en reconvención de no poder transferir el dominio por no haberse hecho la sucesión, en primer lugar la obligación que tienen es la de firmar la escritura, del inmueble individualmente considerado así este haga parte de una masa sucesoral, y ese es el derecho real que está adquiriendo la demandante, que el haga o no el juicio de sucesión presuntamente pendiente, no tiene nada que ver con el negocio jurídico de compra venta.

5. **QUINTO:** Cita el apoderado del señor JAIME RAMIREZ SÁNCHEZ: “

Se han pospuesto varias veces, de común acuerdo entre las partes, la fecha de suscripción de la respectiva escritura pública que perfeccione el contrato. No obstante, la condición establecida en la cláusula quinta del contrato de promesa de venta referido, no se ha cumplido por ser de carácter indeterminado”.

Contestación de la reconvénida: Es cierto parcialmente, como se detalla a continuación:

Es cierto que la fecha de suscripción de la escritura se pospuso, no obstante, a pesar de los requerimientos de la PROMITENTE COMPRADORA hoy actora en la demanda principal, el señor JAIME RAMIREZ SANCHEZ no cumplió con su obligación de comparecer a la firma de la respectiva escritura pública.

No es cierto, que la cláusula quinta de la promesa de compraventa se encuentre sujeta a condición alguna.

6. **SEXTO:** Cita el apoderado del señor JAIME RAMIREZ SÁNCHEZ:

“El día cierto escogido por los contratantes quedó sometido anticipadamente a una condición indeterminada, en la medida que al momento de la estipulación no se podía saber en qué tiempo tendría lugar, de ocurrir, el hecho futuro e incierto a que se sujetó la suscripción de la escritura mediante la cual se perfeccionaría el negocio prometido en la fecha preliminarmente prevista - adelantamiento del trámite de sucesión de la causante Evelia Sánchez de Ramírez e inscripción en la oficina de registro correspondiente-. Además, no se pactó como obligación de mi prohijado, y menos aún, se estableció una fecha límite para su iniciación”.

Contestación de la reconvenida: No es cierto.

Como se expuso ampliamente en la demanda principal, la fecha de suscripción mediante la cual se perfeccionaría la compraventa no quedó sujeta a una condición pactada por los PROMITENTES COMPRADOR y VENDEDOR.

II. **PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS PRETENSIONES DE LA DEMANDA** **DE RECONVENCIÓN**

1. **PRIMERA:** Cita el apoderado del señor JAIME RAMIREZ SÁNCHEZ:

“En sentencia definitiva que haga tránsito a cosa juzgada se sirva declarar que el contrato de promesa de compraventa celebrado el 23 de enero de 2013 entre la señora BERTILDA GONZÁLEZ LOZANO en calidad de prometiende compradora y JAIME RAMÍREZ SÁNCHEZ en calidad de prometiende vendedor, es nulo de nulidad absoluta por carecer de uno de los requisitos establecidos en el art. 1611 del Código Civil.”

Contestación de la reconvenida: Me opongo.

Como se detalló en escrito presentado por la suscrita, en cuanto se refiere al plazo o condición, elemento establecido en el **Numeral 3 del Artículo 1611 del Código Civil**, debemos observar con claridad que la **CLÁUSULA SEXTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, contiene la época o plazo para el cumplimiento de la obligación, el cual se hizo consistir en un día cierto y determinado, quedando sometido el otorgamiento de la escritura pública al vencimiento o acaecimiento del día allí establecido.

Para mayor claridad, la aludida cláusula menciona:

“SEXTA. - ESCRITURACIÓN. - La correspondiente escritura pública que perfecciona este contrato de promesa de compraventa, se firmará por las partes contratantes el día 23 de enero del 2015 a las 2.00 PM., en la Notaría Sesenta y Cinco de la ciudad de Bogotá D.C., fecha en la cual las partes deberán hacerse presentes con los documentos necesarios para tal fin.”

Así las cosas, la promesa no solo contiene la fecha como plazo cierto y determinado, sino incluso, la hora y la notaría en la que se otorgaría la escritura pública, que en últimas es el objeto del contrato prometido; además, la fijación de la aludida fecha dependió de la simple voluntad de los prometientes, ajenas a vicios del consentimiento y recayendo sobre un objeto y causa a todas luces lícitas.

En adición, téngase en cuenta que la fijación de la primera fecha para el perfeccionamiento del contrato prometido fue prorrogada de manera reiterada por los contrayentes, aún cuando ya se había cumplido con anticipar el pago del valor total de la venta prometida; fechas que también se fijaron en días ciertos y determinados, en una hora específica y en la misma notaría.

Luego, la cláusula quinta sobre la que viene a sustentar el apoderado del señor JAIME RAMÍREZ SÁNCHEZ, es autónoma y no se impuso a fin de condicionar el plazo establecido en la cláusula sexta, sino como saneamiento y a título de garantía de la titularidad del bien prometido. Incluso, si algún efecto podía producir la referida cláusula quinta, sería en favor del promitente comprador, porque en ella se da garantía de que el bien prometido en venta, es de exclusiva propiedad del demandado y que fue adquirido dentro del trámite de sucesión de la señora **EVELIA SÁNCHEZ DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.)**; para lo cual, incluso el promitente vendedor, exhibió a la demandante las referidas **ESCRITURAS PÚBLICAS DE VENTA O CESIÓN DE DERECHOS HERENCIALES** de cada uno de los deudos de la señora **EVELIA SÁNCHEZ DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.)** en su favor.

Como viene de verse, **EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** y las convenciones establecidas para prorrogar la fecha del otorgamiento de la escritura pública, pactaron un plazo y hora determinada, sobre las cuales no se impuso ningún condicionamiento. Ahora bien, la cláusula quinta del contrato de promesa no tiene trascendencia contractual en punto tocante al plazo o condición para la celebración del contrato prometido, puesto que, únicamente, tenía como diana brindar una orientación respecto de la adquisición del bien sobre el cual se recogía la promesa de compraventa.

Con énfasis en el **Artículo 1611 del Código civil**, el ilustre apoderado del demandado concluye equivocadamente que el contrato preparatorio de promesa de compraventa está viciado de nulidad absoluta, en tanto sus obligaciones se sometieron a una condición indeterminada y facultativa.

En su labor, señala que la condición a la que se supeditó el objeto de la promesa se hizo descansar en el supuesto del adelantamiento del trámite de sucesión de la señora **EVELIA SÁNCHEZ DE RAMÍREZ (Q.E.P.D.)**, el cual se adelantaría en una **NOTARÍA DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ**, cuya condición se estipuló en la **CLÁUSULA QUINTA DEL CONTRATO**.

Una postura como la evidenciada en el argumento atrás referido, con todo respeto sin el más mínimo asomo de duda, pone de manifiesto primeramente, un irrespeto al acto propio, en virtud del cual, las actuaciones de los particulares en materia privada deben ceñirse a los postulados de la **BUENA FE**, teniendo como vector de conducta la confianza creada con su propio comportamiento en el iter del contrato, en tanto se tendría como inadmisible aquella pretensión objetivamente contradictoria.

Lo anterior por cuanto al momento de suscribir el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, se precisaron, además, **los plazos para pagar el precio y la entrega material del bien objeto de la promesa, a modo de anticiparse las prestaciones, las cuales se cumplieron por los contratantes en el orden y forma convenidas. Así las cosas, el promitente vendedor a la firma del contrato de promesa entrego**

materialmente la posesión al promitente comprador, y este último realizó los pagos en la forma, lugar y tiempo establecido.

Lo anterior adquiere una relevancia jurídica indiscutible, en tanto los contratantes dejaron consignado sus designios negociales, porque absurdo sería que se realice la promesa y no se pueda cumplir, so pretexto de que se dejaron sin indicar los puntos pertinentes a las prestaciones recíprocas, puesto que ha de entenderse que todo contrato debe cumplir una función práctica y efectiva, de manera que, por excelencia debe prevalecer como criterio de interpretación la voluntad y conducta de las partes y preferirse aquella hermenéutica que se anide en el principio de conservación del contrato.

Ahora bien, aunque estas herramientas de interpretación interactúan con los contratos consensuales o *ad probationem* y no comulga con los solemnes o *ad solemnitatem*, debe resaltarse delantamente, que el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA** que sirve como báculo del presente proceso, cumple con el lleno de los requisitos legales establecidos en el **Artículo 1611 del Código Civil**, por lo tanto, el ordenamiento jurídico debe procurar que su fuerza vinculante se extienda con el criterio de hacerlo viable o posible.

Así las cosas, se ha dicho por la doctrina que:

“La promesa de celebrar un contrato, en términos de Alessandri – puede definirse diciendo que es aquella convención por la cual los contratantes se obligan a celebrar otro contrato dentro de un cierto plazo o al evento de una condición. La promesa es un antecedente del contrato prometido; no es el mismo contrato, sino diverso de éste.”

Por lo tanto, **EL CONTRATO DE PROMESA** tiene por objeto **EL CONTRATO PROMETIDO**, por manera que los requisitos que impone la ley para su validez, y en especial, el previsto en el **Numeral 4° del Artículo 89 de la ley 153 de 1887** – que se contrae a que aquélla debe contener los elementos del contrato

definitivo, se encuentran satisfechos, en cuanto a la estipulación del precio y el objeto o bien sobre el que recae el contrato prometido, pues sobre este se delimitaron sus linderos y se especificó su ubicación.

Ahora, la promesa se hizo consistir en un documento privado, escrito y expreso, en donde se atestaron los compromisos de quienes en él intervinieron; atestaciones que vinieron precedidas de voluntad y licitud en tanto el objeto y la causa.

Bien mirada la cuestión, resta destacar, que luce desafortunada la defensa que hace descansar el demandado en la nulidad absoluta del contrato de promesa, sustentado en una supuesta imposición de una condición facultativa e indeterminada para el perfeccionamiento del contrato, puesto que, la referida cláusula quinta hace énfasis a una materia específica, consistente en la tradición y evicción del inmueble prometido en venta, y no en la forma, plazo o condición para hacer desgajar efectos al contrato prometido.

Como viene de verse, las cláusulas quinta y sexta del contrato de promesa no interactúan, no se complementan y mucho menos, son interdependientes, en tanto cada uno de ellas mantiene unidad de objeto, causa y finalidad. La primera, llamada a desarrollar los **Artículo 1894 y s.s. del Código civil**, en cuanto a garantizar el saneamiento del contrato de promesa de compraventa por evicción u otras causas y la segunda, delantamente, a determinar el día, fecha, hora y lugar para la escrituración del contrato prometido.

Ahora bien, en cuanto a su clasificación, la cláusula sexta del contrato es principal y la quinta, desde luego, accesoria – en tanto, la primera referida, es la razón de la existencia de la otra, pues no se estaría llamado al saneamiento del contrato de no existir este con el lleno de requisitos legales.

Pizarro y Vallaespino sostienen que la obligación principal es: *“cuando su existencia, validez, eficacia y desarrollo funcional son autónomos e independientes de cualquier otro vínculo obligacional. En tanto las obligaciones accesorias es cuando dependen de éstos aspectos de otra obligación principal y por lo tanto encuentra en ésta su razón de ser.* Con esta conceptualización pasa por evidente, que la obligación principal recogió el objeto del contrato de promesa, en cuanto a la firma de la escritura del contrato prometido, al cabo de que se verificara el plazo consignado en aquélla, y la segunda como accesoria se reservó a recoger los compromisos de entrar al saneamiento del contrato, de llegar a ser disputado el objeto prometido por un tercero; luego, la obligación de saneamiento pasa advertida reconociendo pleno vigor, eficacia y fundamento al negocio jurídico **(CONTRATO DE PROMESA)**.

Ahora bien, en punto a la interpretación del contrato, y en razón de la materia a la que se refiere, el juez debe respetar y garantizar esa libertad que se recogió en el cuerpo de la promesa, teniendo como principio básico la fidelidad a la voluntad, a la intención y a los móviles de los contratantes, puesto que obrar de modo distinto traicionaría la personalidad del sujeto comprometido en el acto jurídico, adulterando o desvirtuando la voluntad inequívoca plasmada en él. Por todo, si se llegase a considerar que las cláusula quinta recoge una declaración vaga, oscura o inconsonante con la cláusula sexta, deberá ser interpretada según el fin perseguido por los contrayentes, máxime si se anticiparon de antemano las prestaciones del contrato prometido, puesto que no interpretarlas, sería tanto como anularlas y cancelarlas como expresión de voluntad.

Así las cosas, el contrato de promesa de compraventa delimitó con claridad, exactitud y determinación una fecha cierta para la celebración de la convención prometida; sus estipulaciones se consignaron por escrito; los contrayentes dispensaron su voluntad de obligarse; existía objeto y causa lícita y se determinó de tal forma que para perfeccionarlo solo falta la formalidad legal de firmar la escritura pública.

De otro lado y en punto tocante al presupuesto de la acción de cumplimiento contractual, se manifiesta que mi prohijada conserva interés en que su deudor ejecute el objeto de la obligación prometida, tal y como fue pactado.

Así mismo, la conducta asumida por la promitente compradora es condigna de la acción escogida, en tanto cumplió y se avino a cumplir con las obligaciones a ella impuestas en el **CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA**, en cuanto al precio, como prestación anticipada, montos que fueron cancelados en las fechas establecidas en el contrato; aún más, si bien, el último pago se condicionó a la firma de la escritura pública, éste fue realizado en el interregno de tiempo de los otrosíes.

El cumplimiento referido encuentra respaldo en los comprobantes, vales y documentos suscritos por los contrayentes, cuales fueron aportados al proceso. Así mismo, no fueron desconocidos o redargüidos de falsos.

En punto al presupuesto de la acción de cumplimiento, la **Honorable Corte Suprema de Justicia** tiene dicho:

«Por ende, cuando las partes deben acatar prestaciones simultáneas, para hallar acierto a la pretensión judicial fincada en el canon 1546 citado, es menester que el demandante haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria o la de cumplimiento prevista en el aludido precepto, en concordancia con la exceptio non adimpleti contractus regulada en el canon 1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Por todo, la acción de cumplimiento debe abrirse paso, pues pese a que el demandado no se allanó ni honró sus compromisos, como es **EL DEBER SER Y RECTO PROCEDER DE TODA PERSONA QUE ACTÚA RESPETANDO LOS POSTULADOS DE LA BUENA FE**, mi poderdante si se avino y cumplió los suyos cabal y fielmente como **ES EL RECTO PROCEDER DE TODA PERSONA DE BUENA FE**, realizando el pago total del precio establecido del bien objeto del contrato prometido en los plazos señalados entre las partes.

En reiterada jurisprudencia y senda doctrina se ha detallado lo referente a la buena fe en la celebración de actos jurídicos como ingrediente fundamental en el proceso de formación de los contratos y durante su ejecución. Esto con fundamento en el artículo 83 de nuestra Constitución, en concordancia con los artículos 1603 del Código Civil y 871 del Código de Comercio de nuestro ordenamiento legal, contemplando la buena fe como aquella seguridad en las relaciones de la sociedad y más aún entre quienes deciden voluntariamente, como se evidencia en la contestación de la demanda, vincularse mediante acuerdos contractuales. De tal manera que, sin buena fe, no se materializarían los equilibrios buscados por el legislador y convenidos por los contratantes. El comportamiento bien intencionado de la demandante, se refleja en todo el acervo probatorio, quien cumplió fielmente con todas las obligaciones pactadas en la promesa de compraventa y además dio continuidad durante todos estos años, a las cargas correspondientes al inmueble prometido en venta por el demandado, como son, mantenimiento del bien, pago de servicios públicos, impuestos del inmueble, etc., sin que durante el lapso de este tiempo, el PROMITENTE VENDEDOR efectuará ningún tipo de pago por los conceptos descritos, lo cual demuestra que en efecto toda la carga asociada al inmueble quedó en cabeza de la demandante.

Refiere **Karl Larenz** refiriéndose a la relación que entre sí tienen los preceptos del Código Civil Alemán del principio de la salvaguarda de la buena fe:

“(...) según un criterio hoy indiscutido... es válido para cualquier nexo jurídico existente, y fundamenta en el marco de este no solo deberes, sino que restringe también el ejercicio de facultades. Siempre que exista entre determinadas personas un nexo jurídico, están obligadas a no defraudar la confianza razonable del otro, tratando de comportarse tal como se puede esperar de una persona de buena fe (...)”

Es así como, la buena fe, no solo está enfocada a la necesidad de actuar de conformidad con las buenas costumbres, sino constituirse como un principio que traspasa la frontera de la moralidad, cobrando gran relevancia la transparencia en la expectativa de la contraparte contractual, alineada con la intención de las partes al contratar y el querer de las mismas, lo cual es evidente en el texto de la promesa de compraventa y diferentes compromisos pactados por las partes con su puño y letra, que hacen parte de las pruebas que obran en el expediente.

En el caso que nos ocupa, es evidente como el principio de buena fe cobra gran importancia, por cuanto fue la oportunidad para las partes contratantes de ser transparentes y dar a conocer, incluso desde la etapa precontractual, todo aquello que resultó relevante para la celebración del negocio jurídico, esperando comportamientos honestos, leales, traducidos en relaciones recíprocas con trascendencia jurídica que evidencien confianza, seguridad y credibilidad otorgada a la palabra dada y los compromisos formalizados, en este caso en la promesa de compraventa.

2. SEGUNDA: Cita el apoderado del señor JAIME RAMIREZ SÁNCHEZ:

“Que, como consecuencia de lo anterior, en sentencia definitiva que haga tránsito a cosa juzgada se sirva ordenar las restituciones mutuas a que haya lugar, de conformidad con lo señalado en el artículo 1746 del Código Civil”.

Contestación de la reconvenida: Me opongo.

De la manera más respetuosa solicito a la señora Juez se emita sentencia definitiva accediendo a las pretensiones de la demanda principal, dadas las pruebas que reposan en el expediente, las cuales evidencian la buena fe de la mi mandante y el cumplimiento de todas las obligaciones previstas en la promesa de compraventa, así como el ejercicio de los actos de señor y dueño llevados a cabo durante todos estos años, en los cuales se presentó una completa ausencia del señor JAIME RAMIREZ SÁNCHEZ, quien recibió el pago total del bien objeto de la promesa y no obstante hasta la fecha se ha negado a realizar los trámites legales correspondientes.

3. TERCERA: Cita el apoderado del señor JAIME RAMIREZ SÁNCHEZ:

“Que se ordene a la demandada pagar en favor de mi representado, los frutos civiles dejados de percibir con mediana inteligencia si el inmueble hubiera estado en su poder, desde el día 23 de enero de 2013 a la fecha en que se materialice la entrega, en la siguiente cuantía, la cual se estima de forma razonable de la siguiente manera:

Frutos civiles: La suma de \$3.500.000.00 mensual por concepto de canon de arrendamiento, desde el mes de enero del año 2013, aumentado anualmente conforme al IPC (índice de precios al consumidor), como valor que el predio hubiese producido si hubiese sido arrendado, liquidados desde el 23 de enero de 2013 hasta que se produzca la entrega del bien. (Anexo cuadro de referencia) (...)”

Contestación de la reconvenida: Me opongo.

Conforme las pruebas que obran en el expediente y las aseveraciones efectuadas en la contestación de la demanda principal, las partes nunca pactaron ni suscribieron un contrato de arrendamiento y en su lugar el señor JAIME RAMIREZ SANCHEZ, se apartó completamente durante de todos estos años de todas las obligaciones asociadas al inmueble, lo cual ratifica su voluntad en cuanto a la enajenacion del inmueble.

Por su parte, recibió el precio pactado en la promesa de compraventa y a la fecha no ha cumplido con su obligación de suscribir la correspondiente escritura que perfeccione el negocio jurídico referido.

4. CUARTA: Cita el apoderado del señor JAIME RAMIREZ SÁNCHEZ:

“Se condene en costas a la demandada”

Contestación de la reconvenida: Me opongo.

Es clara y evidente la mala fe de la contra parte, toda vez que el acervo probatorio y los determinantes pronunciamientos en la contestación de la demanda, evidencian de forma inequívoca la figura contractual que se pactó entre las partes de forma libre y voluntaria y el beneficio al que se hizo acreedor el señor JAIME RAMÍREZ SÁNCHEZ al recibir el precio pactado desde el año 2013, sin efectuar después de la entrega del bien prometido en venta ningún pago por concepto de impuestos, mejoras, mantenimiento y servicios públicos, los cuales ha venido sufragando durante años mi mandante en su totalidad. Prueba de ello los últimos recibos y soportes aportados como prueba en la demanda principal. En consecuencia, es absolutamente improcedente una condena en costas a cargo de la señora BERTILDA GONZÁLEZ LOZANO.

III. OPOSICIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Me opongo al juramento estimatorio presentado, en la medida que se fundamenta en un contrato de arrendamiento inexistente y adicionalmente es evidente que la ritualidad procesal exige el cumplimiento estricto de los postulados contentivos en el artículo 206 del C.G.P. lo cual no se aprecia en el escrito presentado por la contraparte, ya que no se aportan las pruebas que lo sustenten.

IV. PRUEBAS

Las que obran en el expediente conforme lo aportado en la demanda principal.

V. ANEXOS

Poder adicional otorgado por la señora BERTILDA GONZÁLEZ LOZANO a la suscrita.

VI. NOTIFICACIONES

1. El señor JAIME RAMIREZ SÁNCHEZ las recibirá en la Calle 22.^a # 43b -27 Barrio Quinta Paredes de Bogotá, o en la dirección electrónica jarasa6@hotmail.com
2. El abogado JOSÉ WILSON LÓPEZ YEPES, las recibirá en la Calle 21 No. 6-58 oficina 402 de Bogotá, o al correo electrónico jose.lopez.yepes.jl@gmail.com
3. Mi mandante, señora BERTILDA GONZÁLEZ LOZANO en la dirección física Calle 8 No.28-93 Barrio Ricaurte de Bogotá, Email. bertildagonzalezlozano@gmail.com
4. La suscrita, apoderada de la señora BERTILDA GONZÁLEZ LOZANO, en la Carrera 100 23 H 22 Int.3 Apto 202, como preferencia Email: claudismedina@hotmail.com

De la señora Juez, con todo mi respeto y cordialidad,



CLAUDIA JANNETH MEDINA TORRES

C.C. 52.713.064 expedida en Bogotá

T.P. 190018 del C. S. de la J.

claudismedina@hotmail.com - Móvil 316 – 4902344

Notaria 50 de Bogotá D.C.
A este documento le corresponde
la autenticación Biométrica
No. 1351098

Señor (a)

JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. - REPARTO

E.

S.

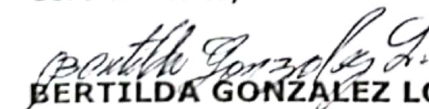
D.

BERTILDA GONZALEZ LOZANO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.402.265 de Bogotá, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, manifiesto que otorgo **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, a **CLAUDIA JANNETH MEDINA TORRES**, abogada en ejercicio, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.52.713.064 y portadora de la T.P. No.190.018 del Consejo Superior de la Judicatura, para que, en mi nombre y representación, inicie, tramite y lleve hasta su culminación **PROCESO DECLARATIVO DE CUMPLIMIENTO CONTRACTUAL**, en contra del señor **JAIME RAMIREZ SANCHEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.272.749 de Bogotá y domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, con el ánimo de lograr el cumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado el 23 de enero de 2013, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 72B No.42-08 Sur Matricula Inmobiliaria 50S-1109194.

Mi apoderado especial, queda facultado de conformidad con las normas legales vigentes, en especial para conciliar, recibir, desistir, renunciar, reasumir, postular, sustituir y transigir.

Sírvase, por lo tanto, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Cordialmente,


BERTILDA GONZALEZ LOZANO
C.C.No.41.402.265 de Bogotá

Acepto,

CLAUDIA JANNETH MEDINA TORRES
C. C. No.52.713.064
T. P. No.190.018 del C.S de la J.





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



1351098

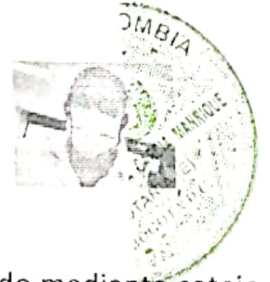
En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el tres (3) de marzo de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Cincuenta (50) del Circuito de Bogotá D.C., compareció: BERTILDA GONZALEZ LOZANO, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 41402265 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Bertilda Gonzalez Lozano

----- Firma autógrafa -----



60mvxdg3jz3n
03/03/2021 - 16:26:32



Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento, sobre: PODER ESPECIAL - JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

Blanca Azucena Garcia Manrique



BLANCA AZUCENA GARCIA MANRIQUE

Notario Cincuenta (50) del Circuito de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co

Número Único de Transacción: 60mvxdg3jz3n





Señora

JUEZ 45 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

Asunto: PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE

BERTILDA GONZALEZ LOZANO, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 41.402.265 de Bogotá, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá, manifiesto que otorgo **PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE**, a **CLAUDIA JANNETH MEDINA TORRES**, abogada en ejercicio, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No.52.713.064 y portadora de la T.P. No.190.018 del Consejo Superior de la Judicatura, para que me represente judicialmente en la **DEMANDA DE RECONVENCIÓN** y todas las actuaciones que se surtan, interpuesta por el señor **JAIME RAMIREZ SANCHEZ**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.272.749 de Bogotá y domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá, respecto del bien inmueble ubicado en la Carrera 72B No.42-08 Sur Matricula Inmobiliaria 50S-1109194.

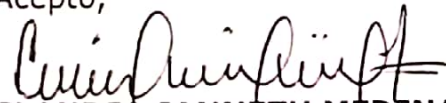
Mi apoderada, queda facultada de conformidad con las normas legales vigentes, en especial para conciliar, recibir, desistir, renunciar, reasumir, postular, sustituir y transigir y en general todas las actuaciones necesarias y pertinentes para representarme judicialmente, de conformidad con la normatividad vigente.

Sírvase, por lo tanto, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos del presente poder.

Cordialmente,


BERTILDA GONZALEZ LOZANO
C.C.No.41.402.265 de Bogotá

Acepto,


CLAUDIA JANNETH MEDINA TORRES
C. C. No.52.713.064
T. P. No.190.018 del C.S de la J.





DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO
Artículo 68 Decreto Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



5828290

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el diecisiete (17) de septiembre de dos mil veintiuno (2021), en la Notaría Cincuenta (50) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: BERTILDA GONZALEZ LOZANO, identificada con Cédula de Ciudadanía / NUIP 41402265 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

Bertilda Gonzalez Lozano



3vzq92q21mk4
17/09/2021 - 08:57:06



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento, sobre: PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE.



BLANCA AZUCENA GARCIA MANRIQUE

Notario Cincuenta (50) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 3vzq92q21mk4

