

Bogotá D.C. 06 de mayo de 2021.

Señores

JUZGADO PROMISCO MUJICUPAL DE TOCANCIPÁ CUNDINAMARCA.

E. S. D.

REFERENCIA: Proceso Verbal de Resolución de Contrato de Compraventa No. 2020 – 0303.

DEMANDANTE: EFRAÍN GOMEZ MARROQUÍN.

DEMANDADOS: CARLOS JULIO MARTÍNEZ JIMÉNEZ E ISSAGA S.A.S.

ASUNTO: EXCEPCIONES PREVIAS.

HANSEL ENRIQUE GAONA PÉREZ, abogado, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 1.072.652.990 de Chía y portador de la tarjeta profesional No. 244.685 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en mi doble condición como Representante Legal y abogado o mejor aún como apoderado judicial de la sociedad **ISSAGA S.A.S.**, legalmente identificada con el Nit No. 901036808-8, con domicilio en la ciudad de Bogotá, con facultades plenas para asumir la función legal, de acuerdo al estatuto de constitución que por documentos privados se inscribieran ante la cámara y comercio el pasado 22 de noviembre de 2016, las mismas que además constan en el certificado de existencia y representación legal de la sociedad, en calidad de demandado, estando dentro del término legal correspondiente, me permito presentar ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS, conforme lo establecido en el artículo 100 y siguientes del Código General Del Proceso – C.G.P.-, en virtud de los siguientes consideraciones:

I. DECLARACIONES Y CONDENAS

PRIMERO: Declarar probada las excepciones previas de **INEPTA DEMANDA, AUSENCIA DE REQUISITOS FORMALES DE LA DEMANDA – DEFECTUSA MANIFESTACIÓN DEL JURAMENTO ESTIMATORIO Y AUSENCIA DE COMPETENCIA POR FACTOR DE CUANTÍA Y PRETENSIÓN ECONÓMICA PERSEGUIDA CON LA DEMANDA.**

SEGUNDO: Condenar al señor EFRAÍN GOMEZ MARROQUÍN, como parte demandante dentro del proceso de la referencia, al pago de costas del proceso.

TERCERO: Ordenar y Oficiar a la respectiva Oficina De Registro e Instrumentos Públicos De Zipaquirá, el levantamiento y cancelación de las medidas cautelares impuestas al inmueble de propiedad de mi representada la sociedad ISSAGA S.A.S.

II. HECHOS

PRIMERO: El señor EFRAÍN GOMEZ MARROQUÍN, por intermedio de su apoderado el abogado CRISTIAN CAMILO LÓPEZ CABRA, impetró ante su despacho demanda CIVIL VERBAL, en contra de mi representada la sociedad ISSAGA S.A.S., acción dirigida a lograr la resolución del contrato de compraventa contenido en la escritura pública de compraventa No. 084 celebrada el pasado 06 de marzo de 2018 en la Notaría única del Municipio de Tocancipá, que recae sobre el predio denominado “EL RINCONCITO”.

SEGUNDO: La demanda anunciada fue admitida por su despacho el pasado 23 de noviembre de 2020, conforme quedo consignado en el artículo primero del auto mencionado que ordenó:

“**PRIMERO:** *admitir* la presente demanda de resolución de contrato de compraventa promovida por EFRAÍN GÓMEZ MARROQUÍN contra ISSAGA S.A.S. y CARLOS JULIO MARTÍNEZ JIMÉNEZ.”

TERCERO: No obstante, la cita que antecede, en el numeral segundo de la misma providencia, el despacho, orientado por el contexto de la demanda, dispuso darle trámite a esta, conforme las consideraciones de un proceso Verbal de MENOR CUANTÍA, establecido en el artículo 368 y siguientes del Código General Del Proceso.

CUARTO: Respetado Juez, en los términos de la demanda, el apoderado del demandante dejó claro en el hecho segundo que, el valor denominado como precio de venta del referido inmueble, se fijó en la suma de **CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$164.000.000.00)**, lo cual es absolutamente cierto, siendo esta la suma de la negociación, conforme quedó contemplado en la Escritura Pública No. 084 del pasado 06 de marzo de 2018.

QUINTO: Indica el abogado demandante, que este extremo procesal desde la firma (subrayado y negrillas míos) de la escritura anunciada y hasta la fecha, no cancelaron “LOS VALORES PRECEDENTES REFERIDOS” haciendo alusión a la suma de **CIENTO VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$124.000.000.00)**, descritos en el numeral 2.2 de la demanda, sumado a varias afirmaciones improbadas que serán abordadas en la respectiva contestación de la demanda.

SEXTO: No obstante, el valor señalado por el jurista que a juzgar por su redacción esperaba fuese cancelado desde el día siguiente a la firma de la escritura, lo cierto es que reconoce que el valor pendiente por cancelar del inmueble adquirido, será pagadero en especie (subrayado y negrillas míos) producto de la entrega de lotes hasta por el valor adeudado, previniendo con esto un proceso de urbanismo que debe ser desarrollado en el inmueble.

SÉPTIMO: Es desde todo punto de vista señor Juez, sabido, que los contratos bilaterales, implican obligaciones para “**AMBAS PARTES**”, contratantes, razón de mas para evidenciar que uno de los tantos compromisos a los que el demandante se comprometió, fue a transferir el inmueble objeto de negociación **Libre de enajenaciones, posesiones y que la transferencia se daba en forma regular, pacífica y pública, que entre otras, el inmueble se hallaba libre de habitación y en general libre de cualquier limitación al dominio**, lo que no sucedió como será probado dentro de la contestación de la demanda y que cabe citar en este escrito para fundamentar, la injustificada y por demás desorientada forma, como pretende el abogado de la parte demandante encausar perjuicios a favor de su representado, basando la litis en cuantías que no corresponde a la realidad contractual y por ende al proceso que se pretende tramitar.

OCTAVO: Establece el jurista, en el capítulo de pretensiones de la demanda en su numeral **QUINTO** y **SÉPTIMO**, y de lo cual debo decir, apartado de toda condición real y legal, lo siguiente:

“5. Que se condene a los demandados a pagar al demandante, el valor de los frutos producidos por el inmueble objeto de la restitución, tanto los dejados de percibir como aquellos que hubiera podido producir el inmueble durante todo el tiempo que estuvo en poder del demandado, con el empleo de una mediana inteligencia y actividad, en caso de haberse encontrado en poder del demandante, de acuerdo al juramento estimatorio. TOTAL, DE LOS 30 MESES ADEUDADOS (\$49.200.000.00) M/CTE., a la fecha de presentación de esta demanda.”

“7. Que se condene al demandado a pagar al demandante el valor de los perjuicios causados por mi poderdante en virtud del incumplimiento, de acuerdo al juramento estimatorio. (\$6.000.000.00)M/CTE. Tasados a la radicación de la presente demanda.”

De lo anterior, se evidencia, según el abogado demandante, que el presunto incumplimiento y digo presunto porque todavía no hay nada escrito sobre la probabilidad de incumplimiento de este extremo, se causó desde hace treinta meses, notando una vez más, que a partir de la fecha en la que se celebró la Escritura Pública, se debía contar con el protocolo del trámite de urbanismo, la pregunta es, ¿y el proceso de urbanismo donde queda?, ¿no conlleva un tiempo necesario?, salvo condiciones administrativas y técnicas, las mismas que el señor Efraín Gómez Marroquín conocía y aceptaba desde antes y con el otorgamiento de la escritura, como quedó consignado, incluso se comprometió a coadyuvar la gestión en miras de lograr en el menor tiempo posible la actividad urbanística.

NOVENO: Indica el abogado Lopez Cabra, que la sociedad que represento y el otro sujeto demandado, adeudamos a su representado la equivalencia al 1% sobre el valor de la negociación y lo expone de la siguiente forma:

“el valor de los frutos civiles y naturales producidos por el inmueble objeto de la restitución, tanto los dejados de percibir como aquellos que hubiera podido producir el inmueble durante todo el tiempo que estuvo en poder del demandado, con el empleo de una mediana inteligencia y actividad, en caso de haberse encontrado en poder del demandante. Teniendo como base el valor comercial establecido por las partes para la anualidad del 2018 en (\$164.000.000.00)M/Cte. sobre un porcentaje del 1% como base de arrendamiento mensual; aunado a la entrega material del predio realizada el día 6 de marzo del mismo año 2018; para un total de 30 meses a la presentación de la demanda. Cuya aritmética arroja los siguientes valores. Avaluó de (\$164.000.000.00)M/cte. 1% mensual (\$1.640.000.00)M/Cte. TOTAL, DE LOS 30 MESES ADEUDADOS (\$49.200.000.00)M/CTE.”

Considera con mediana inteligencia, como el mismo lo hace notar en su apreciación, que desde el primer día, el predio sufrió frutos civiles y naturales, obviando consideraciones, como la ocupación del inmueble por terceros, circunstancia que el demandante conocía y que omitió en total perjuicio de los compradores demandados, ocupación que perduró por poco más de un año, incluso hasta el deceso por consecuencias de salud atribuibles a los inquilinos impagos que el señor Gómez Marroquín dejó dentro del inmueble, incumpliendo su deber de entregar libre de cualquier limitación de dominio, adicionalmente, las diferencias en los metros de la propiedad entregados en venta, por consecuencia de los derechos de propiedad y posesión ejercida por terceros con años de ocupación, la inviabilidad futura de los recursos hídricos para el éxito del plan de urbanismo, los mismos que garantizó en la compraventa celebrada y elevada a escritura pública, por nombrar algunos de los incumplimientos que serán abordados a continuación de manera independiente, al igual que en la contestación de la demanda y que sirven para notar lo lejos de la realidad que se encuentran los hechos de la demanda promovida.

9.1. OCUPACIÓN DE TERCEROS: En la fecha en la que fue celebrada la firma de la escritura pública, el vendedor, hoy demandante, Efraín Gómez Marroquín, transfirió el derecho de dominio, propiedad y posesión material que se suponía tenía y ejercía sobre el inmueble denominado “EL RINCONCITO”, adicionalmente, conforme quedó consignando en la cláusula segunda, el vendedor, declara poseer real y materialmente el inmueble objeto de venta, indicando que no ha enajenado el bien por acto anterior, como también garantiza a los compradores que posee el inmueble en forma regular, pacífica y pública y que el mismo se halla libre de impuestos, hipotecas, gravámenes, demandas, **habitación**, servidumbre, desmembraciones, usufructo, condiciones resolutorias del dominio, uso, pleitos pendientes, embargo judiciales, entre otros, y en general declara bajo juramento que el predio se encuentra libre de cualquier limitación de dominio, circunstancias totalmente engañosas, pues el inmueble una vez fue adquirido y se realizó la intervención como propietarios dentro de este, se puso en evidencia del vendedor sobre las irregularidades encontradas así:

9.1.1. El predio que cuenta al interior con una pequeña chocita, en estado avanzado de deterioro, se encontraba ocupada por dos sujetos, a quienes después de cuestionar su permanencia, informan ser arrendatarios del señor EFRAÍN GÓMEZ MARROQUÍN, desde hace 2 años, refieren, estamos hablando de la pareja de condición homosexual, de nombres FABIO GERMAN CASTAÑEDA TORRES (Q.E.P.D.), quien en vida se identificó con la cédula de ciudadanía No. 80.843.783 y su pareja emocional de nombre JHONNATAN ADRIAN VARGAS (Q.E.P.D.), como era conocido y de quien desconocemos su identidad nacional, por lo que acudiremos al traslado de la secretaria de salud municipal para que le informe al despacho, las circunstancias de su muerte, lo que la provocó, el lugar de su domicilio, la fecha en la que fue trasladados del espacio de habitación para la unidad de cuidados intensivos, la fecha de su deceso, a fin de establecer desde la fecha de compra del inmueble hasta su deceso, cuanto tiempo permanecieron los sujetos mencionados dentro del predio, inviabilizando con esto cualquier actividad con miramiento a la licencia de urbanismo, pues no permitían el ingreso y muchos menos la posesión material del inmueble.

9.1.2. De esta circunstancia fue enterado inmediatamente al señor EFRAÍN GÓMEZ MARROQUÍN, quien no solo hizo caso omiso, sino que faltó a su obligación contractual, asaltando la buena fe de los compradores, obviando cualquier conducta en miras de evacuar el inmueble para atender el compromiso de urbanismo, contrario a su exigencia legal, tanto como a su deber de coadyuvar el ejercicio propuesto, conforme quedó plasmado en la escritura pública de venta; pese a las repetidas ocasiones en las que le pedimos que resolviera esta situación, tuvimos que entrar, sin ser nuestra obligación a mediar la circunstancias con los ocupantes, quienes de modo agresivo indicaron que no desocuparían el inmueble a pesar de las múltiples opciones dadas, entre estas la concesión de no pago del valor de arrendamiento, periodos de gracia de hasta dos meses para que deshabitaran el

inmueble, hasta ser puesto en conocimiento de su grave condición de salud, asociada al virus del síndrome de inmunodeficiencia humana (VIH), lo que asociado a su permanente estado de alteración, nos hace pensar que nos encontrábamos en estado de riesgo al chocar con ellos, máxime cuando no era nuestra responsabilidad tal circunstancias.

9.1.3. Pese a lo anterior, la alcaldía municipal de Tocancipá, inicio actividades con los dos sujetos para el manejo de su enfermedad, mientras el señor GÓMEZ MARROQUÍN, se desentendió por completo de esta situación y no volvió ni siquiera a manifestarse, pese al su evidente incumplimiento a las obligaciones adquiridas; A mediados de la vigencia 2018, el señor FABIO GERMAN CASTAÑEDA TORRES (Q.E.P.D.) fallece a causa de la enfermedad anunciada, pero su pareja permanece en el inmueble, como quedara probado en el traslado que solicitará a la secretaria de salud del municipio, sin embargo su pareja aún permanecía en el predio, en graves condiciones de salud; solo poco después de un año de adquirido el inmueble, el señor JHONNATAN ADRIAN VARGAS (Q.E.P.D.), es retirado por miembros de la secretaria de salud del municipio de Tocancipá y trasladado a un centro asistencial, donde fallece.

9.1.4. Pese a lo anterior, aun se encontraban las pertenencias de los señores fallecidos dentro de la casa, luego tuvimos que esperar a que los familiares de estos comparecieran al inmueble a fin de retirarlas, lo que tomó un tiempo adicional, entre otras cosas, previniendo inconvenientes con las familias por este concepto, tiempo adicional que imposibilitó entrar en total posesión del inmueble, y el señor GÓMEZ MARROQUÍN, no aparecía por ningún lado, desentendido de su responsabilidad; Solo después de esta eventualidad se pudo iniciar actividades con miras a la consecución de la licencia de urbanismo, pues fue poco después de un año que pudimos tomar la posesión que nos habían prometido y que evidentemente se había incumplido.

De esto sobra decir existen testigos, vecinos a lo que les resulto evidente conocer de este hecho, que conocían a la pareja que residía en el inmueble, que trataban con estos y que sabían de nuestros esfuerzos por recuperar la posesión que nos había sido prometida en la venta del inmueble, a quienes citaremos como prueba testimonial, esto a pesar del incumplimiento del vendedor que en el artículo cuarto, hacia entrega real y material del inmueble con **"todas las mejoras, usos, costumbres y servidumbres que legal o naturalmente le correspondían sin limitación de ninguna naturaleza,** lo que en efecto no sucedió.

9.2. A pesar de lo sucedido, continuamos con nuestro ejercicio e iniciamos el reconocimiento físico del inmueble y se acudió a una firma de expertos en tramites de licencia, pero antes de esto, se ingresó maquinaria como quedará probado en la contestación de la demanda y las excepciones de mérito que serán alegadas, para la explanación y delimitación del terreno, de lo cual hay evidencia fotográfica, seguidos a las actividades topográficas, los proyectos de loteo, consultas en la secretaria de planeación, por parte del personal experto contratado, como consta en la certificación de tramite expedido por estos, sin olvidar la difícil situación pandémica por la que atraviesa el país y el mundo entero, que en todo limitó las actividades presenciales, ante las entidades públicas como las privadas, apenas necesarias para emitir conceptos físicos de la realidad del inmueble, estado de emergencia sanitaria que aún se encuentra vigente.

9.3. POSESIÓN REGULAR DE TERCEROS: Vende el demandante Efraín Gómez Marroquín, un inmueble con un área de 1.515 M2 y de forma desleal, oculta y malintencionada omite, que el inmueble cuenta con un espacio del área entregada en venta, en ocupación de un tercero que la posee de forma regular e ininterrumpida desde hace mas de 23 años, estamos hablando de la señora **MARIA ROSA BUITRAGO NIÑO**, mayor de edad, domiciliada y residente en Tocancipá, quien se identifica con la cédula de ciudadanía N.º 23.636.661 de Güicán (Boy), a quien el señor CAMPO ELIAS GÓMEZ MARROQUÍN, le había vendido un espacio de **SETENTA METROS CUADRADOS (70 Mts2)**, inmueble que a la fecha conserva y ocupa en habitación, hecho que el vendedor oculto en total perjuicio de los compradores y que será probado con el testimonio de la mencionada señora a quien citaremos para que haga valer sus derechos y de paso surta prueba suficiente de la mala fe del vendedor a quien a pesar de habersele comprado en cuerpo cierto, la norma ha sido clara que en las grandes diferencias existen perjuicios que deberán ser resarcidos por la parte incumplida, además el inciso segundo del artículo 1889 del código civil precisa:

“Sin embargo, si se vende con señalamiento de linderos, estará obligado el vendedor a entregar todo lo comprendido en ellos, y si no pudiere o no se le exigiere, se observará lo prevenido en el inciso del artículo precedente”.

Referencia que permite notar que, para nuestro caso en concreto, el predio fue adquirido conforme los linderos señalados en el numeral primero de la escritura pública No 084, los mismos que involucran el predio de la señora **BITRAGO NIÑO**, a lo que el demandante guardó silencio vendiendo los derechos de posesión y ocupación que representa la mencionada señora, circunstancias que serán analizadas por nuestro equipo de asesores legales en miras de iniciar acciones jurídicas futuras en contra del demandante.

9.4. EMERGENCIA SANITARIA: De acuerdo a la resolución número 000222 de 2021, del 25 de febrero de 2021, que contiene el histórico pandémico y las disposiciones abordadas por el gobierno nacional, declaración de emergencia y manejos tanto sociales, administrativos, judiciales y en general el contexto de prevención, es preciso evidenciar que de esta circunstancias hubo toques de queda, encerramientos totales, en periodos que comprenden medidas preventivas para los meses de enero, febrero y mediados de marzo de la vigencia 2020, y restrictivas a la movilidad desde la segunda mitad del mes de marzo, hasta los periodos de septiembre y octubre de la misma anualidad, con permisos de movilidad gradual, mecanismos de pico y género, pico y cedula, toques de queda, entre otros que procuran mitigar el impacto sanitarios, circunstancia que a la fecha persiste y encuentra asidero en la última fecha propuesta por el gobierno nacional, prevista hasta el 31 de mayo de 2021, declarada mediante resolución 385 de 2020 y prorrogada, a su vez, por las resoluciones 844,1462 y 2230 de 2020.

9.4.1. De lo anterior es preciso notar que era humanamente imposible acceder a los espacios para atender labores de urbanismo, incluso la alcaldía municipal cesó actividades presenciales, fechas que será informadas por solicitud de traslado que encausara este extremo procesal, por lo que las afirmaciones del abogado demandante, se aíslan de toda la realidad sanitaria por la que atraviesa el país, haciendo comprender si el mismo no reside en esta nación, pues es de conocimiento general las suspensiones de las actividades tanto comerciales como profesional que incluso han golpeado al gremio de los abogados; pese a esto con total esfuerzo se han desarrollado actividades con miras a la obtención de la licencia, hechos que desconoce el togado y lo da por hecho no causado, pero que será probado en la oportunidad procesal oportuna, una vez más evidenciando que los términos que pretende como perjuicios no solo se alejan de la realidad, sino que no encuentra fundamento alguno.

9.5. INVIABILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS: A pesar de la consigna correspondiente al parágrafo 3 de la escritura celebrada, en la cual el vendedor entrega con disponibilidad de servicios públicos, apenas necesarios y requerible para los planes de urbanismo, olvido en su demanda deponer que dicha circunstancia hoy día no representa una realidad, pues el municipio de Tocancipá para el sector donde se ubica el inmueble y desde la vigencia 2020 mediante resolución 041 del 10 de septiembre de 2020, **SUSPENDIÓ** temporalmente la emisión de disponibilidades de servicios Públicos en la vereda verganzo del municipio de Tocancipá, justamente donde se encuentra ubicado el inmueble, por lo que la garantía de servicios públicos “futuros”, es decir posteriores a la firma de la escritura para los fines de urbanismo, no estaba garantizada para la comisión del fin propuesto, hecho que subsiste a la fecha de radicación de este escrito, otra razón para pensar que las pretensiones del demandante están desorientadas y no corresponde a un factor objetivo de cobro como se ha insistido.

DÉCIMA. Luego establecer valores por conceptos de resarcimientos económicos a causa de incumplimiento desde la fecha de celebración de la escritura, no solo es descabellado, pues recordemos que la obligación de adelantar el trámite de urbanismo, es de tracto sucesivo, es decir para iniciarse con posterioridad al negocio celebrado, evento que el hoy demandante conocía y que quedó plasmado en el documento público en el numeral quinto y en el parágrafo primero, así:

“QUINTO. PRECIO Y FORMA DE PAGO. - El precio del inmueble objeto de esta promesa de compraventa se conviene en la suma de CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS (\$164'000.000.00), que LOS PROMITENTES COMPRADORES pagará al PROMITENTE VENDEDOR así:

El valor de CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40'000.000.00) recibidos por el PROMITENTE VENDEDOR en efectivo, pagaderos el día 6 de marzo de 2018 de parte de los PROMITENTES COMPRADORES y el saldo pagaderos en dos lotes de terreno del producto de la división material de ocho lotes del proyecto urbanístico que se ejecutara en el lote el RINCONCITO materia de este contrato de promesa de compraventa, dichos lotes los

entregarán los PROMITENTES COMPRADORES con PLANOS de urbanismo totalmente aprobados, con acuerdo a los términos y requerimientos de tipo administrativo para esta clase de actos urbanísticos. (negrilla y subrayados míos)

PARÁGRAFO PRIMERO: Declara el promitente Vendedor que es absolutamente consiente de los tramites que el desarrollo de urbanismo implica y se somete al tiempo necesario para la evolución del mismo, coadyuvando todo el proceso que implica la materialidad del mismo." (negrilla y subrayados míos)

Bien podría decirse que el señor Marroquín Gómez, sabía el termino que conllevaba la actividad urbanística, máxime cuando acudió a la misma persona que adelanta nuestro proceso de urbanismo para enterarse antes de la negociación, sobre las viabilidades e imposibilidades que el proceso demandaba, hechos que son igualmente abordados en la contestación de la demanda y en las excepciones de mérito allí contenidas.

Atendidos someramente algunos de los incumplimientos por parte del demandante, que serán probados con la contestación de la demanda, es preciso anunciar, que nuestro Ordenamiento Civil, y más exactamente nuestro Código Civil, nos habla sobre la excepción de contrato no cumplido, la cual consiste en que ninguna de las partes está en mora aun dejando de cumplir lo pactado, mientras la otra parte no cumpla o no se disponga a cumplir (1609 C.C.), esto para ser tenido en cuenta a la hora de aclarar por parte del defensor del demandante, de donde saca totalmente fuera de contexto, la idea de una tasación de frutos sobre el 1% del valor de la transacción del inmueble, cálculos por demás descontextualizados, como quiera que no existe cláusula de exigibilidad, aun así, exige perjuicios e indica que los incumplimientos están dados desde la fecha de celebración de la escritura, cuando el demandante acudió a la firma en total y absoluto conocimiento de los tramites que debían provocarse y se comprometió a coadyuvarlos, lo que en efecto no ha sucedido.

En el contexto de la demanda el apoderado demandante, tiene como no cumplidas las acciones encaminadas a la consecución de la licencia de urbanismo, sin enterarse de fondo sobre las actuaciones que la sociedad que represento ha provocado en miras a la obtención de la respectiva licencia, circunstancias que serán abordadas en la contestación y en la presentación de las excepciones de mérito; calcula además perjuicios, sin justificación aparente, pues no existe ningún tipo de inmueble arrendados que produzcan el uno por ciento (1%), calculo que podría pensarse, esta dado para el fruto de inmuebles, arrendados y construidos, lo que en efecto no sucede, pues el bien entregado en venta no se encuentra cobijado dentro de las previsiones de inmuebles de explotación comercial, haciendo impensable que dicho calculo se ajuste a las condiciones contractuales pactadas con el demandante, por el contrario se trata de un bien inmueble desocupado que no ha producido nada, sobre el que se tramitan unas obras de urbanismo y la única vez que lo estuvo fue producto de la ocupación provocada por el demandante, que entre otras cosas desencadenó perjuicios producto de su incumplimiento a entregar el espacio libre de habitaciones.

DÉCIMA PRIMERA: Por otra parte, tasa el abogado demandante para justificar el juramento estimatorio y la cuantía del proceso, valores que según él, se encuentran amparados de la siguiente forma:

"RESPECTO DE LOS PERJUICIOS POR INCUMPLIMIENTO (C.C. Art. 1546) Los perjuicios sufridos por mi poderdante en virtud del incumplimiento, los cuales se liquidan sobre el valor de la suma de dinero adeudada (\$40.000.000.00) M/Cte. desde el día 6 de marzo de 2018 a la fecha de presentación de la demanda. Para un total de 30 meses liquidados al valor de los intereses civiles del 6% anual. Precio adeudado (\$40.000.000.00)M/Cte. Intereses civiles 6% anual (\$2.400.000.00)M/Cte. TOTAL, DE LOS 30 MESES ADEUDADOS (\$6.000.000.00)M/CTE."

No se entiende de donde toma el valor referido por el monto de Cuarenta Millones De Pesos M/Cte., y los refiere como la suma de dinero adeudada (\$40.000.000.00) M/Cte. desde el día 6 de marzo de 2018 a la fecha de presentación de la demanda, sin asidero ni contextual, mucho menos legal, e insiste en amparar los perjuicios desde la fecha de celebración de la escritura, que como se ha insistido, va en contravía de las disposiciones asumidas por su cliente al someterse a los tiempos del tramite que debe surtir en miras de lograr el proceso de licenciamiento y urbanismo, nota igualmente un termino que no corresponde a las obligaciones de su cliente y considera una tasa de interés civil traída sin justificación ni razón aparente.

Todo esto para notar que la parte demandante, sin argumento legal, ha pretendido imponer la cuantía del proceso a un interés que desconocemos, pero que en nada se ajusta a la realidad jurídica que impone nuestro ordenamiento legal, por las siguientes razones, a saber:

III. EXCEPCIONES PREVIAS.

1. EXCEPCIÓN PREVIA - INEPTA DEMANDA.

PRIMERO. Como se manifestó en párrafos anteriores, el artículo 100 del Código General del Proceso, en su numeral quinto establece, ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones, lo que en efecto ha quedado probado en la presentación de la demanda, al establecerse que los valores pretendidos por la parte demandante carecen de todo asidero legal y que las mismas no obedecen a la realidad jurídica y formal existente.

SEGUNDO. Pretende el apoderado del demandante realizar una tasación de perjuicios sobre bases que no constituyen una exigencia legal, no justifica la consecuencia de estas, más allá de toda duda razonable, ampara su pretensión sobre realidades que solo devienen de su propio criterio apartándose de los señalamientos que nuestro ordenamiento tiene previsto para tales circunstancias, vulnerando con esto, las actividades desarrolladas por la sociedad que represento, incluso el contenido de las obligaciones asumidas por su representado en el texto de la escritura que se sirve tomar como prueba de incumplimiento, fijando fechas como el inicio del incumplimiento por nuestra parte que no constituyen el termino prudente para el desarrollo de las actividades de urbanismo.

TERCERO. Se propone dentro de la demanda, una tasación de perjuicios que no involucran el bien inmueble objeto de discusión, pero persigue la restitución de este, amparado en el supuesto incumplimiento, y solo deviene los valores de los supuestos perjuicios olvidando que el inmueble también tiene valor nominativo, bien sea dentro de la transacción o en su defecto el señalado por el instituto Geográfico Agustín Codazzi y la tesorería municipal del Municipio de Tocancipá, como valor Predial.

CUARTO. Es precisamente el valor anunciado en el numeral que antecede, el que nos evidencia el monto de la transacción, que fue bien identificado por el abogado demandante en la parte inicial de su demanda, pero olvidado para la fijación de la competencia en factor de cuantía, pues se limito a los perjuicios que derivan del supuesto incumplimiento, pero no cuantifico el valor del inmueble, menos el de la transacción que dio origen a la negociación surtida.

QUINTO. Persigue el demandante, la restitución del inmueble con todo lo que representa su valor dentro de la negociación, es decir la suma equivalente a **CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$164.000.000.00)** y la demás que ya son objeto de discusión, hechos que no fueron aclarados y menos notados dentro de la pretensiones por parte del apoderado demandante.

SEXTO. Es así como la parte demandante, establece y señalan los perjuicios en la suma de **CINCUENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$55.000.000.00)**, y de esta consecuencia derivan una acción a la que según ellos debe dársele el trámite previsto en el art 368 y ss. del C.G.P., proceso denominado Demanda Declarativa de **"MENOR CUANTÍA"** (subrayado y negrilla míos).

SÉPTIMO. Es por esto, señor Juez, que en total discrepancia a la forma como quedo contextualizada la demanda y la forma como se pretendió el tramite y la competencia, me permito anunciar las verdaderas consecuencias del proceso y por ende las disposiciones normativas aplicables a la materia de la siguiente forma:

"ARTICULO 25 C.G.P. – CUANTÍA: Cuando la competencia se determine por la cuantía, los procesos son de mayor, de menor y de mínima cuantía.

Son de mínima cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que no excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv).

Son de menor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv) sin exceder el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).

Son de mayor cuantía cuando versen sobre pretensiones patrimoniales que excedan el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv).

El salario mínimo legal mensual a que se refiere este artículo, será el vigente al momento de la presentación de la demanda. (...)

Claros en los factores que determinan la cuantía, es preciso evidenciar que el apoderado de la parte demandante, ampara su demanda, en las contemplaciones anunciadas en el artículo 1546 del Código Civil, la cual tiene lugar por incumplimiento de una de las partes contractuales, por estas causas el proceso es el verbal previsto en el artículo 368 del C.G.P., anunciado como aquellos que no tienen trámite especial, sin involucrar las causas de que trata el artículo 374 del C.G.P.

No obstante, la competencia del Juez se determina por los factores: Objetivo y Territorial, indicando que por el objeto se tendrá en cuenta **EL VALOR DEL CONTRATO**, que corresponde a la pretensión principal, (C.G.P. artículos 26 Numeral 1º, 82 numeral 9º), por factor territorial el domicilio del demandado.

De otra parte, por el factor objetivo, **la cuantía del proceso se establece por el valor del contrato y los perjuicios que, en su caso, se reclamen.** Debe tenerse en cuenta que toda la discusión se centra en el precio de contrato objeto de resolución, como lo dispone el artículo 82 numeral 9º del Código General del Proceso.

De lo anterior es preciso indicar que el proceso será de mínima, cuando el valor del contrato no exceda los 40 smlmv, que, para la presentación de la demanda, es decir, la vigencia 2020, sería la suma equivalente a Ochocientos Setenta Y Siete Mil Ochocientos Dos Pesos M/Cte. (\$877.802.00) multiplicado por cuarenta (40) salarios mínimos legales mensuales vigentes, para un total de **TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO DOCE MIL OCHENTA PESOS M/Cte. (\$35.112.080.00).**

Será de menor cuantía, cuando el valor del contrato exceda el equivalente a cuarenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (40 smlmv) sin exceder el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv), es decir superados los **TREINTA Y CINCO MILLONES CIENTO DOCE MIL OCHENTA PESOS M/Cte. (\$35.112.080.00)** y un peso más, sin sobrepasar los Ochocientos Setenta Y Siete Mil Ochocientos Dos Pesos M/Cte. (\$877.802.00) multiplicado por ciento cincuenta (150) salarios mínimos legales mensuales vigentes, para un total de **CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS PESOS M/Cte. (\$131.670.300.00).**

Y, por último, serán de mayor cuantía, cuando el valor del contrato exceda el equivalente a ciento cincuenta salarios mínimos legales mensuales vigentes (150 smlmv), esto es un peso por encima de los **CIENTO TREINTA Y UN MILLONES SEISCIENTOS SETENTA MIL TRESCIENTOS PESOS M/Cte. (\$131.670.300.00).**, por lo que resulta indispensable corregir al colega demandante en virtud de los anunciados, referentes a la cuantía y competencia, pues se trata de un contrato celebrado por la suma de **CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$164.000.000.00)**, conforme se ha evidenciado en la escritura pública, incluso en la demanda presentada, lo que conlleva a una competencia diferente al despacho que conoce sobre el proceso, pues la norma muy claramente a precisado que, de los procesos de mayor cuantía que versen sobre contratos que superen el monto de los 150 smlmv, conocerán los Jueces Del Circuito (artículo 25 C.G.P.).

Con esto queda probado que las sumas pretendidas por el demandante, se encuentra indebidamente anunciadas, probadas y relacionadas, haciendo incurrir al despacho en error, en la valoración efectuada que dio como resultado la admisión de la misma, por consiguiente, procedo a sustentar la segunda excepción previa.

2. EXCEPCIÓN PREVIA - AUSENCIA DE REQUISITOS FORMALES DE LA DEMANDA – DEFECTUOSA MANIFESTACIÓN DEL JURAMENTO ESTIMATORIO.

PRIMERO. No obstante, la determinación del Despacho, en auto de fecha 23 de noviembre de 2020 en la cual dispuso admitir la demanda, me permito presentar inconformidad como excepción previa a efectos que el Despacho pueda observar que este acápite de la demanda, que es requisito esencial

de la misma, no cumple con los requisitos del artículo 206 del C.G.P. para que sea admitida la demanda.

El C.G.P. establece que uno de los requisitos de la demanda, para que pueda ser debidamente admitida, es el juramento estimatorio cuando fuese necesario, como indica el numeral 7 del artículo 82 de este.

Sobre el juramento estimatorio, el artículo 206 del C.G.P. indica:

“... Juramento

Artículo 206. Juramento estimatorio.

*Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, **deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo.** Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación. (...)* (Negrillas y subrayado fuera de texto).

SEGUNDO. Conforme con lo anterior, el juramento estimatorio presentado en la demanda no cumple con los requisitos exigidos por la norma transcrita toda vez que la demanda solo se limita a decir que hay unos perjuicios por 55 millones de pesos que “supuestamente” se le reclaman a mi representada, pero no se justifica cuál es el título para que se haya causado ese monto, no se discrimina el mismo, si se refiere a un daño patrimonial en la modalidad de lucro cesante, daño emergente o costo de oportunidad, ni mucho menos se justifica de forma razonada el por qué se presentó en la demanda.

TERCERO. Para todos los efectos, me permito en escrito aparte presentar objeción al juramento estimatorio.

CUARTO. Por lo anterior pido al Despacho que se sirva declarar fundada esta excepción previa.

3. EXCEPCIÓN PREVIA - AUSENCIA DE COMPETENCIA POR FACTOR DE CUANTÍA Y PRETENSIÓN ECONÓMICA PERSEGUIDA CON LA DEMANDA.

PRIMERO. Como se ha probado su señoría, el contrato objeto de controversia, del cual se deriva la intención perseguida por la parte demandante, fue celebrado conforme consta en la Escritura Pública No 084 del 06 de marzo del año 2018, por un valor de **CIENTO SESENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS M/Cte. (\$164.000.000.00)**, sin dejar de un lado que el predio para la fecha en la cual fue adquirido, en su derecho de proporción por la sociedad que represento, contaba con un avalúo catastral por valor de **CIENTO SESENTA Y TRES MILLONES SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MIL PESOS M/Cte. (\$163.669.000.00)**, hecho que pruebo con el recibo de pago expedido por la secretaria de hacienda municipal de Tocancipá de fecha 06 de marzo de 2018.

SEGUNDO. Por consiguiente, su señoría, el trámite que debe surtirse por la parte demandada, obedece a la establecida para un proceso de Resolución de Contrato de Compraventa de **MAYOR CUANTÍA**, función de conocimiento que se encuentra otorgada a los despachos **CIVILES DEL CIRCUITO (artículo 25 C.G.P.)**.

TERCERO. Por lo anterior pido al Despacho que se sirva declarar fundada esta excepción previa y se disponga rechazar la demanda por factor de competencia en razón de la cuantía y levantar las medidas cautelares inscritas en el folio de matrícula inmobiliaria No. 176-52057 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá, y cédula catastral 040000130020000, ordenadas por su despacho.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco como fundamento de derecho el artículo 100 y siguientes del Código General De Proceso.

V. PRUEBAS

Solicito al señor Juez se sirva tener como pruebas todos y cada uno de los medios demostrativos (interrogatorios de parte, testimonios, documentos, entre otros) que se solicitaron en la demanda principal, en la contestación de la demanda principal (y las que se deriven del escrito mediante el cual la parte demandante principal descorra el traslado de las excepciones de mérito, previas, objeción al juramento estimatorio y las que se llegasen a decretar y practicar en el trámite de este proceso.

VI. COMPETENCIA

Al presente escrito debe dársele el trámite indicado en los Artículos 100 y siguientes del Código de General del Proceso.

Es usted competente, Señor Juez, por estar conociendo del proceso principal.

VII. NOTIFICACIONES.

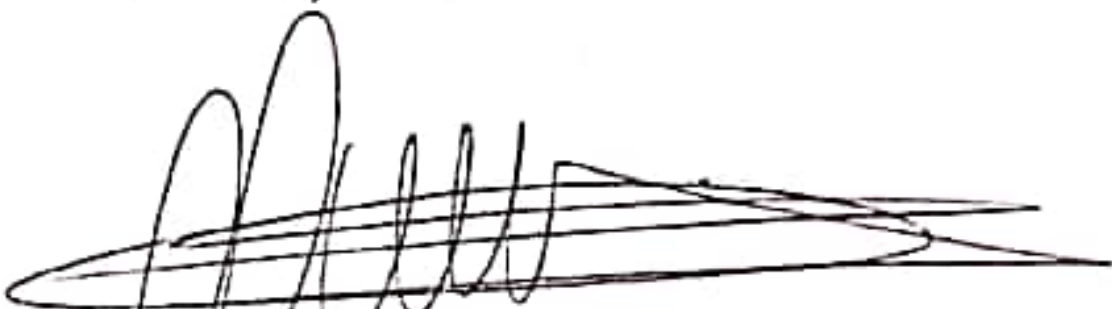
Mi representada la sociedad ISSAGA S.A.S. en la carrera 55 a número 187 – 51 Int 4 - 103 de la ciudad de Bogotá al email issagasuministros@hotmail.com

El suscrito en la misma dirección de la sociedad, ubicada en la carrera 55 a número 187 – 51 Int 4 - 103 de la ciudad de Bogotá. - E-mail: gaonaabogadosasociados@gmail.com y Teléfono celular: **321 934 69 66**.

El demandante recibirá notificaciones en la calle 9 No. 11 – 48 del municipio de Tocancipá Cundinamarca, único dato proporcionado por su apoderado.

El apoderado de la parte demandante en la Carrera 10 No. 16 – 39 oficina 1503 edificio seguros bolívar de Bogotá, en la dirección de correo electrónico cristiancamilolopezcabra@gmail.com o al abonado telefónico 3125721558 o en la información aportada en sus respectivos libelos.

Atentamente,



HANSEL ENRIQUE GAONA PEREZ.

C. C. No. 1.072.652.990 de Chía.

T. P. No. 244.685 del C. S. de la J.

Representante Legal y apoderado de la sociedad ISSAGA S.A.S.

ISSAGA
SUMINISTROS Y DOTACIONES