

Señor
JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA DE RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA POR INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRECIO PACTADO Y/O LESIÓN ENORME EN EL PRECIO PACTADO.

Demandantes: OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO
Demandados: VICTOR JULIO CANCINO DIAZ
Radicado 2022-00033

BRIAN JAVIER ALFONSO HERRERA, identificado civil y profesionalmente con la cédula de ciudadanía No. 1.023.876.980 y portador de la Tarjeta Profesional No. 239128 del Consejo Superior de la Judicatura, conforme al poder adjunto, debidamente otorgado por el Señor, **VICTOR JULIO CANCINO DIAZ**, mayor de edad, vecino de esta ciudad y domiciliado en Bogotá, identificad con Cedula de Ciudadanía No 19.065.206, acudimos respetuosamente a su Despacho para formular CONTESTACIÓN DE DEMANDA presentada por la señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 39.618.116 de Fusagasugá, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., en los siguientes términos:

1. DESIGNACIÓN DE LAS PARTES

1.1. La parte demandante

La señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO**, mayor de edad, identificada con la cedula de ciudadanía No. 39.618.116 de Fusagasugá, domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., en calidad de vendedor (TRADENTE) del bien inmueble ubicado en la dirección calle 66 No 81A -36, con matricula inmobiliaria No 50C-26230, alinderado conforme lo anotado en la escritura pública No. 657 del 20 de abril de 2021, de la notaria sesenta y siete (67) del circulo de Bogotá.

1.2. La parte accionada

El señor **VICTOR JULIO CANCINO DIAZ**, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Bogotá D.C. -Cundinamarca, identificado civilmente con cedula de ciudadanía número 19.065.206 de Bogotá en calidad de comprador (ADQUIRENTE) del bien inmueble ubicado en la dirección calle 66 No 81A -36, con matricula inmobiliaria No 50C-26230, alinderado conforme lo anotado en la escritura pública No. 657 del 20 de abril de 2021, de la notaria sesenta y siete (67) del circulo de Bogotá.

1.3 PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS:

Al Hecho primero: es cierto, y se anexa copia del contrato.

Al hecho segundo: No es cierto y se aclara: Dentro del negocio jurídico se pactó como valor de la compraventa la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 350.000.000), conforme a la cláusula cuarta de la escritura pública No 657.

La forma de pago pactada en la promesa de compraventa, acordada entre las partes, cumplida a cabalidad por mí representado fue la siguiente:

a) El primer pago realizado por mi representado fue el 19 de febrero del año en curso, por una suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$180.000.000,00), los cuales fueron cancelados; CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$159.000.000,00), mediante cheque No. A 9181844 del Banco de Bogotá y VEINTIUN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.000.000,00), fueron entregados en dinero en efectivo a la aquí demandada, en las instalaciones de la notaría 67 del circulo de Bogotá, dinero que fue recibido a satisfacción en constancia del señor RODRIGO ENRIQUE TORRES CAMARGO asesor de la señora Olga.

b) El segundo pago realizado por mi prohijado fue por CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$140.000.000,00), los cuales fueron entregados en efectivo a la demandada el día 20 de abril de 2021 para la firma de la escritura pública, según comprobante de recibo No. 02-2021, prueba fehaciente de que a la aquí demandante se le pago lo acordado es que en la misma escritura firmada por ella, sin que existiera vicios del consentimiento, se estipulo que el pago fue recibido en su totalidad, sin embargo, quedo un último pago a la entrega del inmueble.

c) Sobre el saldo del dinero pactado, es decir, la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.000.000,00) se debía realizar el día 19 de Mayo de 2021, en efectivo personalmente en el domicilio de la demandada, sin embargo, a la fecha no se ha materializado por parte de mi representado, en razón a la negativa de recibo por parte de la señora OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO.

Al hecho tercero: Es cierto, tal y como se puede observar dentro de la promesa de compra venta.

Al hecho cuarto: No es cierto y se aclara que, Las partes de común acuerdo a través de otrosí del 19 de marzo de 2021, modificaron la fecha de la escritura pactada inicialmente y quedo para el 19 de abril de 2021 así:

“PRIMERA: Modificar la fecha del numeral (b) de la cláusula CUARTA del contrato de compraventa, dejando como nueva fecha del segundo pago y firma de escritura el día diecinueve (19) de Abril de dos mil veintiuno (2021) a las 10 am en la NOTARIA 67 del circulo de Bogotá.

SEGUNDA: Modificar la cláusula QUINTA: EL PROMETIENTE COMPRADOR de común acuerdo con EL PROMETIENTE VENDEDOR acepta otorgar un periodo de gracia de un mes para la entrega real y material del inmueble, es decir hasta el día diecinueve (19) de Mayo de dos mil veintiuno (2021) mientras EL PROMETIENTE VENDEDOR encuentra un lugar para vivir.

PARAGRAFO: **No obstante, el PROMETIENTE COMPRADOR podrá usufructuar los arriendos y uso del segundo y tercer piso durante ese mes de gracia, dejando como garantía el tercer pago mencionado en el numeral (c) del presente contrato es decir la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.000.000), suma que EL PROMETIENTE COMPRADOR entregará al PROMETIENTE VENDEDOR el día diecinueve (19) de Mayo de dos mil veintiuno (2021), este mismo día EL PROMETIENTE VENDEDOR hace entra real y material del inmueble en su totalidad que incluye primer, segundo y tercer piso.**

PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a entregar los servicios públicos al día, teniendo en cuenta que la factura del agua se genera de manera bimestral, EL PROMETIENTE VENDEDOR debe cancelar dichos recibos *que quedan pendientes posterior a la fecha de entrega según corresponda.*

En el mismo documento público en su cláusula quinta, la aquí demandada declara bajo juramento "que hará la entrega real y material al comprador en la misma fecha de la firma de la escritura pública, entregándolo a paz y salvo por todo concepto" situación que no fue así ya que la demandante no quiso entregar el inmueble tal y como constan en los videos y grabaciones sobre la entrega del predio.

El mismo 20 de abril de 2021, la demandada, hizo entrega de las llaves del segundo y tercer piso de inmueble objeto de compra. Se pudo identificar el inmueble en el segundo piso se encuentran cuatro (4) habitaciones de las cuales solo había un inquilino, y las demás se encontraban desocupadas.

En el tercer piso hay cinco (5) habitaciones de las cuales las tres (3) estaban ocupadas y dos desocupa dentro de las cuales se hizo la entrega del dinero exigido en efectivo.

Al hecho quinto: No es cierto, y afortunadamente para mi representado se firmó la constancia de recibido la suma de 140.000.000., de pesos en efectivo y donde es testigo la hija de la aquí demandante el señor RODRIGO ENRIQUE TORRES CAMARGO asesor de la señora Olga, y que dio lugar a que la aquí demandante suscribiera la escritura pública de compraventa No. 657, el 20 de abril de 2021, sobre el inmueble ubicado en la dirección calle 66 No 81A -36, con matrícula inmobiliaria No 50C-26230, del cual se hizo la manifestación que solo quedaba adeudado la sumas de \$30.000.000, suma que no quiso recibir la demandante y se ha reusado a realizar la entregado material.

Nótese señor Juez, que sin fundamento relevante, sin indicar de forma clara y concisa las supuestas maniobras fraudulentas, la parte demandante hace una aseveración de carácter penal, sin que exista prueba siquiera sumaría de la afirmación.

Al hecho sexto: No es cierto y además es falsa la afirmación: se aclara al despacho que la señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO** no es analfabeta por el contrario se

puede observar en la escritura pública lee y rellena claramente los espacios exigidos por el notario 67 del circuito de Bogotá, sin requerir ningún tipo de ayuda, demostrando que no solo sabe leer, sino que además sabe escribir perfectamente, situación que desde ya se advierte al despacho el tipo veracidad en los hechos de la demanda, ya que como se demostrará a lo largo del proceso, la señora Olga, ha suscrito varios documentos a lo largo del proceso de compra y venta del inmueble, demostrando de forma clara la mala fe de la aquí demandante y provocando un posible fraude procesal ante el señor Juez, por lo que deberá probar fehacientemente la manifestación realizada.

Aunado a lo anterior, la parte demandante desconoce el otrosí suscrito donde, la demandante ratifica que el único valor adeudado por mi representado es la suma de \$30.000.000 de pesos los cuales hará entrega el 19 de mayo mientras la aquí demandante consigue donde vivir.

Al hecho séptimo: No es cierto y además de ser falso, se aclara que mi representado se firmó la constancia de recibido la suma de 140.000.000., de pesos en efectivo y donde es testigo la hija de la aquí demandante el señor RODRIGO ENRIQUE TORRES CAMARGO asesor de la señora Olga, y que dio lugar a que la aquí demandante suscribiera la escritura pública de compraventa No. 657, el 20 de abril de 2021, sobre el inmueble ubicado en la dirección calle 66 No 81A -36, con matrícula inmobiliaria No 50C-26230, del cual no se ha realizado la entregado material.

El mismo 20 de abril de 2021, la demandada, hizo entrega de las llaves del segundo y tercer piso de inmueble objeto de compra. Se pudo identificar el inmueble en el segundo piso se encuentran cuatro (4) habitaciones de las cuales solo había un inquilino, y las demás se encontraban desocupadas.

En el tercer piso hay cinco (5) habitaciones de las cuales las tres (3) estaban ocupadas y dos desocupa dentro de las cuales se hizo la entrega del dinero exigido en efectivo.

Al hecho octavo: No cierto y se aclara que, el día 13 de mayo de 2021, mi representado se dirigió al inmueble objeto de compra y no pudo ingresar, observo que habían colocaron una cadena y candado en las rejas del inmueble impidiendo su acceso, por lo que el señor VICTOR JULIO en compañía de su Hermana la señora **ANADID CANCINO DIAZ**, el señor **HOWER CANCINO DIAZ** y la señora **ANA CECILIA HERNANDEZ CRUZ** quienes se dirigieron al CAI de Villa Luz para que les permitieran el ingreso.

El 19 de mayo de 2021, el señor **VICTOR JULIO CANCINO DIAZ**, se presentó en el inmueble objeto de compra y residencia de la vendedora señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO**, en compañía de la Abogada **MARCELA PÉREZ**, identificada con cedula 52.880.629 de Bogotá en representación del señor Cansino, el señor **RODRIGO TORRES** identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.172.718 en representación de la señora Olga, el señor **JUAN CARLOS CANCINO CABALLERO** identificado con cedula de ciudadanía No. 79.426.518 de Bogotá, para recibir el inmueble.

El mismo 19 de mayo, la señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIDO** y su Hija, solicitaron el pago de Ciento Cincuenta Millones de Pesos (\$150.000.000) y que si no lo pagaba no le entregaban el inmueble y fueron groseras según manifiesta mi representado.

El señor Víctor, solicito acompañamiento de la policía, pero esta no pudo hacer nada porque se salía de sus funciones al existir un contrato civil.

Con el acta suscrita de la no entrega y los testigos se puede demostrar que la aquí demandante es la parte incumplida.

Al hecho noveno: No es cierto y se aclara que, afortunadamente para mi representado se firmó la constancia de recibido la suma de 140.000.000., de pesos en efectivo y donde es testigo la hija de la aquí demandante el señor RODRIGO ENRIQUE TORRES CAMARGO asesor de la señora Olga, y que dio lugar a que la aquí demandante suscribiera la escritura pública de compraventa No. 657, el 20 de abril de 2021, sobre el inmueble ubicado en la dirección calle 66 No 81A -36, con matrícula inmobiliaria No 50C-26230, del cual se hizo la manifestación que solo quedaba adeudado la sumas de \$30.000.000, suma que no quiso recibir la demandante y se ha reusado a realizar la entregado material.

Nótese señor Juez, que sin fundamento relevante, sin indicar de forma clara y concisa las supuestas maniobras fraudulentas, la parte demandante hace una aseveración de carácter penal, sin que exista prueba siquiera sumaría de la afirmación.

El 13 de mayo de 2021, mi representado se dirigió al inmueble objeto de compra y no pudo ingresar, observo que habían colocaron una cadena y candado en las rejas del inmueble impidiendo su acceso, por lo que el señor VICTOR JULIO en compañía de su Hermana la señora **ANADID CANCINO DIAZ**, el señor **HOWER CANCINO DIAZ** y la señora **ANA CECILIA HERNANDEZ CRUZ** quienes se dirigieron al CAI de Villa Luz para que les permitieran el ingreso.

Es mismo 13 de mayo, llego la policía, y salieron la señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIDO** y su Hija, lanzando improperios que quedaron grabado en la cámara el celular según se anexa prueba, donde no permitieron el ingreso.

El 19 de mayo de 2021, el señor **VICTOR JULIO CANCINO DIAZ**, se presentó en el inmueble objeto de compra y residencia de la vendedora señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO**, en compañía de la Abogada **MARCELA PÉREZ**, identificada con cedula 52.880.629 de Bogotá, el señor **RODRIGO TORRES** identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.172.718, el señor **JUAN CARLOS CANCINO CABALLERO** identificado con cedula de ciudadanía No. 79.426.518 de Bogotá, para recibir el inmueble.

El mismo 19 de mayo, la señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIDO** y su Hija, solicitaron el pago de Ciento Cincuenta Millones de Pesos (\$150.000.000) y que si no lo pagaba no le entregaban el inmueble y fueron groseras según manifiesta mi representado.

El señor Víctor, solicito acompañamiento de la policía, pero esta no pudo hacer nada porque se salía de sus funciones al existir un contrato civil.

El día de la diligencia de entrega del inmueble la señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO**, imprimió una presunta denuncia por estafa en contra de mi representado bajo el número de radicación 110016000050202154313, denuncia que se encuentra archivada.

Al hecho décimo: No es cierto, que se demuestre probatoriamente que éxito lesión enorme.

Al hecho décimo primero: No le consta a mi representado, es un hecho ajeno al conocimiento el cual se deberá probar.

Al hecho décimo segundo: No le consta a mi representado, es un hecho ajeno al conocimiento el cual se deberá probar.

Al hecho décimo tercero: No le consta a mi representado, es un hecho ajeno al conocimiento el cual se deberá probar.

Al décimo cuarto: No es cierto: se aclara que mi representado se firmó la constancia de recibido la suma de 140.000.000., de pesos en efectivo y donde es testigo la hija de la aquí demandante el señor RODRIGO ENRIQUE TORRES CAMARGO asesor de la señora Olga, y que dio lugar a que la aquí demandante suscribiera la escritura pública de compraventa No. 657, el 20 de abril de 2021, sobre el inmueble ubicado en la dirección calle 66 No 81A -36, con matricula inmobiliaria No 50C-26230, del cual no se ha realizado la entregado material.

El mismo 20 de abril de 2021, la demandada, hizo entrega de las llaves del segundo y tercer piso de inmueble objeto de compra. Se pudo identificar el inmueble en el segundo piso se encuentran cuatro (4) habitaciones de las cuales solo había un inquilino, y las demás se encontraban desocupadas.

En el tercer piso hay cinco (5) habitaciones de las cuales las tres (3) estaban ocupadas y dos desocupa dentro de las cuales se hizo la entrega del dinero exigido en efectivo.

afortunadamente para mi representado se firmó la constancia de recibido la suma de 140.000.000., de pesos en efectivo y donde es testigo la hija de la aquí demandante el señor RODRIGO ENRIQUE TORRES CAMARGO asesor de la señora Olga, y que dio lugar a que la aquí demandante suscribiera la escritura pública de compraventa No. 657, el 20 de abril de 2021, sobre el inmueble ubicado en la dirección calle 66 No 81A -36, con matricula inmobiliaria No 50C-26230, del cual se hizo la manifestación que solo quedaba adeudado la sumas de \$30.000.000, suma que no quiso recibir la demandante y se ha reusado a realizar la entregado material.

Nótese señor Juez, que sin fundamento relevante, sin indicar de forma clara y concisa las supuestas maniobras fraudulentas, la parte demandante hace una aseveración de carácter penal, sin que exista prueba siquiera sumaria de la afirmación.

El 13 de mayo de 2021, mi representado se dirigió al inmueble objeto de compra y no pudo ingresar, observo que habían colocado una cadena y candado en las rejas del inmueble impidiendo su acceso, por lo que el señor VICTOR JULIO en compañía de su Hermana la señora **ANADID CANCINO DIAZ**, el señor **HOWER CANCINO DIAZ** y la señora **ANA CECILIA HERNANDEZ CRUZ** quienes se dirigieron al CAI de Villa Luz para que les permitieran el ingreso.

Es mismo 13 de mayo, llegó la policía, y salieron la señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO** y su Hija, lanzando improperios que quedaron grabado en la cámara del celular según se anexa prueba, donde no permitieron el ingreso.

El 19 de mayo de 2021, el señor **VICTOR JULIO CANCINO DIAZ**, se presentó en el inmueble objeto de compra y residencia de la vendedora señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO**, en compañía de la Abogada **MARCELA PÉREZ**, identificada con cedula 52.880.629 de Bogotá, el señor **RODRIGO TORRES** identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.172.718, el señor **JUAN CARLOS CANCINO CABALLERO** identificado con cedula de ciudadanía No. 79.426.518 de Bogotá, para recibir el inmueble.

El mismo 19 de mayo, la señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO** y su Hija, solicitaron el pago de Ciento Cincuenta Millones de Pesos (\$150.000.000) y que si no lo pagaba no le entregaban el inmueble y fueron groseras según manifiesta mi representado.

El señor Víctor, solicito acompañamiento de la policía, pero esta no pudo hacer nada porque se salía de sus funciones al existir un contrato civil.

Al hecho décimo quinto: Es cierto.

Al hecho décimo sexto: No le consta a mi representado, es un hecho ajeno al conocimiento el cual se deberá probar.

II. HECHOS DE LA DEFENSA:

2.1. HECHOS REFERENTES AL NEGOCIO JURÍDICO.

2.2.1 Mi representado el señor **VICTOR JULIO CANCINO DIAZ** y la señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO**, suscribieron escritura pública de compraventa No. 657, el 20 de abril de 2021, sobre el inmueble ubicado en la dirección calle 66 No 81A -36, con matrícula inmobiliaria No 50C-26230, del cual no se ha realizado la entrega material.

2.1.2. Dentro del negocio jurídico se pactó como valor de la compraventa la suma de TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$ 350.000.000), conforme a la cláusula cuarta de la escritura pública No 657.

2.1.2.1 La forma de pago pactada en la promesa de compraventa, acordada entre las partes, cumplida a cabalidad por mí representado fue la siguiente:

a) El primer pago realizado por mi representado fue el 19 de febrero del año en curso, por una suma de CIENTO OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$180.000.000,00), los cuales fueron cancelados; CIENTO CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$159.000.000,00), mediante cheque No. A 9181844 del Banco de Bogotá y VEINTIUN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$21.000.000,00), fueron entregados en dinero en efectivo a la aquí demandada, en las instalaciones de la notaría 67 del circulo de Bogotá, dinero que fue recibido a satisfacción.

b) El segundo pago realizado por mi prohijado fue por CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$140.000.000,00), los cuales fueron entregados en efectivo a la demandada el día 20 de abril de 2021 para la firma de la escritura pública, según comprobante de recibo No. 02-2021.

c) Sobre el saldo del dinero pactado, es decir, la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.000.000,00) se debía realizar el día 19 de Mayo de 2021, en efectivo personalmente en el domicilio de la demandada, sin embargo, a la fecha no se ha materializado por parte de mi representado, en razón a la negativa de recibo por parte de la señora OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO.

2.1.3 en el mismo documento público en su cláusula quinta, la aquí demandada declara bajo juramento "que hará la entrega real y material al comprador en la misma fecha de la firma de la escritura pública, entregándolo a paz y salvo por todo concepto"

2.1.4 Las partes de común acuerdo a través de otrosí del 19 de marzo de 2021, modificaron la fecha de la escritura pactada inicialmente y quedo para el 19 de abril de 2021 así:

"PRIMERA: Modificar la fecha del numeral (b) de la cláusula CUARTA del contrato de compraventa, dejando como nueva fecha del segundo pago y firma de escritura el día diecinueve (19) de Abril de dos mil veintiuno (2021) a las 10 am en la NOTARIA 67 del circulo de Bogotá.

SEGUNDA: Modificar la .cláusula QUINTA: EL PROMETIENTE COMPRADOR de común acuerdo con EL PROMETIENTE VENDEDOR acepta otorgar un periodo de gracia de un mes para la entrega real y material del inmueble, es decir hasta el día diecinueve (19) de Mayo de dos mil veintiuno (2021) mientras EL PROMETIENTE VENDEDOR encuentra un lugar para vivir.

PARAGRAFO: **No obstante, el PROMETIENTE COMPRADOR podrá usufructuar los arriendos y uso del segundo y tercer piso durante ese mes de gracia, dejando como garantía el tercer pago mencionado en el numeral (c) del presente contrato es decir la suma de TREINTA**

MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$30.000.000), suma que EL PROMETIENTE COMPRADOR entregará al PROMETIENTE VENDEDOR el día diecinueve (19) de Mayo de dos mil veintiuno (2021), este mismo día EL PROMETIENTE VENDEDOR hace entra real y material del inmueble en su totalidad que incluye primer, segundo y tercer piso.

PARAGRAFO SEGUNDO: EL PROMETIENTE VENDEDOR se compromete a entregar los servicios públicos al día, teniendo en cuenta que la factura del agua se genera de manera bimestral, EL PROMETIENTE VENDEDOR debe cancelar dichos recibos *que quedan pendientes posterior a la fecha de entrega según corresponda.*

2.1.5 Llegada la fecha acordada en el otrosí, no se presentó la aquí demandada y al día siguiente es decir el 20 de abril de 2021, mi presentado el señor **VICTOR JULIO CANCINO DIAZ** y la señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO**, suscribieron la escritura pública No. 657 del 20 de abril de 2021, realizando el pago de CIENTO CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$140.000.000) en efectivo, donde se firmó comprobante de egreso No 02-2021, estando como testigo el señor RODRIGO TORRES asesor de la señora Olga.

2.1.6 El mismo 20 de abril de 2021, la demandada, hizo entrega de las llaves del segundo y tercer piso de inmueble objeto de compra. Se pudo identificar el inmueble en el segundo piso se encuentran cuatro (4) habitaciones de las cuales solo había un inquilino, y las demás se encontraban desocupadas.

En el tercer piso hay cinco (5) habitaciones de las cuales las tres (3) estaban ocupadas y dos desocupa dentro de las cuales se hizo la entrega del dinero exigido en efectivo.

2.1.7 El 13 de mayo de 2021, mi representado se dirigió al inmueble objeto de compra y no pudo ingresar, observo que habían colocaron una cadena y candado en las rejas del inmueble impidiendo su acceso, por lo que el señor VICTOR JULIO en compañía de su Hermana la señora **ANADID CANCINO DIAZ**, el señor **HOWER CANCINO DIAZ** y la señora **ANA CECILIA HERNANDEZ CRUZ** quienes se dirigieron al CAI de Villa Luz para que les permitieran el ingreso.

2.1.8 Es mismo 13 de mayo, llego la policía, y salieron la señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIDO** y su Hija, lanzando improperios que quedaron grabado en la cámara el celular según se anexa prueba, donde no permitieron el ingreso.

2.1.9 El 19 de mayo de 2021, el señor **VICTOR JULIO CANCINO DIAZ**, se presentó en el inmueble objeto de compra y residencia de la vendedora señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO**, en compañía de la Abogada **MARCELA PÉREZ**, identificada con cedula 52.880.629 de Bogotá, el señor **RODRIGO TORRES** identificado con la cedula de ciudadanía No. 80.172.718, el señor **JUAN CARLOS CANCINO CABALLERO** identificado con cedula de ciudadanía No. 79.426.518 de Bogotá, para recibir el inmueble.

2.1.10 El mismo 19 de mayo, la señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIDO** y su Hija, solicitaron el pago de Ciento Cincuenta Millones de Pesos (\$150.000.000) y que si no lo pagaba no le entregaban el inmueble y fueron groseras según manifiesta mi representado.

El señor Víctor, solicito acompañamiento de la policía, pero esta no pudo hacer nada porque se salía de sus funciones al existir un contrato civil.

2.1.11 El día de la diligencia de entrega del inmueble la señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO**, imprimió una presunta denuncia por estafa en contra de mi representado bajo el número de radicación 110016000050202154313, denuncia que se encuentra archivada.

2.2. HECHOS REFERENTES A LA CONCILIAICÓN EXTRA JUDICIAL.

2.2.1 Mi representado, en vista del incumplimiento de la señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO**, solicito al centro de conciliación de la Fundación de Servicios Jurídicos Populares, citara a conciliación a la aquí demandada para el día 10 de junio de 2021.

2.2.2 Llegado el día 10 de junio de 2021, no se presentó la demandada a la audiencia, siendo notificada como consta en el acta de la audiencia, con la guía No. RA318163529CO.

2.2.3 El Conciliador, señor GERMAN DARIO GOMEZ VERA concedió a la demandada el termino de tres (3) para que justificara su insistencia, y se fijó nueva fecha de audiencia para el 18 de junio de 2021 a las 11:30 am.

2.2.4 Vencido el término anterior, no se presentó excusa por parte de la demanda, y el 18 de junio del año en curso, se Certificó la inasistencia y se declaró fallida la conciliación agotando así el requisito de procedibilidad.

2.3. HECHOS REFERENTES AL ESTADO DE SERVICIOS DEL INMUEBLE

2.3.1 Mí representado en aras de proteger su patrimonio, solicito a las empresas de servicios públicos copias de las facturas del ENEL CODENSA, GAS NATURAL VANTI, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ AABB, servicios que a la fecha se tiene conocimiento.

2.3.2 En la factura ENEL CODENSA con número de cliente 563287-6 con **saldo a la fecha por \$3.090.810 M/cte.**, pagos que no se efectúan desde octubre de 2020.

2.3.3 En la factura de ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ con número de contrato 10237921, con saldo por \$1.793.567 para pago inmediato, y con número de contrato 11257244 , con saldo por \$835.291 para pago inmediato, **para un total de \$2.628.858 M/cte..**

2.3.4 En la factura de GAS NATURAL VANTI con número de contrato 60617396, con saldo a pagar \$468.857 y con número de cliente 60617199, con saldo a pagar por valor de \$303.051, **para un total de \$771.915 M/cte.**

2.3.5 Mi representado asumió el pago de la CONSOLIDACIÓN DE DOMINIO PLENO el día 26 de abril de 2021, como requisito previo a la escritura la suma de \$7.682.800 por registro de la consolidación derecho pleno y cancelación de usufructo, porque la demandada no tenía dinero en ese justo instante, por lo que de manera verbal la demandada señora OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO, solicito dicho dinero prestado a el señor VICTOR JULIO CANSINO DIAZ para que el mismo se descontará de los \$30.000.000 del saldo, manifestación que hace mi representado bajo la gravedad de juramento.

2.3.6 Como consecuencia del incumplimiento del contrato por parte de la señora OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO, a mi representado le toco asumir los costos de la asesoría y presentación legal del suscrito abogado, por la suma de \$10.000.000 M/cte. Se anexa contrato.

III. OPOCISIÓN DE LAS PRETENSIONES DECLARATIVAS PRINCIPALES

Nos oponemos a la prosperidad de toda y cada una de las pretensiones incoadas en la demanda por no encontrar debidamente probados los hechos y fundamentos jurídicos invocados por la parte actora.

PRIMERA: No procede en razón al que el incumplimiento se da por parte de la demandante.

SEGUNDA: No procede en razón al que el incumplimiento se da por parte de la demandante.

TERCERA: No procede en razón al que el incumplimiento se da por parte de la demandante.

CUARTA: No procede en razón al que el incumplimiento se da por parte de la demandante.

QUINTO: No procede en razón al que el incumplimiento se da por parte de la demandante.

OPOCISIÓN DE LA PRETENSIONES SUBSIDIARIAS

PRIMERA: No procede en razón al que el incumplimiento se da por parte de la demandante.

SEGUNDA: No procede en razón al que el incumplimiento se da por parte de la demandante.

IV. MEDIOS EXCEPTIVOS.

EXCEPCIÓN PREVIA

PLEITO PENDIENTE: De conformidad al numeral 8 del artículo 100 del CGP, establece como medio exceptivo el "*Pleito pendiente entre las mismas partes y el mismo asunto*".

Sobre el particular es importante indicar a su despacho que el señor VICTOR JULIO CANSINO, a través de apoderado judicial inicio proceso verbal sumario de ENTRAGA DE LA COSA DEL TRADENTE AL ADQUIRIENTE DE MAYOR CUANTIA, proceso que conoce el

Juzgado Veintisiete (27) Civil de Circuito de Bogotá, con el radicado 11001310302720210042300, donde se pretende la entrega del inmueble por parte de la señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO** a mi representado el señor **VICTOR JULIO CANCINO**, téngase en cuenta que la parte demandante en el presente proceso ya contestó la demanda y propuso demanda de reconvencción el pasado 26 de Julio de 2022 y se encuentra al Despacho.

Ahora bien, la excepción de pleito pendiente tiene como propósito esencial evitar que existan dos o más procesos o litigios que compartan identidad de partes, pretensiones y causa, que sean resueltos de manera distinta. A partir de pronunciamientos emitidos por el Alto Tribunal de lo contencioso administrativo han sido consignados los presupuestos determinantes para la configuración de la excepción de pleito pendiente o agotamiento de jurisdicción, los cuales consisten en

"En este último escenario, el de la pretensión, es donde se puede verificar la concurrencia de tres elementos configuradores que le dan sentido: i) el primero, atañe a los sujetos entre los cuales se ha trabado la Litis, es decir, el elemento subjetivo, determinado por la conjunción de las personas que intervienen en el litigio en calidad de demandante, demandados o intervinientes, en general; ii) el segundo, y que constituye la base de los pedimentos, está determinado por las premisas fácticas que sirven de sustento a la pretensión; y iii) por último, se trata de la pretensión en sentido estrictamente jurídico, y hace referencia a las declaraciones, condenas y demás solicitudes respecto de las cuales la parte demandante pide al Juez que se pronuncie."

Atendiendo el sentido del estudio de la excepción previa concurre como primer elemento subjetivo, determinado por la conjunción de las personas que intervienen en el litigio en calidad de demandante y demandado, por lo que al observar las partes de ambos procesos concurren y son las mismas como segundo elemento se encuentran los fundamentos fácticos de tiempo modo y lugar para reclamar el derecho que corresponda y el tercer elemento de las pretensiones sobre el objeto constitutivo del contrato de compra venta del inmueble objeto de discusión y el cumplimiento de sus cláusulas.

Por lo que al observar estos tres elementos que concurren, el Juez deberá estudiar la excepción de pleito pendiente, a fin de impedir que exista duplicidad de demandas o litigios judiciales en los que se controvierta un mismo aspecto con identidad de partes y causa, en los que se dicten posiblemente sentencias contradictorias sobre un mismo asunto.

EXCEPCIONES DE FONDO

INEXISTENCIA DE TODA OBLIGACIÓN: Por carecer las pretensiones de la actora de los presupuestos fácticos y jurídicos que le den existencia y validez, no deben prosperar los mismos ya que todas las obligaciones objeto de esta demanda deben ser probadas.

TEMERIDAD Y MALA FE DE LA PARTE Y SU APODERADO: *"Cuando se observe de manera obvia la carencia de fundamentos legales en la demanda, excepción invocada, recurso interpuesto, oposición o incidente, o si sabiendo la falsedad de los hechos*

estos se invocan como ciertos". La demandante y su apoderado incurren en esta carencia prueba de ello son los documentos firmados por la demandante y su falta de demostrar vicios del consentimiento durante el trámite compra venta del inmueble.

ABUSO DEL DERECHO: su titular la demandante hace de él un uso inapropiado e irrazonable a la luz de su contenido esencial y de sus fines, está probado que no existieron pagos correspondientes de la compraventa del inmueble.

COBRO DE LO NO DEBIDO: la demandante recibió personalmente los pagos de conformidad a la promesa de compra venta.

V. MEDIOS INDIVIDUALIZADOS DE PRUEBA

Ruego al Despacho se tenga y practique como tales las siguientes:

5.1. DOCUMENTALES:

1. Copia contrato de promesa de compraventa de bien inmueble suscrito entre OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO y VICTOR JULIO CANCINO DÍAZ, de fecha 19 de febrero de 2021 (6 folios).
2. Copia Extracto cuenta corriente Banco de Bogotá, retiro cheque No A9181844 POR Valor de \$159.000.000, de fecha 24 de febrero de 2021. (2 folios)
3. Copia Otrosí modificatorio al contrato de compraventa del bien inmueble con fecha del 19 de marzo de 2021. (2 folios)
4. Comprobante notaria 67 del círculo de Bogotá, documentos faltantes para escrituración con fecha del 13 de abril de 2021. (1 folio)
5. Copia Acta de testimonio especial No. 0002 del 19 de abril de 2021 asistencia señor VICTOR JULIO CANCINO DIAZ, como parte cumplida. (1 folio)
6. Copia Recibo de factura electrónica de venta No FEV-23139 del 19 de abril de 2021, pago de acta de testimonio especial (1 folio).
7. Certificado No. 151 del 20 de abril de 2021, donde consta la suscripción de la escritura pública No. 657 de 2021. (3 folios).
8. Escritura pública 657 del 20 de abril de 2021.
9. Comprobante egreso No 02-2021 del 20 de abril 2021 por valor de \$140.000.000 de pesos, con anotación de saldo por \$30.000.000.
10. Copia pago de Impuesto de registro Gobernación de Cundinamarca con fecha del 16 de abril de 2021. Cancelación de usufructo y consolidación de domino pleno (1 folio)
11. Pago derechos notariales de escrituración FEV-1896 del 20 de abril de 2021. (1 Folio)
12. Liquidación y pago derechos de registro, pago de beneficencia con fecha del 29 de abril de 2021. (1 folio)
13. Copia formulario constancia de inscripción del 7 de mayo de 2021 (1 folio)
14. Copia acta de comparecencia a mano del 19 de mayo de 2021 incumplimiento de la tradente. (3 folios)
15. Copia Citación a conciliación No. 220/2021 (2 folios).
16. Copia Constancia de comparecencia No. 062-2021 del 10 de junio de 2021.(1 folio)

17. Copia Acta de conciliación reprogramación 220-2021 del 10 de junio de 2021 (2 folios)
18. Copia Constancia de inasistencia de audiencia de conciliación No 7984-2021 del 18 de junio de 2021.(2 folios)
19. Certificado de libertad y tradición del 8 de junio de 2021 (4 folios).
20. Servicios públicos ENEL CODENSA, GAS NATURAL VANTI, ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTÁ AABB (5 FOLIOS).
21. Archivo de videos, los cuales se aportaran en físico por ser pesados, por lo que solicito se permita allegar dicha prueba en CD.
22. Consulta de Procesos por Número de Radicación- Consejo Superior de la Judicatura.pdf

5.2. INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito al señor Juez se sirva decretar interrogatorio de parte para que sea absuelto por la demandante señora **OLGA JANNETH PEREZ PRECIADO** en la fecha y hora que su despacho indique, el cual hare en forma personal al momento de la diligencia.

5.3. TESTIMONIOS:

Sirva se señor Juez decretar los siguientes testimonios:

Del Señor RODRIGO ENRIQUE TORRES CAMARGO Identificado con C.C. 80172718 quien se podrá notificar en el siguiente correo ventas@trcolombia.com.

5.4. INSPECCIÓN JUDICIAL:

Solicito al señor Juez se sirva decretan del inmueble ubicado con la matricula inmobiliaria No 50C-26230, registrado bajo la escritura pública No. 657 del 20 de abril de 2021, de la notaria sesenta y siete (67) del circulo de Bogotá, con radicado No 2021-35452 del 4 de mayo de 2021, ubicado en la dirección calle 66 No 81A -36, con linderos descritos en la página 4, 5 y6 de la escritura mencionada, en la en la fecha y hora que su despacho indique, el cual hare en forma personal al momento de la diligencia.

VI. ANEXOS

Solicito respetuosamente al Despacho se tengan tal las presentadas en el acápite de las pruebas, adicionalmente presento: Copia de la demanda para archivo del juzgado, copia de la demanda y sus anexos para el traslado, poder en original debidamente otorgado y Certificado de existencia y representación legal de la demandada.

VII. NOTIFICACIONES

A los apoderados: En la Calle 17 # 4-82, oficina 301, centro Bogotá D.C. teléfono: 319-3189071, 3212661439 e-mail: harolmortigo.mra@gmail.com - brianalfonso.mra@gmail.com

M&R

MORTIGO & ROSALES ABOGADOS ASOCIADOS

Soluciones Jurídicas - Empresariales

A la parte demandada VICTOR JULIO CANCINO DIAZ: En la carrera 40B # 63C - 60
teléfono 312 4518862, tovycan@gmail.com

Cordialmente;

BRIAN JAVIER ALFONSO HERRERA

Cédula de ciudadanía número 1.023.876.980 de Bogotá D.C.
T.P: 239.128 del Consejo Superior de la Judicatura

104

CONSTANCIA DE TRASLADO DENTRO DEL PROCESO No 2022-00033 (Excepciones de mérito folios 53 a 54, 94 a 108 del cuaderno 1). ARTICULOS 370 Y 110 DEL CÓDIGO GENERAL DEL PROCESO.

FECHA FIJACION: 8 DE FEBRERO DE 2023

EMPIEZA TÉRMINO: 9 DE FEBRERO DE 2023

VENCE TÉRMINO: 15 DE FEBRERO DE 2023



LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
SECRETARIO