

Señora
JUEZ (A) VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.
ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA.
DEMANDANTE: IRMA ROSALBA ANDRADE FORERO Y OTROS.
DEMANDADO: LR GROUP S.A.S. Y OTROS.
EXPEDIENTE: 2019- 00715.

CONTESTACIÓN DE LA REFORMA DE LA DEMANDA

LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIERREZ, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.846.092 expedida en Bogotá D.C., abogado inscrito y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 111.293 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando de conformidad con el poder que me otorgó la demandada **LR GROUP S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el N.I.T. 900.215.267-8, representada legalmente por el señor **JUAN RICARDO RAMÍREZ GALINDO**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá D.C., portador de la cédula de ciudadanía número 79.949.330 de Bogotá D.C.; todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta; dentro de la oportunidad legal, respetuosamente, mediante el presente escrito, procedo a descorrer el traslado de la reforma de la demanda, contestándola y oponiendo excepciones, como lo ordena el artículo 391 del C. G del P., de la siguiente manera:

I. DEMANDADO.

Es demandada en el presente asunto la sociedad **LR GROUP S.A.S.**, persona jurídica con domicilio principal en Bogotá, representada legalmente por el señor **JUAN RICARDO RAMÍREZ GALINDO**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá.

Actúa como apoderado de esta demandada, **LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIÉRREZ**, abogado en ejercicio, con domicilio y residencia en Bogotá, portador de la cédula de ciudadanía número 79.846.092 expedida en Bogotá y de la Tarjeta Profesional número 111.293 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES.

La parte demandada que represento manifiesta que se **OPONE A CADA UNA DE LAS PRETENSIONES**, por carecer de objeto, pues las mismas no tienen relación con los hechos mismos de la demanda, en tal razón carecen de fundamento fáctico y de sustento legal.

Así las cosas, desde ya, el extremo pasivo de la Litis solicita al Despacho que, al momento de dictar la correspondiente sentencia, **DESESTIME LAS PRETENSIONES** y condene en las costas y gastos del proceso a la parte actora.

7



III. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS.

En relación con los hechos que narra la demanda, la parte demandada que represento se pronuncia así:

En cuanto a los hechos

1.) **El hecho 1):** No es cierto que entre los aquí demandantes IRMA ROSALBA ANDRADE FORERO, MARIA CONCEPCIÓN ANDRADE FORERO, Y **RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO** y la sociedad demandada LR GROUP S.A.S., se haya celebrado negocio jurídico alguno.

Ahora bien, se debe aclarar que dentro del negocio jurídico denominado - compraventa del bien inmueble al que hace referencia este hecho, fue celebrado únicamente entre IRMA ROSALBA ANDRADE FORERO y MARIA CONCEPCIÓN ANDRADE FORERO en su calidad de VENDEDORAS, y la sociedad LR GROUP S.A.S., en su calidad de COMPRADORA; negocio que fue celebrado mediante la escritura pública No.1794 del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Circulo de Bogotá.

2) **El hecho 2):** Este hecho es cierto. según se desprende del certificado de tradición y libertad del inmueble ubicado en la calle 116 A No. 70D-82, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20048661 que el demandante arrimó con el escrito de subsanación de la demanda, pero en todo caso ES UN HECHO IRRELEVANTE.

3) **El hecho 3):** No le consta al suscrito abogado, puesto que no fue informado de este hecho, en todo caso la afirmación que contiene debe ser probada por la parte demandante.

4) **El hecho 4):** Es cierto.

5) **El hecho 5):** Es cierto.

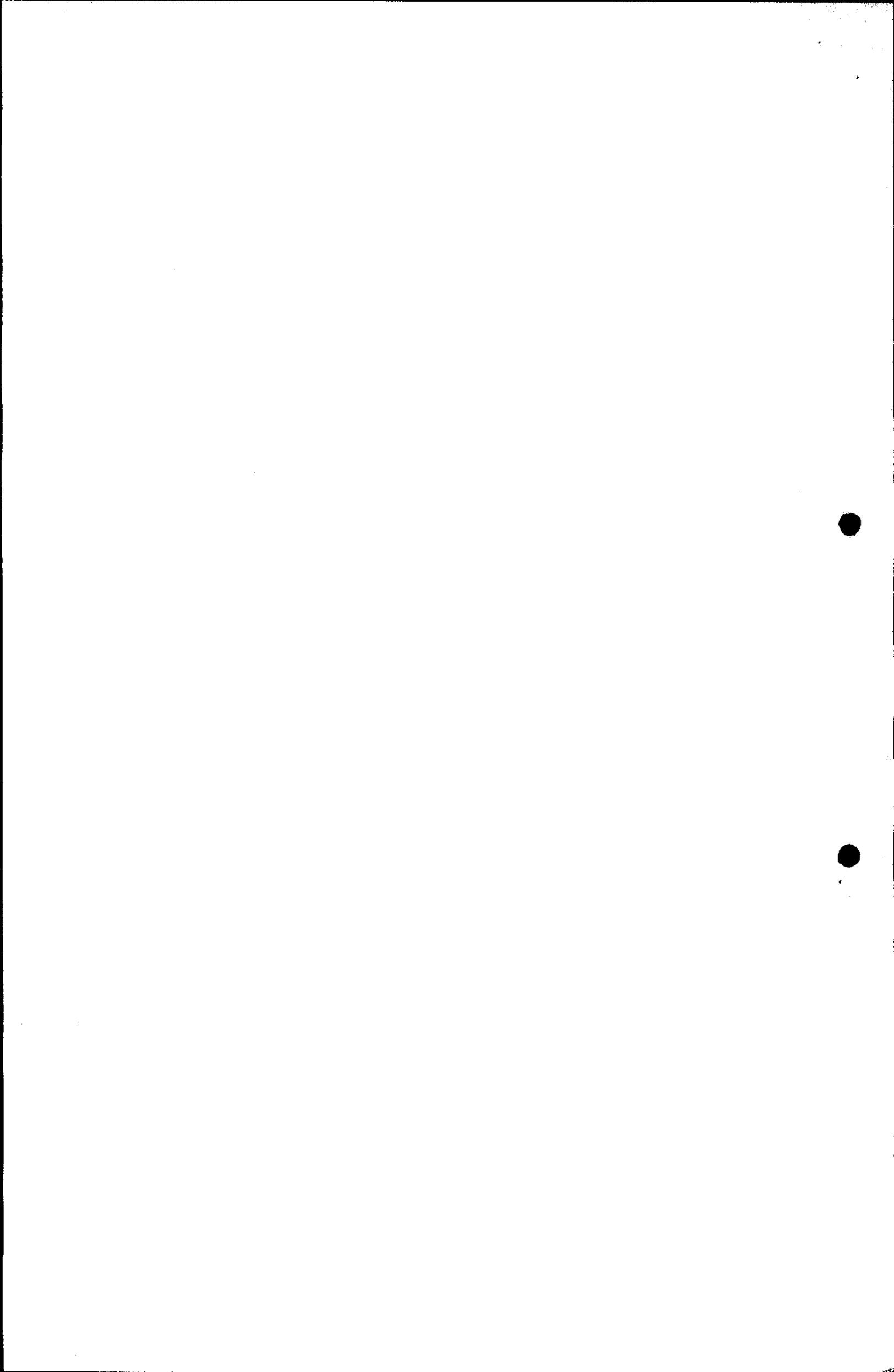
6) **El hecho 6):** Es cierto, respecto al contrato de promesa compraventa.

7) **El hecho 7):** Es cierto, respecto de la promesa de compraventa.

8) **El hecho 8):** No le consta al suscrito abogado, puesto que no fue informado de este hecho. Tampoco resulta claro el hecho en cuanto no se sabe quién hizo el anuncio. De otra parte, no se ve relación alguna con las pretensiones de la demanda reformada. En todo caso, debe probarse por los demandantes.

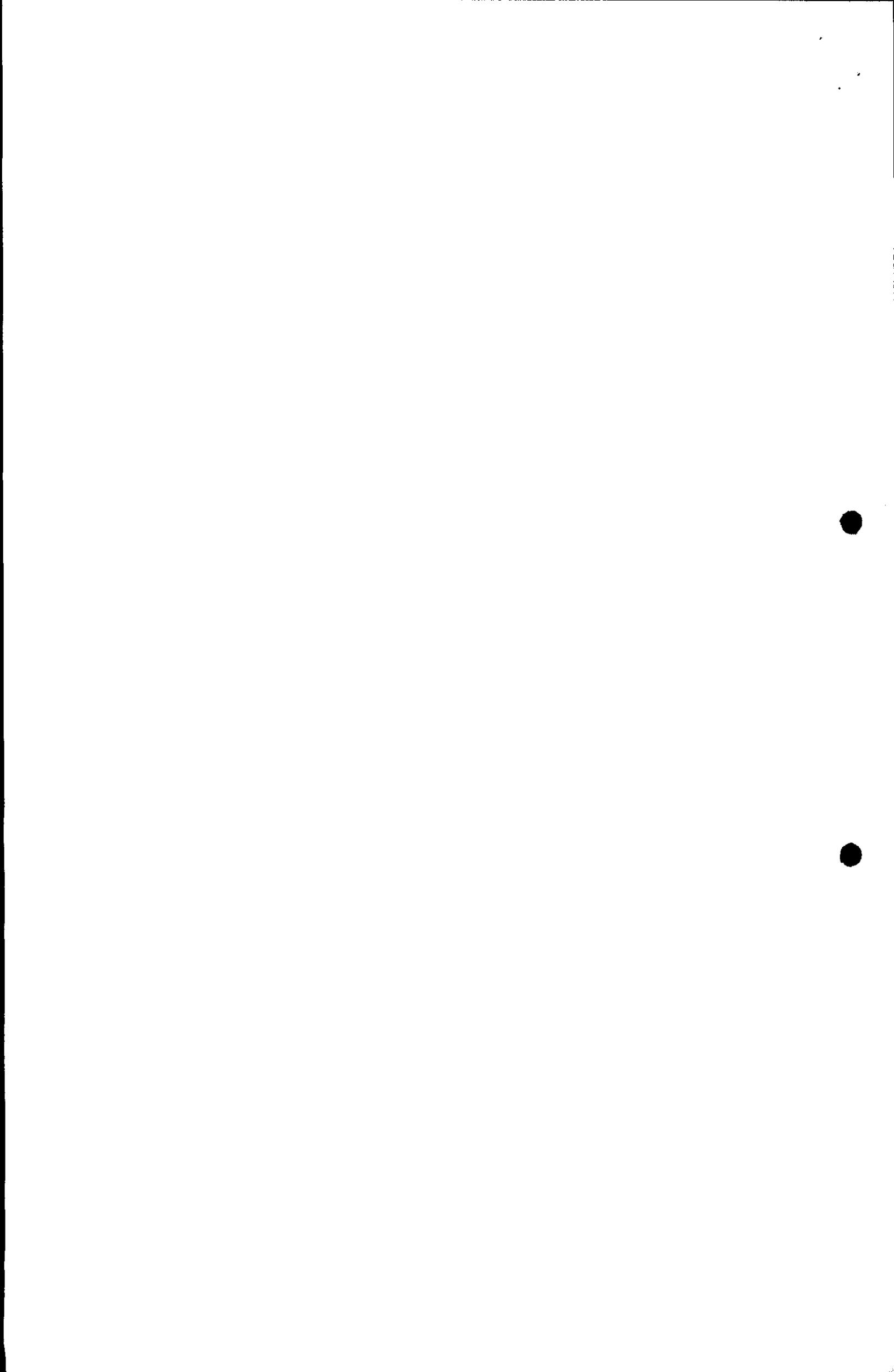
9) **El hecho 9):** No le consta al suscrito abogado, puesto que no fue informado de este hecho. Tampoco resulta claro el hecho en cuanto no se sabe quién hizo la constatación. De otra parte, no se ve relación alguna con las pretensiones de la demanda reformada. En todo caso, debe probarse por los demandantes.

10. **El hecho 10):** No es cierto. La misma parte demandante en el hecho cuarto de la reforma de la demanda, ha aceptado en este escrito, y da cuenta de que *“Tras lograr un acuerdo sobre las particularidades, mis clientes y la sociedad demandada procedieron a suscribir un contrato de promesa de compraventa de fecha 15 de mayo de 2017”*. No resulta cierto entonces que ahora se afirme que el precio se haya fijado por LR GROUP SAS.



766

11. **El hecho 11):** No le consta al suscrito abogado, puesto que no fue informado de este hecho. Tampoco resulta claro el hecho en cuanto no se sabe quién hizo la manifestación que se menciona. De otra parte, no se ve relación alguna con las pretensiones de la demanda reformada. En todo caso, debe probarse por los demandantes.
12. **El hecho 12):** No es un hecho. Es una manifestación de la parte demandante.
13. **El hecho 13):** No es cierto, el negocio jurídico celebrado fue una venta; pero se aclara no es cierto que se haya realizado a través de la Escritura Pública número 1095.
14. **El hecho 14):** No es cierto, en la Escritura Publica número 1795 de fecha 28 de agosto de 2017, otorgada en la Notaria 18 del Circulo de Bogotá, las partes pactaron de común acuerdo el valor del precio de la compraventa de los derechos de cuota allí documentada, en la suma de (\$20.118.000).
15. **El hecho 15):** No le consta a mi mandante, puesto que no fue informada de las averiguaciones que se mencionan. En todo caso, debe probarse.
16. **El hecho 16):** Conforme a los documentos obrantes como anexos de la demanda, es cierto.
17. **El hecho 17):** Conforme a los documentos obrantes como anexos de la demanda, es cierto.
18. **El hecho 18):** No es un hecho, es una aseveración de la parte demandante.
19. **El hecho 19):** No es cierto. El contrato de promesa de compraventa que genera la obligación de celebrar el contrato prometido, sí se cumplió, mediante la Escritura Pública número 1794 del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Circulo de Bogotá. De otra parte, la doctrina y la jurisprudencia de manera pacífica exponen que, en el contrato de promesa, NO EXISTE LA LESIÓN ENORME.
20. **El hecho 20):** No es cierto. Mi mandante no ha incumplido ningún contrato. El contrato de promesa de compraventa fue cumplido mediante la suscripción de la escritura pública número 1794 del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Circulo de Bogotá. Corresponde a la parte demandante establecer en que consisten los perjuicios que manifiesta y cuál es su monto.
21. **El hecho 21):** No le consta a mi mandante, porque no tiene conocimiento de irregularidades en la adquisición del predio. Primero, las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble ubicado en en la calle 116 A No. 70D-82, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20048661, luego, celebraron un contrato de compraventa sobre el mismo inmueble, mediante escritura pública No. 1794 del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Circulo de Bogotá, dando cumplimiento al contrato de promesa. El actor no precisa en qué contrato advierte irregularidades. En todo caso deberá probarse.
22. **El hecho 22):** No es un hecho, es una apreciación subjetiva de los demandantes; adicionalmente esto no constituye daño emergente.



16x

23. **El hecho 23):** No es un hecho, es una apreciación subjetiva de los demandantes. Adicionalmente esto no constituye lucro cesante.
24. **El hecho 24):** No es un hecho. Se trata de una apreciación subjetiva de los demandantes.
25. **El hecho 25):** No es un hecho, es una apreciación subjetiva de los demandantes. No es claro en que consiste el incumplimiento y qué contrato se incumplió. Téngase en cuenta que mediante escritura pública No. 1795 de fecha del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá, los demandantes adquirieron un inmueble en el municipio de TIBIRITA, en la que LR GROUP SAS no es vendedora.
26. **El hecho 26):** Es cierto.
27. **El hecho 27):** Es cierto.

IV. EXCEPCIONES DE FONDO.

La sociedad aquí demandada, oponen las siguientes excepciones de mérito o de fondo, teniendo en cuenta que la parte demandante - ha **reformado la demanda inicial** en cuanto a sus pretensiones.

Así las cosas, las excepciones son las siguientes:

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Se fundamenta esta excepción, en las siguientes consideraciones fácticas y legales:

- 1.1. La parte demandante pretende que se declare el incumplimiento de un CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, celebrado el 15 de mayo de 2017. Pero no existe contrato de compraventa celebrado en esa fecha por las partes que intervienen en este proceso.
- 1.2. Lo anterior conlleva necesariamente a la falta de legitimación de la parte demandante, para comparecer al proceso.
- 1.3. Pero si se está hablando del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de mayo de 2017 por las partes que intervienen en este proceso, igualmente resulta imposible que se declare el incumplimiento deprecado, toda vez que la promesa de compraventa en mención se cumplió mediante la suscripción de la escritura No. escritura pública No. 1794 del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá, que obra en el expediente y en la cual no figura el demandante **RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO.**
- 1.4. En las anteriores circunstancias, resulta igualmente evidente la falta de legitimación en la causa por la parte demandante y, específicamente del demandante RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, quien suscribe la promesa de compraventa del inmueble ubicado en la calle 116 A No. 70D-82, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20048661, matrícula ésta arrimada al proceso por la parte actora y que muestra que el mencionado RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, no es propietario del inmueble prometido en venta.
- 1.5. Lo anterior significa que el señor RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, incumplió el contrato de promesa de venta que firmó junto con las otras dos demandantes, el día 15 de mayo de 2017, puesto que no firmó la escritura que

perfeccionaba el contrato prometido, No. 1794 del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá, lo cual conlleva que, estando incumplido, no le es posible demandar (Art. 1546 del C.C.).

PRUEBA.

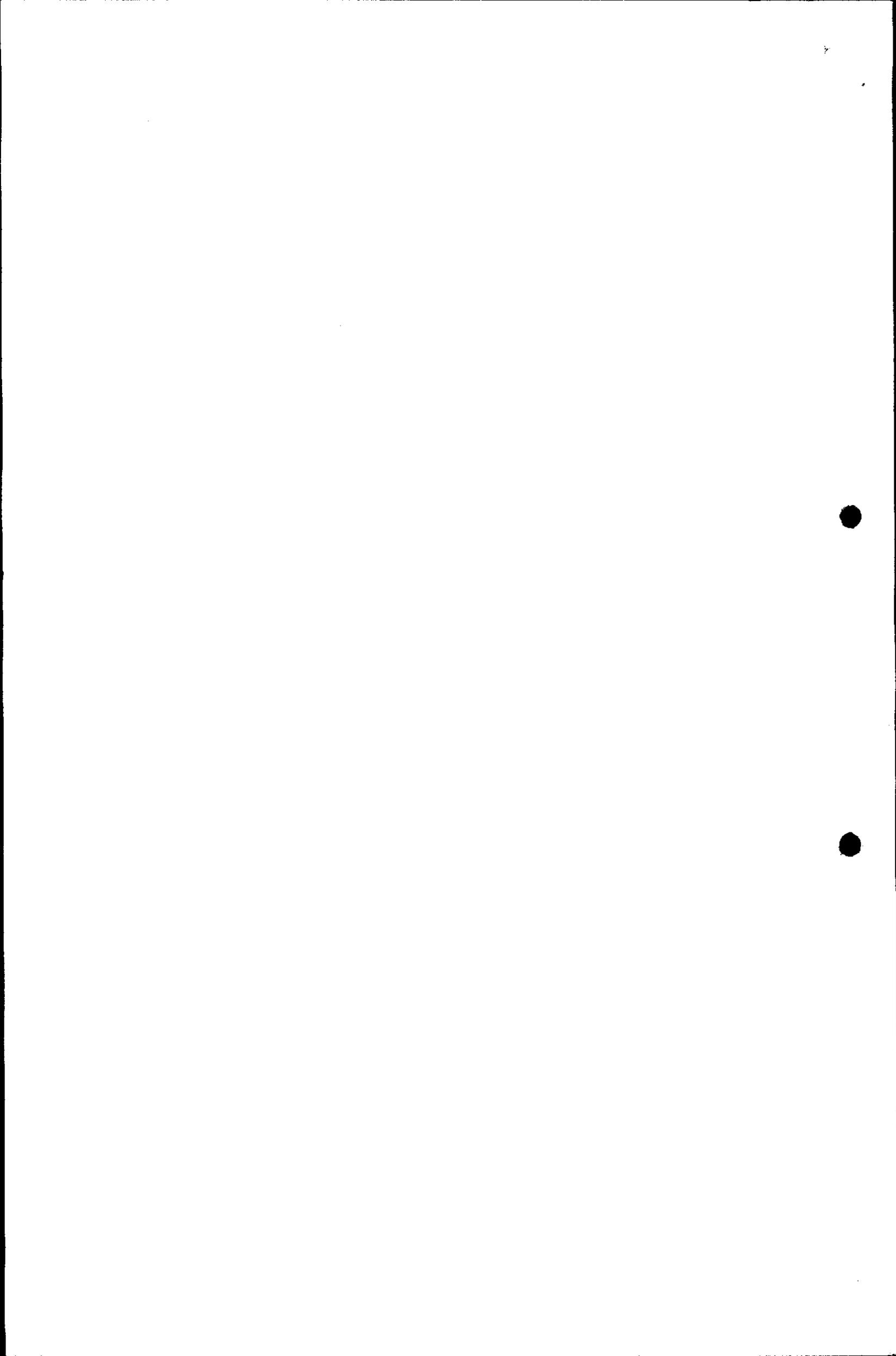
La prueba que confirma la presente excepción es la siguiente:

- a) No se presentó la escritura pública de venta de fecha 15 de mayo de 2017, por la elemental razón de que las partes NO SUSCRIBIERON EN ESA FECHA, ninguna escritura pública de compraventa de inmueble.
- b) El certificado de tradición y libertad del inmueble ubicado en la calle 116A No. 70 D-82, cuya matrícula inmobiliaria es la No. 50N-20048661, arrimado por la parte actora, da cuenta de que RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, nunca ha sido propietario del predio en mención.

2. EXCEPCIÓN DENOMINADA INEXISTENCIA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FECHA 15 DE MAYO DE 2017.

Esta excepción tiene como fundamento:

- a) La parte demandante pretende que se declare la EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA" de fecha 15 de mayo de 2017, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 116 A No.70 D -82 Barrio San Nicolás de la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20048661; supuestamente celebrado entre la señora IRMA ROSALBA ANDRADE FORERO, MARIA CONCEPCION ANDRADE FORERO y el señor RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, por una parte; y por la otra la sociedad LR GRUOP S.A.S.
- b) Para verificar si lo anterior ha ocurrido, es importante recordar que la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, aquella se dice vender y esta comprar; tal como lo expone el artículo 1849 de nuestro Código Civil; por otra parte, el Código de Comercio, en su artículo 864 establece que el contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir, entre ellas una relación jurídica patrimonial; a su vez, el artículo 1501 de la Legislación Civil, nos enseña que para que un contrato exista debe este reunir unos elementos pertenecientes a su esencia, a su naturaleza, y otros meramente accidentales.
- c) La jurisprudencia patria de vieja data nos ha enseñado, *que singularmente para la compraventa de los bienes raíces, preceptúa el artículo 1857 del Código Civil que ésta "no se reputa perfecta ante la Ley, mientras no se haya otorgado escritura pública": la tradición del dominio de dichos bienes, según lo dispone el artículo 756 ibídem se efectúa solamente por la inscripción de tal escritura en la oficina de registro correspondiente.* (CSJ, Sent. Febrero 27 de 1978).
- d) Visto lo anterior, desde ahora debe quedar claro, que entre los aquí demandantes IRMA ROSALBA ANDRADE FORERO, MARIA CONCEPCION ANDRADE FOREORO y el señor RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, por una parte; y por la otra la sociedad LR GRUOP S.A.S., aquí demandada **NO SE HA CELEBRADO CONTRATO ALGUNO DE COMPRAVENTA DE FECHA 15 DE MAYO DE 2017,**



769

sobre el bien inmueble ubicado en la calle 116 A No.70 D -82 Barrio San Nicolás de la ciudad de Bogotá, con matrícula Inmobiliaria No. 50N-20048661.

- e) En el expediente brilla por ausencia prueba de la celebración de este contrato; NO EXISTE NINGUNA ESCRITURA PÚBLICA QUE ASÍ LO DEMUESTRE.
- f) Entonces, al no existir NINGÚN DOCUMENTO, (Escritura Pública), que demuestre la celebración del supuesto contrato de compraventa que la parte demandante pretende se declare incumplido; mal PODRÍA DECLARARSE EN ESTE PROCESO LA EXISTENCIA DEL MISMO.

CONCLUSIÓN:

Entre los señores IRMA ROSALBA ANDRADE FORERO, MARÍA CONCEPCION ANDRADE FORERO y el señor RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, por una parte; y por la otra la sociedad LR GRUOP S.A.S. **no se ha celebrado, NO EXISTE, NI HA EXISTIDO CONTRATO DE COMPRAVENTA de fecha 15 de mayo de 2017**, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 116 A No.70 D -82 Barrio San Nicolás de la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20048661.

PRUEBAS:

Son las documentales que obran en el expediente arrimadas por la misma parte demandante.

3. EXEPCIÓN DENOMINADA INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

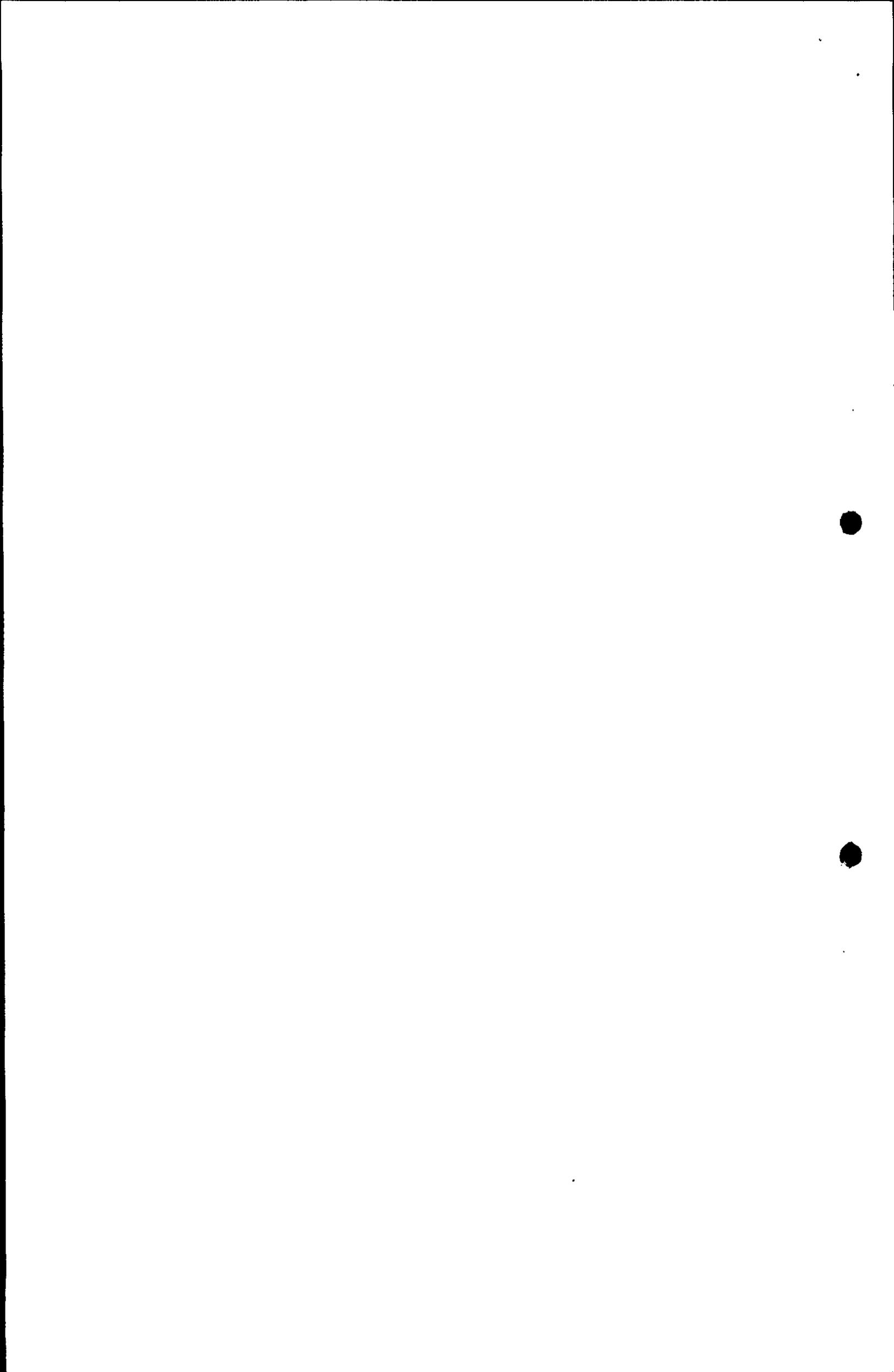
De conformidad con los fundamentos de hecho y de derecho expuestos en la anterior excepción denominada inexistencia de contrato, queda plenamente demostrado la inexistencia de supuesto contrato que la parte demandante pretende le sea declarada, entonces, al no existir el referido contrato de compraventa, mal podría hablarse de su incumplimiento.

Lo anterior teniendo encuenta que cuando se peticiona en demanda la responsabilidad contractual, la parte que la reclama tiene la carga probatoria de demostrar los siguientes elementos: a) La existencia de un contrato válidamente celebrado; b) su incumplimiento, o cumplimiento imperfecto, c) un daño y una relación de causalidad entre el incumplimiento contractual y el daño. Elementos de este tipo de responsabilidad que en el presente proceso de echan de menos.

Pero si se tratara de declarar incumplido el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 15 de mayo de 2017, LO CUAL NO SE SOLICITÓ EN LA DEMANDA, debe tenerse en cuenta que ese contrato fue cumplido mediante la firma de la escritura pública No. 1794 del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá; excepción hecha del señor RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, quien no firmó la citada escritura formalizadora del contrato de venta prometido.

CONCLUSIÓN:

No existe el incumplimiento contractual que se solicita, en razón a que está demostrado que no existió contrato válidamente celebrado de compraventa entre los señores IRMA ROSALBA



ANDRADE FORERO, MARIA CONCEPCION ANDRADE FORERO y el señor RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, por una parte; y por la otra la sociedad LR GRUOP S.A.S. de fecha 15 de mayo de 2017, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 116 A No.70 D -82 Barrio San Nicolás de la ciudad de Bogotá.

PRUEBAS:

Son las documentales que obran en el expediente arrimadas por la misma parte demandante.

4. EXCEPCIÓN DENOMINADA INEXISTENCIA DE LOS PERJUICIOS QUE SE RECLAMAN.

Se sustenta la presente excepción en lo siguiente:

- a) De acuerdo con lo expuesto en la primera excepción denominada Inexistencia del contrato de compraventa, queda demostrado la inexistencia del contrato de compraventa que se reclama incumplido.
- b) A su vez, de los argumentos de hecho y de derecho que sustentan la segunda excepción la cual denominamos Inexistencia de Incumplimiento, al no existir en la vida jurídica el contrato de compraventa, por sustracción de materia es imposible determinar su incumplimiento, pues este, es consecuencia del primero.
- c) Entonces tenemos que, al no EXISTIR CONTRATO VÁLIDAMENTE CELEBRADO DE COMPRAVENTA; NO PUEDE HABER INCUMPLIMIENTO ALGUNO, RAZÓN POR LA CUAL TAMPOCO PODRÍA EXISTIR EN EL MUNDO JURÍDICO LA CAUSACIÓN DE PERJUICIO ALGUNO CON OCASIÓN DEL INCUMPLIMIENTO PRETENDIDO.
- d) Doctrina y jurisprudencia, de manera pacífica entienden que corresponde a la víctima, en este caso a los demandantes, en los eventos de responsabilidad civil, ora contractual, ora extracontractual, demostrar EN QUÉ CONSISTE EL PERJUICIO Y ESTABLECER SU VALOR. Tratándose de la contractual, deberá demostrarse además el incumplimiento del que proviene el perjuicio.
- e) En el presente asunto, NO SE CONOCE EN QUÉ CONSISTE EL INCUMPLIMIENTO, NI CUALES FUERON LOS PERJUICIOS CAUSADOS, NI SU VALORACIÓN (puesto que debe estimarse RAZONADAMENTE).

CONCLUSIÓN:

De acuerdo con lo que anteriormente se expuso, no están dados los requisitos de la responsabilidad civil contractual, que determine la causación de los perjuicios que en este proceso reclama la parte demandante.

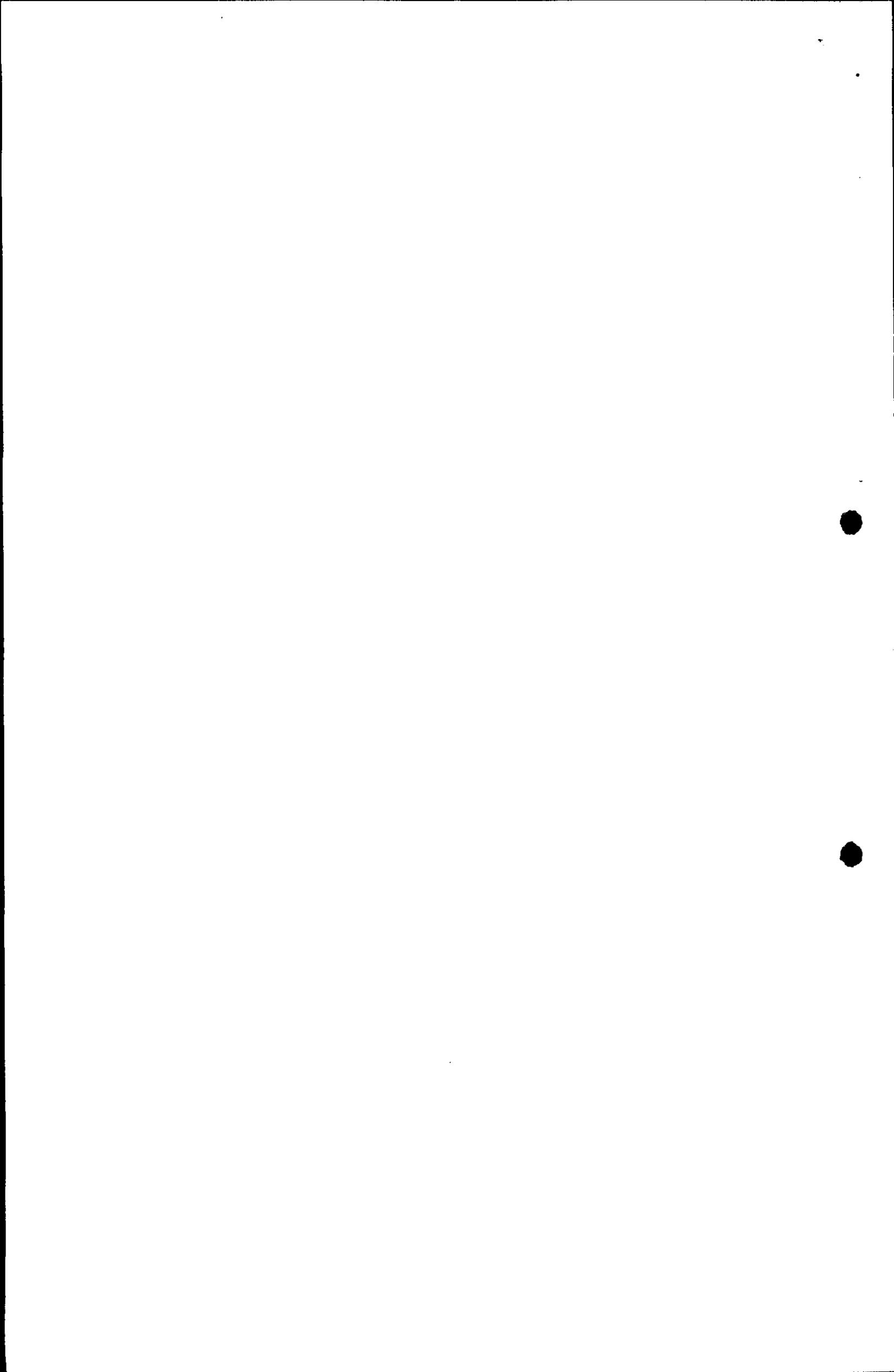
PRUEBAS:

Son las documentales que obran en el expediente arrimadas por la misma parte demandante.

5. EXCEPCIÓN DENOMINADA FALTA O CARENCIA TOTAL DE OBJETO DEL PRESENTE PROCESO

Tiene sustento la presente excepción en los siguientes fundamentos:

- a) El objeto del proceso, también llamado objeto litigioso, es la **pretensión**, la que consiste en una declaración de voluntad del actor, formalizada en el escrito de demanda dirigida contra el demandado, pero que se presenta ante el Juez. Con la pretensión, el demandante solicita del órgano jurisdiccional una sentencia que declare o niegue la existencia del derecho, cree, modifique o extinga un bien, una situación o relación jurídica, condenando, en su caso, al demandado a una determinada prestación.
- b) La doctrina patria ha definido que el concepto de objeto del proceso, como la pretensión procesal o petición que formula el demandante al Juez de una resolución que, con la autoridad de la cosa juzgada, ponga fin de una manera definitiva e irrevocable al litigio por él entablado. Por lo tanto, entenderemos la pretensión como una declaración de voluntad fundamentada sobre un hecho en concreto que distingue el proceso y lo diferencia del resto de pretensiones posibles que puedan surgir.
- c) Entonces resulta de suma importancia para quien decide activar el aparato judicial en busca de una acción tener en cuenta la importancia de llegar a una buena limitación del objeto, puesto que éste decidirá cuestiones tan relevantes como el tipo de jurisdicción, la competencia objetiva y territorial, la acumulación de acciones, etc. Además, la determinación del objeto afectará a los posibles procesos que surjan en el mismo momento puesto que evitará que se juzguen mismos hechos e incluso podrá descubrir la conexión con otros procesos en los que cabría la acumulación.
- d) De lo anteriormente expuesto, tenemos que el proceso de la referencia, y partiendo especialmente de libelo introductor y su reforma, lo siguiente:
 - (i) De la redacción confusa de los hechos de la demanda, la parte demandante habla de tres negocios jurídicos diferentes a saber: 1) Un contrato de promesa de compraventa de fecha 15 de mayo de 2017; 2) Contrato de compraventa del bien inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 154-24076; y 3) Un Contrato de Compraventa formalizado a través de la Escritura Pública 1095.
 - (ii) De la lectura de las pretensiones de la demanda, la parte demandante solicita la declaratoria y el incumplimiento de un supuesto contrato de compraventa celebrado entre las partes de este proceso el día 15 de mayo de 2017; del cual nada se habla en el contexto de los hechos de la misma.
 - (iii) En las anteriores circunstancias, no se encuentra determinado el objeto del presente litigio toda vez que entre los hechos de la demanda y sus pretensiones estas no guardan relación alguna con los primeros; pues se solicita la declaración e incumplimiento de un supuesto contrato de compraventa, del cual nada se dice en los hechos de la demanda; ni en las pruebas arrojadas a ella.
 - (iv) Por otra parte, nos enseña la doctrina del doctor Hernán Fabio López Blanco, en su obra Instituciones Procedimiento Civil tomo I, página 280, que: "...la pretensión declarativa tiene por objeto solicitar una sentencia en la que se declare o se niegue la existencia de determinada relación jurídica respecto de la cual hay incertidumbre, y cuya falta de certeza termina, precisamente, con la declaración que por medio de la sentencia hace el Estado..."
 - (v) Así las cosas, como quedó debidamente fundamentado en las excepciones anteriores opuestas en este escrito, al no existir a la vida jurídica el CONTRATO



772

DE COMPRAVENTA DE FECHA 15 DE MAYO DE 2017, NI SU INCUMPLIMIENTO POR SUSTRACCIÓN DE MATERIA, NI SUS CORRESPONDIENTES PERJUICIOS. ENTONCES NO EXISTE DERECHO ALGUNO EN EL PRESENTE PROCESO QUE EL ESTADO A TRAVES DE SU AUTORIDAD DEBA DIRIMIR. pues como el mismo tratadista en la misma obra lo menciona, "...la pretensión declarativa no busca crear un derecho sino, fundamentalmente, dar por concluido un estado de incertidumbre, reconociendo una relación existente o negado definitivamente la misma..."

CONCLUSION:

Al no existir relación causal entre los hechos de la demanda y sus pretensiones, por una parte, y por la otra, al no existir a la vida jurídica el contrato de compraventa de fecha 15 de mayo de 2017, que la parte demandante solicita se declare, **el presente proceso presenta carencia total de objeto.**

PRUEBAS:

Son las documentales que obran en el expediente arriadas por la misma parte demandante.

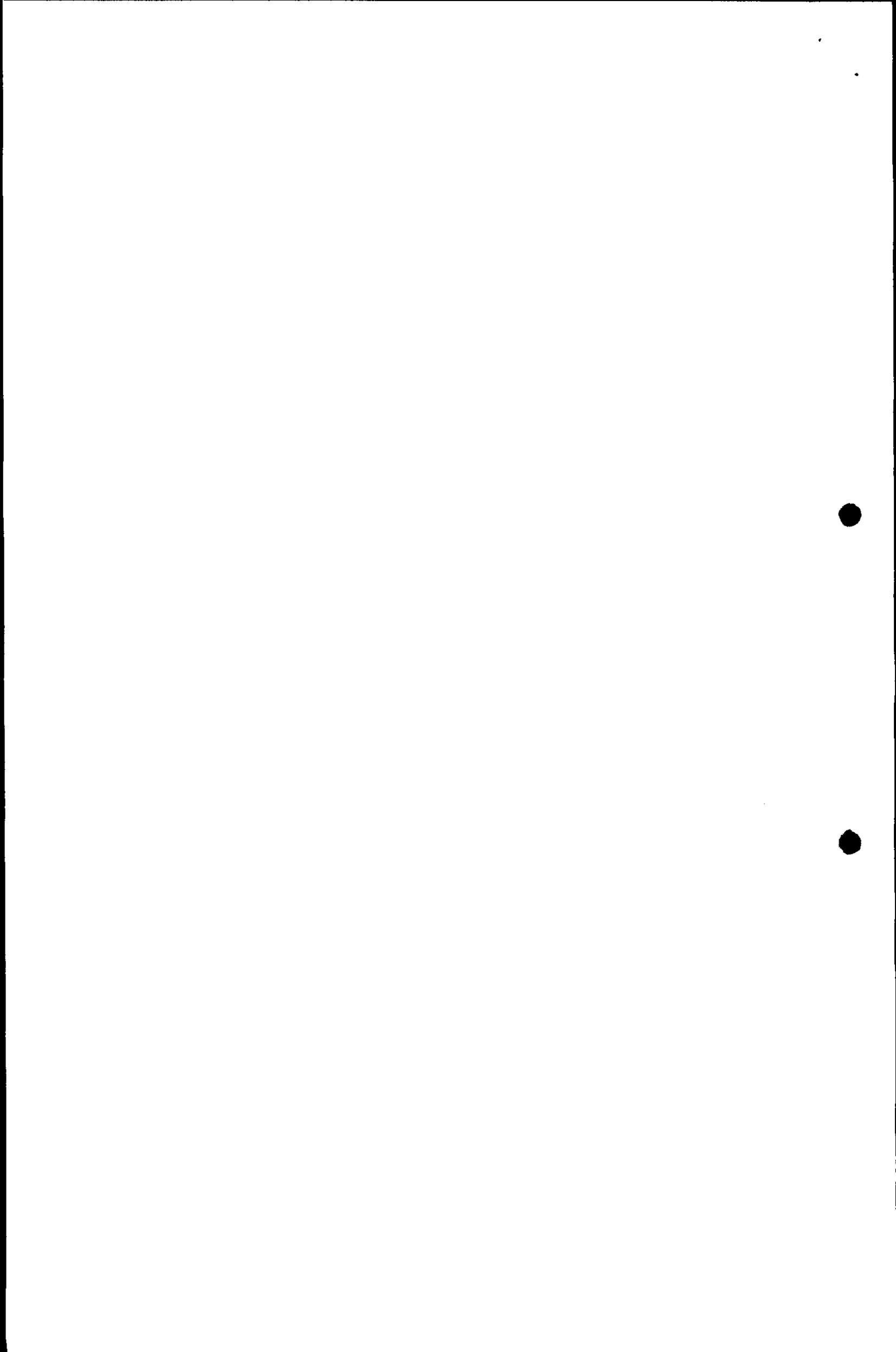
6. EXCEPCIÓN GENERICA.

Con arreglo a lo previsto en el artículo 282 del C. G del P., si el Despacho encuentra probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia.

V. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Como lo dispone el artículo 206 del C.G.P., respetuosamente OBJETO EL JURAMENTO ESTIMATORIO presentado por el actor en su demanda, por las siguientes razones:

- a. El juramento estimatorio presentado por la demandante se sustenta en supuesto incumplimiento de un contrato, que resulta ser inexistente, en tal razón los daños alegados no tienen ningún sustento ni fuente legal para ser reclamados.
- b. Por otra parte, la estimación del daño emergente, el lucro cesante, como de los daños morales, que la parte demandante reclama como consecuencia del supuesto incumplimiento de un contrato de compraventa, carecen de fundamentos facticos y legales, pues como se expuso en el acápite de excepciones, no existe la responsabilidad contractual como fuente de obligaciones que en este proceso se reclama.
- c. El juramento estimatorio presentado, NO FUNDAMENTA RAZONADAMENTE EN QUE CONSISTE EL PERJUICIO, NI EL VALOR DEL MISMO. LAS MANIFESTACIONES QUE HACE SOBRE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE, NO CORRESPONDEN A LOS CONCEPTOS JURÍDICOS DE ESAS FIGURAS.
- d. Para establecer la improcedencia en que incurre el juramento estimatorio que aquí se objeta, se solicita tener como prueba las documentales que obran en el expediente.



VI. PRUEBAS.

Respetuosamente solicito decretar, practicar y valorar como pruebas:

DOCUMENTALES.

- a) Las documentales que obran en el proceso.

VII. CON RELACIÓN AL ANÁLISIS JURÍDICO DEL CASO, QUE CONTIENE LA REFORMA DE LA DEMANDA.

En punto del análisis jurídico que contiene la reforma de la demanda, es preciso tener en cuenta lo siguiente:

- a) En una primera parte, hace referencia a la comisión de ilícitos, lo cual da cuenta claramente de que el asunto que se propone debe ventilarse en otra jurisdicción.
- b) Durante toda la disertación, se hace referencia al INCUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, el cual es totalmente diferente del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, no obstante lo cual, la parte demandante insiste en que es el CONTRATO DE COMPRAVENTA el que se pretende declarar incumplido.
- c) La prueba aportada por la parte demandante muestra la celebración de tres (03) contratos: uno de PROMESA DE COMPRAVENTA, celebrado el día 15 de mayo de 2017 sobre el inmueble ubicado en la calle 116 A No.70 D -82 Barrio San Nicolás de la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20048661; otro CONTRATO DE COMPRAVENTA del inmueble ubicado en la calle 116 A No.70 D -82 Barrio San Nicolás de la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20048661, que consta en la escritura pública No. 1794 de fecha 28 de agosto de 2017, otorgada en la Notaría número 18 de Bogotá, en la que no comparece el señor RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO (aquí demandante), y un tercer CONTRATO DE COMPRAVENTA de un inmueble ubicado en TIBIRITA, que consta en la escritura pública No. 1795 de fecha 28 de agosto de 2017, otorgada en la Notaría número 18 de Bogotá
- d) El contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA FUE CUMPLIDO mediante el otorgamiento de la escritura pública No. No. 1794 de fecha 28 de agosto de 2017, otorgada en la Notaría número 18 de Bogotá, en la cual se establece que las partes cumplieron las obligaciones de pago y entrega a satisfacción.
- e) El CONTRATO DE COMPRAVENTA que recae sobre el inmueble ubicado en el municipio de TIBIRITA, no tiene ni como parte compradora ni como parte vendedora a LR GROUP S.A.S.
- f) Tanto las pretensiones de la reforma de la demanda, como EL ANÁLISIS JURÍDICO DEL CASO que tal escrito contiene, hacen referencia, con absoluta claridad, al INCUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, lo cual impone concluir que el presente proceso no tiene nada que ver con el INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, pero entonces, existiendo DOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA, a ¿cual se refiere la demanda?

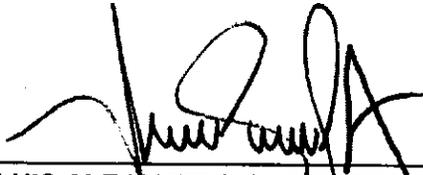
VIII. NOTIFICACIONES.

La parte demandante y su apoderado reciben notificaciones en la secretaría de su Despacho y en el lugar y correo electrónico que para ese efecto se indicó en la demanda;

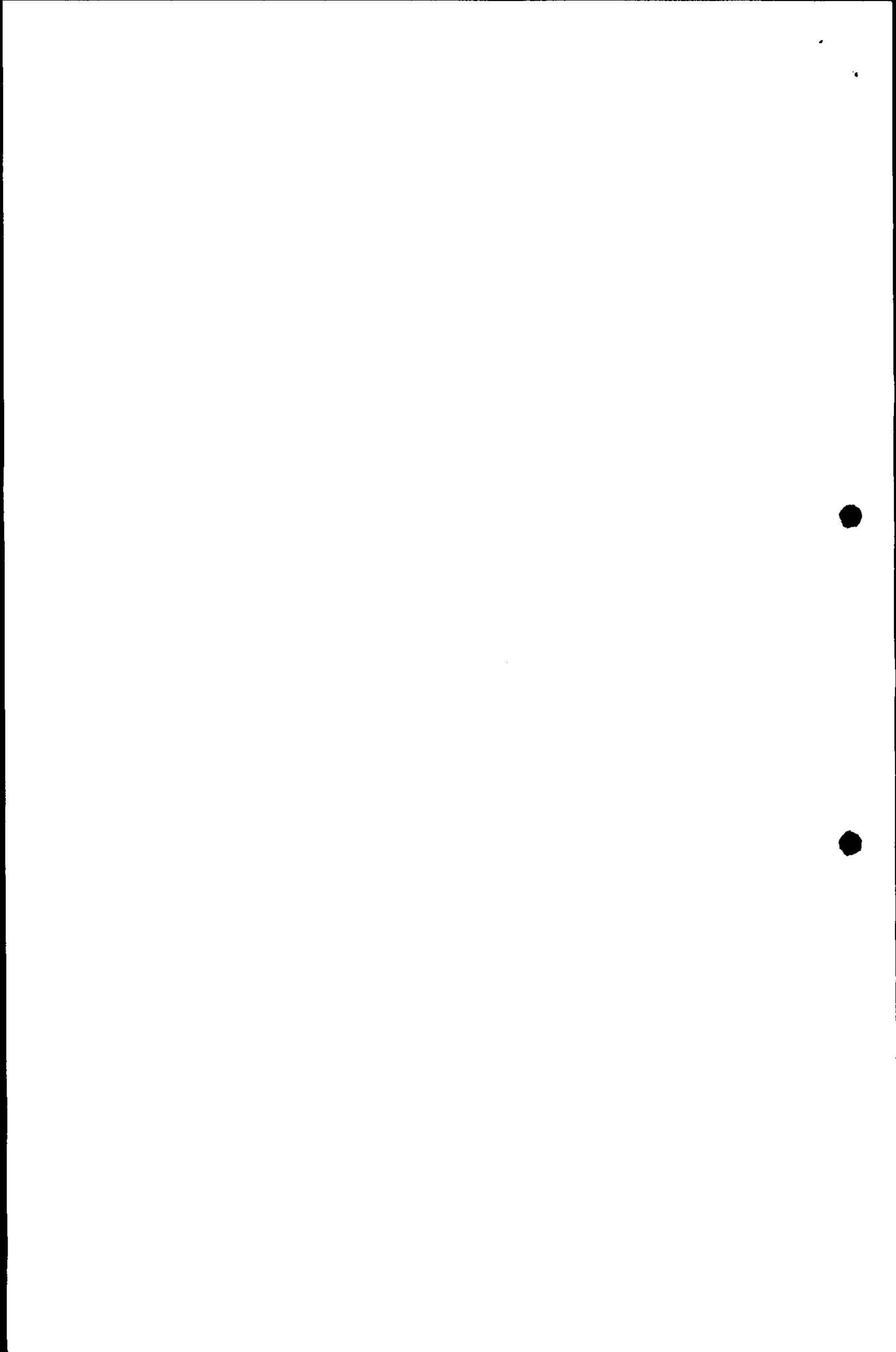
La sociedad demandada recibe notificaciones en la secretaría del Despacho; y en el correo electrónico lrgroup1@gmail.com

Por mi parte, las recibo en la secretaría del Despacho y en la Calle 67 No.6-60 oficina 803; y en mi correo electrónico: alejandrogaravito@hotmail.com.

Del Señor Juez,



LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIERREZ
C.C. No. 79.846.092 de Usaquén.
T.P. No. 111.293 expedida por el C. S. de la J.



175

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIERREZ <alejandrogaravito@hotmail.com>
Enviado el: jueves, 22 de julio de 2021 4:18 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.; seccivilencuesta 210; lrgroup1@gmail.com
Datos adjuntos: 22-07-21 CONTESTA DE LA REFORMA DE LA DEMANDA.pdf

Respetado Señor Juez y partes del proceso.

Por medio del presente mensaje de datos, encontrándome dentro de la oportunidad procesal, adjunto al proceso Declarativo de IRMA ROSALBA ANDRADE FORERO y Otros contra LR GROUP S.A.S. con radicado número 11001310302820190071500, el siguiente escrito:

1. CONTESTACIÓN A LA REFORMA DE LA DEMANDA.

El anterior documento va anexo en formato PDF, el cual se encuentran adjunto.

Por otra parte, atendiendo lo ordenado en el Parágrafo, del artículo 9 del Decreto 806 de 2020, este mensaje de datos, también es remitido a los correos electrónicos del apoderado de los Demandantes, al único correo electrónico informado en el texto de la demanda.

Finalmente informo que mi correo electrónico es: alejandrogaravito@hotmail.com se encuentra inscrito en el registro nacional de abogados - SIRNA-

Cordialmente,

LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIERREZ
C.C.No.79.846.092 de Bogotá
T.P.No.111.293 del C.S. de la J.

726

Señora

JUEZ (A) VEINTIOCHO (28) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ.

ccto28bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA.
DEMANDANTE: IRMA ROSALBA ANDRADE FORERO Y OTROS.
DEMANDADO: LR GROUP S.A.S. Y OTROS.
EXPEDIENTE: 2019- 00715.

CONTESTACIÓN DE LA REFORMA DE LA DEMANDA

LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIERREZ, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.846.092 expedida en Bogotá D.C., abogado inscrito y en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional número 111.293 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando de conformidad con el poder que me otorgó la demandada **LR GROUP S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el N.I.T. 900.215.267-8, representada legalmente por el señor **JUAN RICARDO RAMÍREZ GALINDO**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá D.C., portador de la cédula de ciudadanía número 79.949.330 de Bogotá D.C.; todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá que se adjunta; dentro de la oportunidad legal, respetuosamente, mediante el presente escrito, procedo a descorrer el traslado de la reforma de la demanda, contestándola y oponiendo excepciones, como lo ordena el artículo 391 del C. G del P., de la siguiente manera:

I. DEMANDADO.

Es demandada en el presente asunto la sociedad **LR GROUP S.A.S.**, persona jurídica con domicilio principal en Bogotá, representada legalmente por el señor **JUAN RICARDO RAMÍREZ GALINDO**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá.

Actúa como apoderado de esta demandada, **LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIÉRREZ**, abogado en ejercicio, con domicilio y residencia en Bogotá, portador de la cédula de ciudadanía número 79.846.092 expedida en Bogotá y de la Tarjeta Profesional número 111.293 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura.

II. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES.

La parte demandada que represento manifiesta que se **OPONE A CADA UNA DE LAS PRETENSIONES**, por carecer de objeto, pues las mismas no tienen relación con los hechos mismos de la demanda, en tal razón carecen de fundamento fáctico y de sustento legal.

Así las cosas, desde ya, el extremo pasivo de la Litis solicita al Despacho que, al momento de dictar la correspondiente sentencia, **DESESTIME LAS PRETENSIONES** y condene en las costas y gastos del proceso a la parte actora.

777

III. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS.

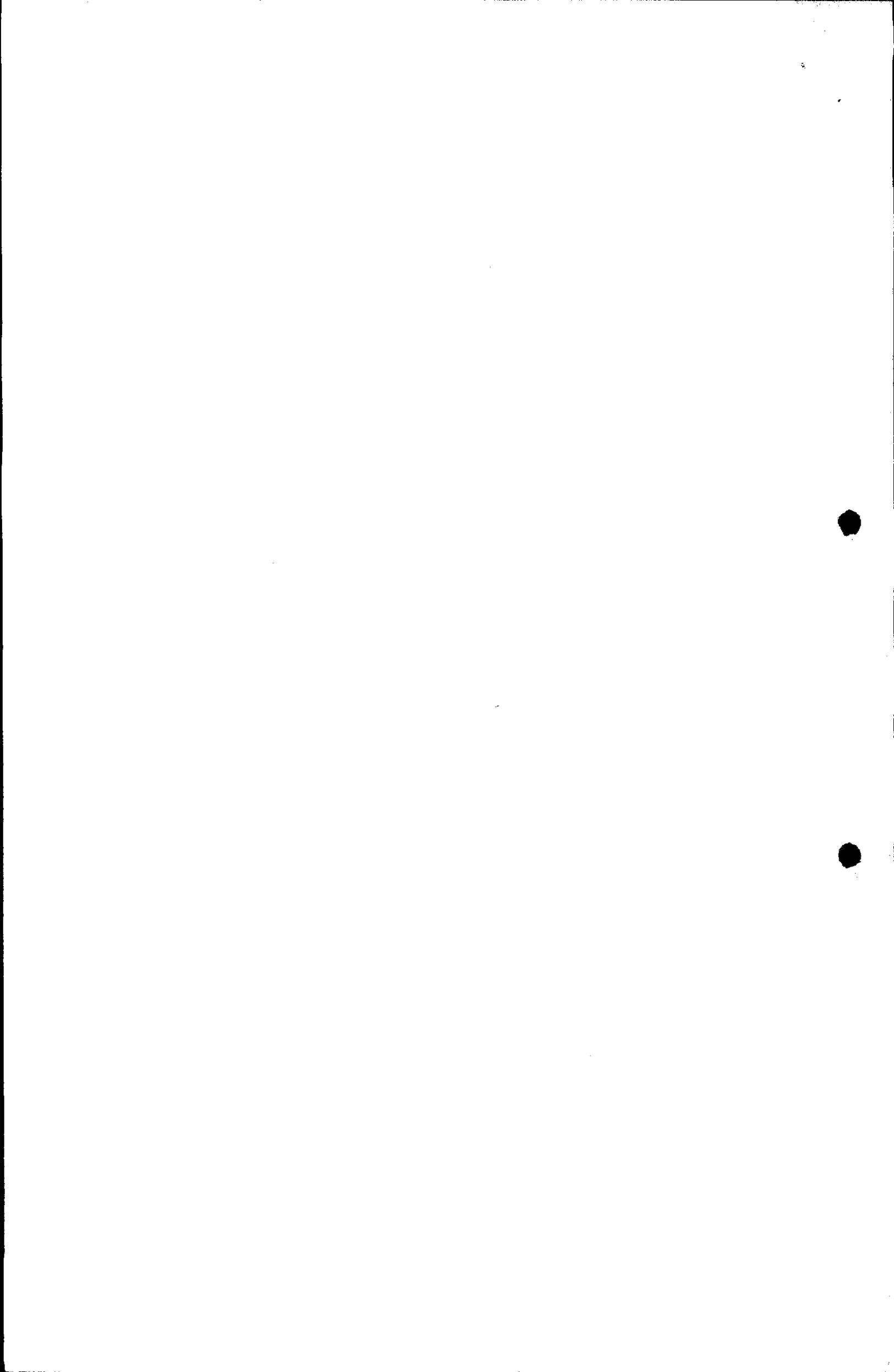
En relación con los hechos que narra la demanda, la parte demandada que represento se pronuncia así:

En cuanto a los hechos

- 1.) **El hecho 1):** No es cierto que entre los aquí demandantes IRMA ROSALBA ANDRADE FORERO, MARIA CONCEPCIÓN ANDRADE FORERO, Y **RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO** y la sociedad demandada LR GROUP S.A.S., se haya celebrado negocio jurídico alguno.

Ahora bien, se debe aclarar que dentro del negocio jurídico denominado - compraventa del bien inmueble al que hace referencia este hecho, fue celebrado únicamente entre IRMA ROSALBA ANDRADE FORERO y MARIA CONCEPCIÓN ANDRADE FORERO en su calidad de VENDEDORAS, y la sociedad LR GROUP S.A.S., en su calidad de COMPRADORA; negocio que fue celebrado mediante la escritura pública No.1794 del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá.

- 2) **El hecho 2):** Este hecho es cierto. según se desprende del certificado de tradición y libertad del inmueble ubicado en la calle 116 A No. 70D-82, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20048661 que el demandante arrió con el escrito de subsanación de la demanda, pero en todo caso ES UN HECHO IRRELEVANTE.
- 3) **El hecho 3):** No le consta al suscrito abogado, puesto que no fue informado de este hecho, en todo caso la afirmación que contiene debe ser probada por la parte demandante.
- 4) **El hecho 4):** Es cierto.
- 5) **El hecho 5):** Es cierto.
- 6) **El hecho 6):** Es cierto, respecto al contrato de promesa compraventa.
- 7) **El hecho 7):** Es cierto, respecto de la promesa de compraventa.
- 8) **El hecho 8):** No le consta al suscrito abogado, puesto que no fue informado de este hecho. Tampoco resulta claro el hecho en cuanto no se sabe quién hizo el anuncio. De otra parte, no se ve relación alguna con las pretensiones de la demanda reformada. En todo caso, debe probarse por los demandantes.
- 9) **El hecho 9):** No le consta al suscrito abogado, puesto que no fue informado de este hecho. Tampoco resulta claro el hecho en cuanto no se sabe quién hizo la constatación. De otra parte, no se ve relación alguna con las pretensiones de la demanda reformada. En todo caso, debe probarse por los demandantes.
10. **El hecho 10):** No es cierto. La misma parte demandante en el hecho cuarto de la reforma de la demanda, ha aceptado en este escrito, y da cuenta de que *"Tras lograr un acuerdo sobre las particularidades, mis clientes y la sociedad demandada procedieron a suscribir un contrato de promesa de compraventa de fecha 15 de mayo de 2017"*. No resulta cierto entonces que ahora se afirme que el precio se haya fijado por LR GROUP SAS.



11. **El hecho 11):** No le consta al suscrito abogado, puesto que no fue informado de este hecho. Tampoco resulta claro el hecho en cuanto no se sabe quién hizo la manifestación que se menciona. De otra parte, no se ve relación alguna con las pretensiones de la demanda reformada. En todo caso, debe probarse por los demandantes.
12. **El hecho 12):** No es un hecho. Es una manifestación de la parte demandante.
13. **El hecho 13):** No es cierto, el negocio jurídico celebrado fue una venta; pero se aclara no es cierto que se haya realizado a través de la Escritura Pública número 1095.
14. **El hecho 14):** No es cierto, en la Escritura Publica número 1795 de fecha 28 de agosto de 2017, otorgada en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá, las partes pactaron de común acuerdo el valor del precio de la compraventa de los derechos de cuota allí documentada, en la suma de (\$20.118.000).
15. **El hecho 15):** No le consta a mi mandante, puesto que no fue informada de las averiguaciones que se mencionan. En todo caso, debe probarse.
16. **El hecho 16):** Conforme a los documentos obrantes como anexos de la demanda, es cierto.
17. **El hecho 17):** Conforme a los documentos obrantes como anexos de la demanda, es cierto.
18. **El hecho 18):** No es un hecho, es una aseveración de la parte demandante.
19. **El hecho 19):** No es cierto. El contrato de promesa de compraventa que genera la obligación de celebrar el contrato prometido, si se cumplió, mediante la Escritura Pública número 1794 del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá. De otra parte, la doctrina y la jurisprudencia de manera pacífica exponen que, en el contrato de promesa, **NO EXISTE LA LESIÓN ENORME**.
20. **El hecho 20):** No es cierto. Mi mandante no ha incumplido ningún contrato. El contrato de promesa de compraventa fue cumplido mediante la suscripción de la escritura pública número 1794 del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá. Corresponde a la parte demandante establecer en que consisten los perjuicios que manifiesta y cuál es su monto.
21. **El hecho 21):** No le consta a mi mandante, porque no tiene conocimiento de irregularidades en la adquisición del predio. Primero, las partes celebraron un contrato de promesa de compraventa sobre el inmueble ubicado en en la calle 116 A No. 70D-82, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20048661, luego, celebraron un contrato de compraventa sobre el mismo inmueble, mediante escritura pública No. 1794 del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá, dando cumplimiento al contrato de promesa. El actor no precisa en qué contrato advierte irregularidades. En todo caso deberá probarse.
22. **El hecho 22):** No es un hecho, es una apreciación subjetiva de los demandantes; adicionalmente esto no constituye daño emergente.

- 23. **El hecho 23):** No es un hecho, es una apreciación subjetiva de los demandantes. Adicionalmente esto no constituye lucro cesante.
- 24. **El hecho 24):** No es un hecho. Se trata de una apreciación subjetiva de los demandantes.
- 25. **El hecho 25):** No es un hecho, es una apreciación subjetiva de los demandantes. No es claro en que consiste el incumplimiento y qué contrato se incumplió. Téngase en cuenta que mediante escritura pública No. 1795 de fecha del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá, los demandantes adquirieron un inmueble en el municipio de TIBIRITA, en la que LR GROUP SAS no es vendedora.
- 26. **El hecho 26):** Es cierto.
- 27. **El hecho 27):** Es cierto.

IV. EXCEPCIONES DE FONDO.

La sociedad aquí demandada, oponen las siguientes excepciones de mérito o de fondo, teniendo en cuenta que la parte demandante - ha **reformado la demanda inicial** en cuanto a sus pretensiones.

Así las cosas, las excepciones son las siguientes:

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA.

Se fundamenta esta excepción, en las siguientes consideraciones fácticas y legales:

- 1.1. La parte demandante pretende que se declare el incumplimiento de un CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, celebrado el 15 de mayo de 2017. Pero no existe contrato de compraventa celebrado en esa fecha por las partes que intervienen en este proceso.
- 1.2. Lo anterior conlleva necesariamente a la falta de legitimación de la parte demandante, para comparecer al proceso.
- 1.3. Pero si se está hablando del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado el 15 de mayo de 2017 por las partes que intervienen en este proceso, igualmente resulta imposible que se declare el incumplimiento deprecado, toda vez que la promesa de compraventa en mención se cumplió mediante la suscripción de la escritura No. escritura pública No. 1794 del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá, que obra en el expediente y en la cual no figura el demandante **RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO.**
- 1.4. En las anteriores circunstancias, resulta igualmente evidente la falta de legitimación en la causa por la parte demandante y, específicamente del demandante RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, quien suscribe la promesa de compraventa del inmueble ubicado en la calle 116 A No. 70D-82, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20048661, matrícula ésta arrimada al proceso por la parte actora y que muestra que el mencionado RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, no es propietario del inmueble prometido en venta.
- 1.5. Lo anterior significa que el señor RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, incumplió el contrato de promesa de venta que firmó junto con las otras dos demandantes, el día 15 de mayo de 2017, puesto que no firmó la escritura que

perfeccionaba el contrato prometido, No. 1794 del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá, lo cual conlleva que, estando incumplido, no le es posible demandar (Art. 1546 del C.C.).

PRUEBA.

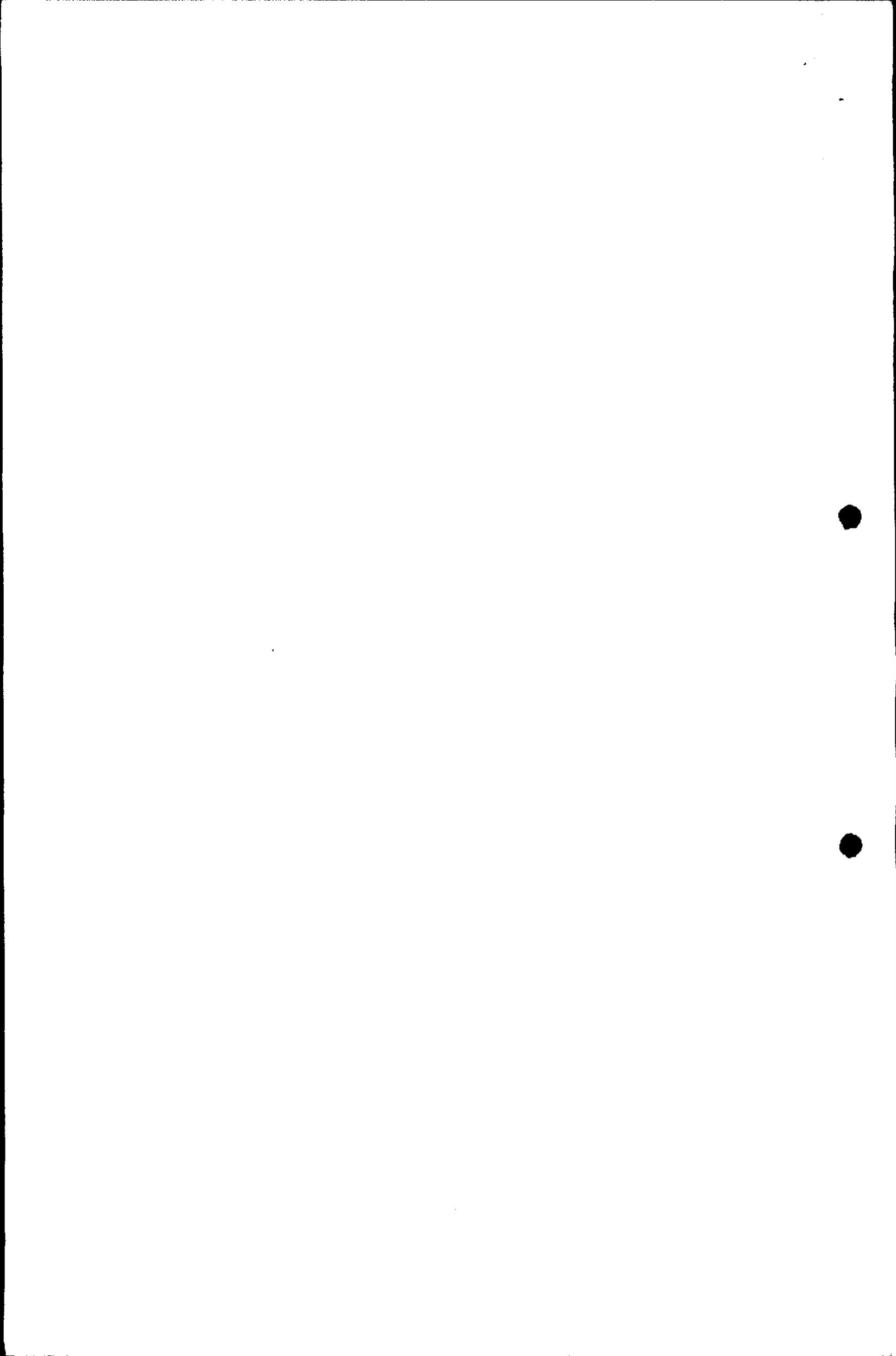
La prueba que confirma la presente excepción es la siguiente:

- a) No se presentó la escritura pública de venta de fecha 15 de mayo de 2017, por la elemental razón de que las partes NO SUSCRIBIERON EN ESA FECHA, ninguna escritura pública de compraventa de inmueble.
- b) El certificado de tradición y libertad del inmueble ubicado en la calle 116A No. 70 D-82, cuya matrícula inmobiliaria es la No. 50N-20048661, arrimado por la parte actora, da cuenta de que RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, nunca ha sido propietario del predio en mención.

2. EXCEPCIÓN DENOMINADA INEXISTENCIA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA DE FECHA 15 DE MAYO DE 2017.

Esta excepción tiene como fundamento:

- a) La parte demandante pretende que se declare la EXISTENCIA DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA" de fecha 15 de mayo de 2017, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 116 A No.70 D -82 Barrio San Nicolás de la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20048661; supuestamente celebrado entre la señora IRMA ROSALBA ANDRADE FORERO, MARIA CONCEPCION ANDRADE FORERO y el señor RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, por una parte; y por la otra la sociedad LR GRUOP S.A.S.
- b) Para verificar si lo anterior ha ocurrido, es importante recordar que la compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero, aquella se dice vender y esta comprar; tal como lo expone el artículo 1849 de nuestro Código Civil; por otra parte, el Código de Comercio, en su artículo 864 establece que el contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir, entre ellas una relación jurídica patrimonial; a su vez, el artículo 1501 de la Legislación Civil, nos enseña que para que un contrato exista debe este reunir unos elementos pertenecientes a su esencia, a su naturaleza, y otros meramente accidentales.
- c) La jurisprudencia patria de vieja data nos ha enseñado, *que singularmente para la compraventa de los bienes raíces, preceptúa el artículo 1857 del Código Civil que ésta "no se reputa perfecta ante la Ley, mientras no se haya otorgado escritura pública": la tradición del dominio de dichos bienes, según lo dispone el artículo 756 ibidem se efectúa solamente por la inscripción de tal escritura en la oficina de registro correspondiente. (CSJ, Sent. Febrero 27 de 1978).*
- d) Visto lo anterior, desde ahora debe quedar claro, que entre los aquí demandantes IRMA ROSALBA ANDRADE FORERO, MARIA CONCEPCION ANDRADE FOREORO y el señor RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, por una parte; y por la otra la sociedad LR GRUOP S.A.S., aquí demandada **NO SE HA CELEBRADO CONTRATO ALGUNO DE COMPRAVENTA DE FECHA 15 DE MAYO DE 2017.**



sobre el bien inmueble ubicado en la calle 116 A No.70 D -82 Barrio San Nicolás de la ciudad de Bogotá, con matrícula Inmobiliaria No. 50N-20048661.

- e) En el expediente brilla por ausencia prueba de la celebración de este contrato; NO EXISTE NINGUNA ESCRITURA PÚBLICA QUE ASÍ LO DEMUESTRE.
- f) Entonces, al no existir NINGÚN DOCUMENTO, (Escritura Pública), que demuestre la celebración del supuesto contrato de compraventa que la parte demandante pretende se declare incumplido; mal PODRÍA DECLARARSE EN ESTE PROCESO LA EXISTENCIA DEL MISMO.

CONCLUSIÓN:

Entre los señores IRMA ROSALBA ANDRADE FORERO, MARÍA CONCEPCION ANDRADE FORERO y el señor RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, por una parte; y por la otra la sociedad LR GRUOP S.A.S. **no se ha celebrado, NO EXISTE, NI HA EXISTIDO CONTRATO DE COMPRAVENTA de fecha 15 de mayo de 2017**, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 116 A No.70 D -82 Barrio San Nicolás de la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20048661.

PRUEBAS:

Son las documentales que obran en el expediente arrimadas por la misma parte demandante.

3. EXEPCIÓN DENOMINADA INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL

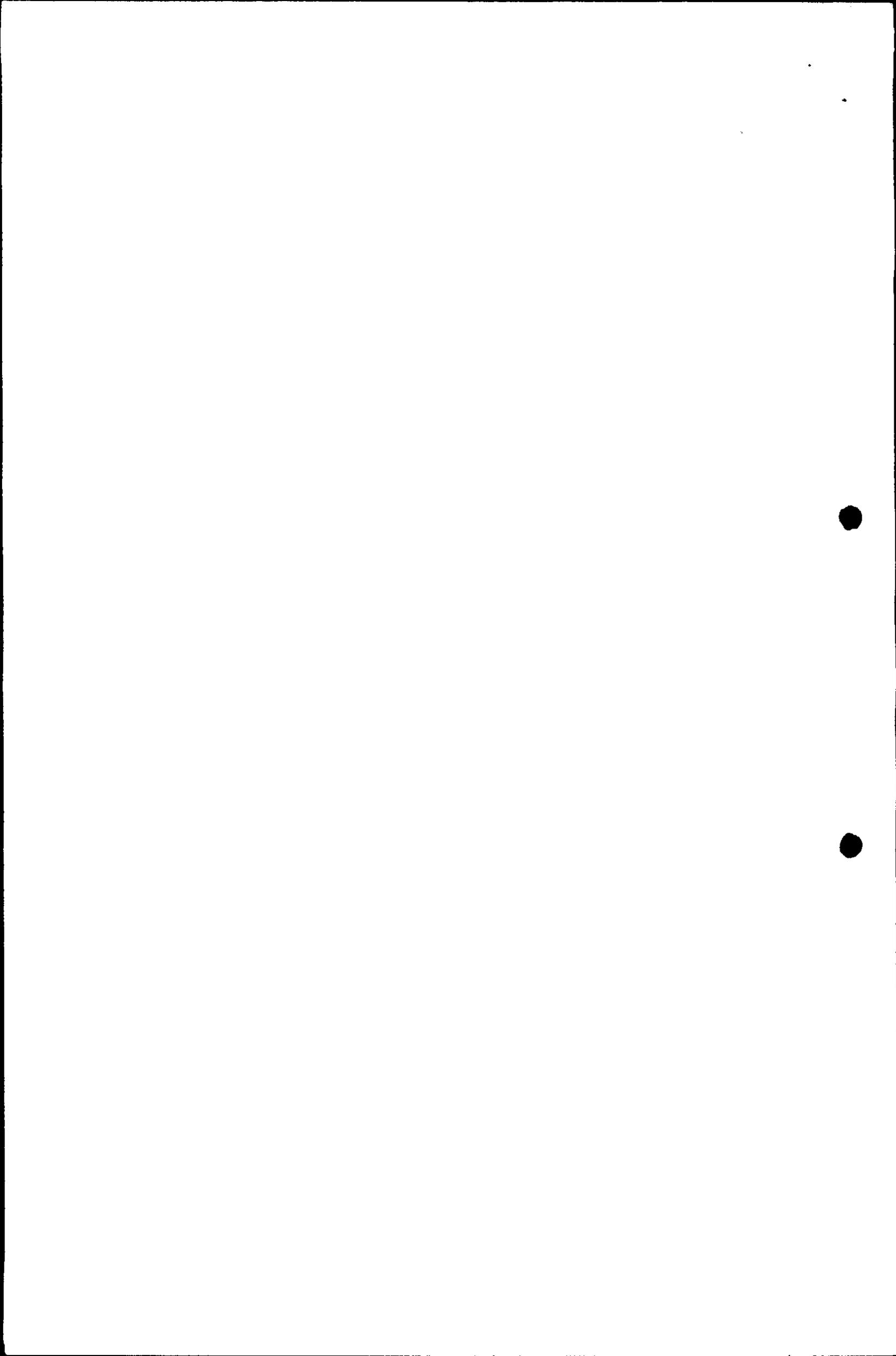
De conformidad con los fundamentos de hecho y de derecho expuestos en la anterior excepción denominada inexistencia de contrato, queda plenamente demostrado la inexistencia de supuesto contrato que la parte demandante pretende le sea declarada, entonces, al no existir el referido contrato de compraventa, mal podría hablarse de su incumplimiento.

Lo anterior tendiendo encuentra que cuando se peticiona en demanda la responsabilidad contractual, la parte que la reclama tiene la carga probatoria de demostrar los siguientes elementos: a) La existencia de un contrato válidamente celebrado; b) su incumplimiento, o cumplimiento imperfecto, c) un daño y una relación de causalidad entre el incumplimiento contractual y el daño. Elementos de este tipo de responsabilidad que en el presente proceso de echan de menos.

Pero si se tratara de declarar incumplido el contrato de promesa de compraventa celebrado el día 15 de mayo de 2017, LO CUAL NO SE SOLICITÓ EN LA DEMANDA, debe tenerse en cuenta que ese contrato fue cumplido mediante la firma de la escritura pública No. 1794 del 28 de agosto del año 2017, instrumento que fuera otorgado en la Notaria 18 del Círculo de Bogotá; excepción hecha del señor RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, quien no firmó la citada escritura formalizadora del contrato de venta prometido.

CONCLUSIÓN:

No existe el incumplimiento contractual que se solicita, en razón a que está demostrado que no existió contrato válidamente celebrado de compraventa entre los señores IRMA ROSALBA



ANDRADE FORERO, MARIA CONCEPCION ANDRADE FORERO y el señor RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO, por una parte; y por la otra la sociedad LR GRUOP S.A.S. de fecha 15 de mayo de 2017, sobre el bien inmueble ubicado en la calle 116 A No.70 D -82 Barrio San Nicolás de la ciudad de Bogotá.

PRUEBAS:

Son las documentales que obran en el expediente arrimadas por la misma parte demandante.

4. EXCEPCIÓN DENOMINADA INEXISTENCIA DE LOS PERJUICIOS QUE SE RECLAMAN.

Se sustenta la presente excepción en lo siguiente:

- a) De acuerdo con lo expuesto en la primera excepción denominada Inexistencia del contrato de compraventa, queda demostrado la inexistencia del contrato de compraventa que se reclama incumplido.
- b) A su vez, de los argumentos de hecho y de derecho que sustentan la segunda excepción la cual denominamos Inexistencia de Incumplimiento, al no existir en la vida jurídica el contrato de compraventa, por sustracción de materia es imposible determinar su incumplimiento, pues este, es consecuencia del primero.
- c) Entonces tenemos que, al no EXISTIR CONTRATO VÁLIDAMENTE CELEBRADO DE COMPRAVENTA; NO PUEDE HABER INCUMPLIMIENTO ALGUNO, RAZÓN POR LA CUAL TAMPOCO PODRÍA EXISTIR EN EL MUNDO JURÍDICO LA CAUSACIÓN DE PERJUICIO ALGUNO CON OCASIÓN DEL INCUMPLIMIENTO PRETENDIDO.
- d) Doctrina y jurisprudencia, de manera pacífica entienden que corresponde a la víctima, en este caso a los demandantes, en los eventos de responsabilidad civil, ora contractual, ora extracontractual, demostrar EN QUÉ CONSISTE EL PERJUICIO Y ESTABLECER SU VALOR. Tratándose de la contractual, deberá demostrarse además el incumplimiento del que proviene el perjuicio.
- e) En el presente asunto, NO SE CONOCE EN QUÉ CONSISTE EL INCUMPLIMIENTO, NI CUALES FUERON LOS PERJUICIOS CAUSADOS, NI SU VALORACIÓN (puesto que debe estimarse RAZONADAMENTE).

CONCLUSIÓN:

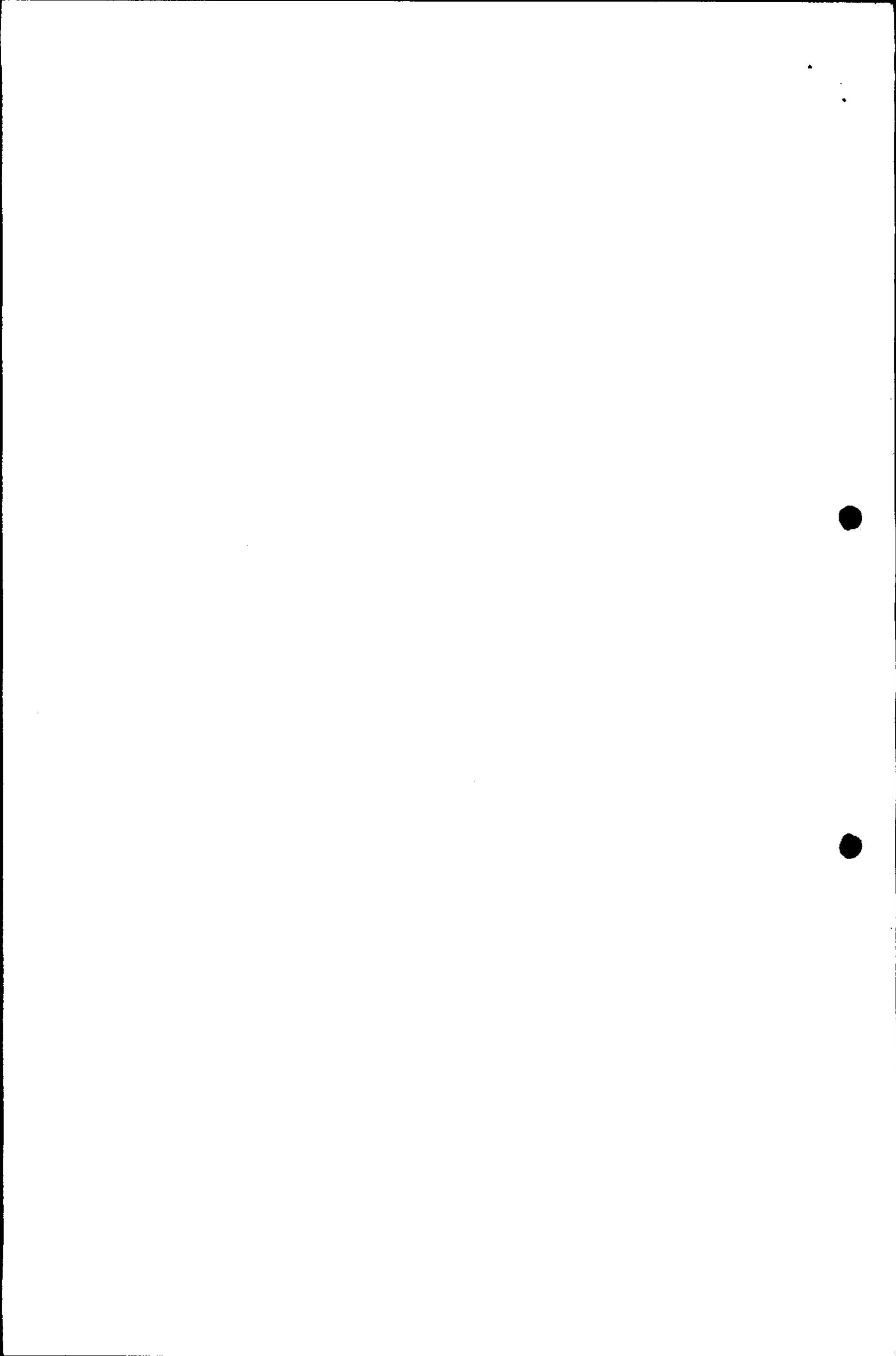
De acuerdo con lo que anteriormente se expuso, no están dados los requisitos de la responsabilidad civil contractual, que determine la causación de los perjuicios que en este proceso reclama la parte demandante.

PRUEBAS:

Son las documentales que obran en el expediente arrimadas por la misma parte demandante.

5. EXCEPCION DENOMINADA FALTA O CARENCIA TOTAL DE OBJETO DEL PRESENTE PROCESO

Tiene sustento la presente excepción en los siguientes fundamentos:



- a) El objeto del proceso, también llamado objeto litigioso, es la **pretensión**, la que consiste en una declaración de voluntad del actor, formalizada en el escrito de demanda dirigida contra el demandado, pero que se presenta ante el Juez. Con la pretensión, el demandante solicita del órgano jurisdiccional una sentencia que declare o niegue la existencia del derecho, cree, modifique o extinga un bien, una situación o relación jurídica, condenando, en su caso, al demandado a una determinada prestación.
- b) La doctrina patria ha definido que el concepto de objeto del proceso, como la pretensión procesal o petición que formula el demandante al Juez de una resolución que, con la autoridad de la cosa juzgada, ponga fin de una manera definitiva e irrevocable al litigio por él entablado. Por lo tanto, entenderemos la pretensión como una declaración de voluntad fundamentada sobre un hecho en concreto que distingue el proceso y lo diferencia del resto de pretensiones posibles que puedan surgir.
- c) Entonces resulta de suma importancia para quien decide activar el aparato judicial en busca de una acción tener en cuenta la importancia de llegar a una buena limitación del objeto, puesto que éste decidirá cuestiones tan relevantes como el tipo de jurisdicción, la competencia objetiva y territorial, la acumulación de acciones, etc. Además, la determinación del objeto afectará a los posibles procesos que surjan en el mismo momento puesto que evitará que se juzguen mismos hechos e incluso podrá descubrir la conexión con otros procesos en los que cabría la acumulación.
- d) De lo anteriormente expuesto, tenemos que el proceso de la referencia, y partiendo especialmente de libelo introductor y su reforma, lo siguiente:
- (i) De la redacción confusa de los hechos de la demanda, la parte demandante habla de tres negocios jurídicos diferentes a saber: 1) Un contrato de promesa de compraventa de fecha 15 de mayo de 2017; 2) Contrato de compraventa del bien inmueble identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria número 154-24076; y 3) Un Contrato de Compraventa formalizado a través de la Escritura Pública 1095.
 - (ii) De la lectura de las pretensiones de la demanda, la parte demandante solicita la declaratoria y el incumplimiento de un supuesto contrato de compraventa celebrado entre las partes de este proceso el día 15 de mayo de 2017; del cual nada se habla en el contexto de los hechos de la misma.
 - (iii) En las anteriores circunstancias, no se encuentra determinado el objeto del presente litigio toda vez que entre los hechos de la demanda y sus pretensiones estas no guardan relación alguna con los primeros; pues se solicita la declaración e incumplimiento de un supuesto contrato de compraventa, del cual nada se dice en los hechos de la demanda; ni en las pruebas arrimadas a ella.
 - (iv) Por otra parte, nos enseña la doctrina del doctor Hernán Fabio López Blanco, en su obra Instituciones Procedimiento Civil tomo I, página 280, que: "...la pretensión declarativa tiene por objeto solicitar una sentencia en la que se declare o se niegue la existencia de determinada relación jurídica respecto de la cual hay incertidumbre, y cuya falta de certeza termina, precisamente, con la declaración que por medio de la sentencia hace el Estado..."
 - (v) Así las cosas, como quedó debidamente fundamentado en las excepciones anteriores opuestas en este escrito, al no existir a la vida jurídica el CONTRATO

DE COMPRAVENTA DE FECHA 15 DE MAYO DE 2017, NI SU INCUMPLIMIENTO POR SUSTRACCIÓN DE MATERIA, NI SUS CORRESPONDIENTES PERJUICIOS. ENTONCES NO EXISTE DERECHO ALGUNO EN EL PRESENTE PROCESO QUE EL ESTADO A TRAVES DE SU AUTORIDAD DEBA DIRIMIR. pues como el mismo tratadista en la misma obra lo menciona, "...la pretensión declarativa no busca crear un derecho sino, fundamentalmente, dar por concluido un estado de incertidumbre, reconociendo una relación existente o negado definitivamente la misma..."

CONCLUSION:

Al no existir relación causal entre los hechos de la demanda y sus pretensiones, por una parte, y por la otra, al no existir a la vida jurídica el contrato de compraventa de fecha 15 de mayo de 2017, que la parte demandante solicita se declare, **el presente proceso presenta carencia total de objeto.**

PRUEBAS:

Son las documentales que obran en el expediente arriadas por la misma parte demandante.

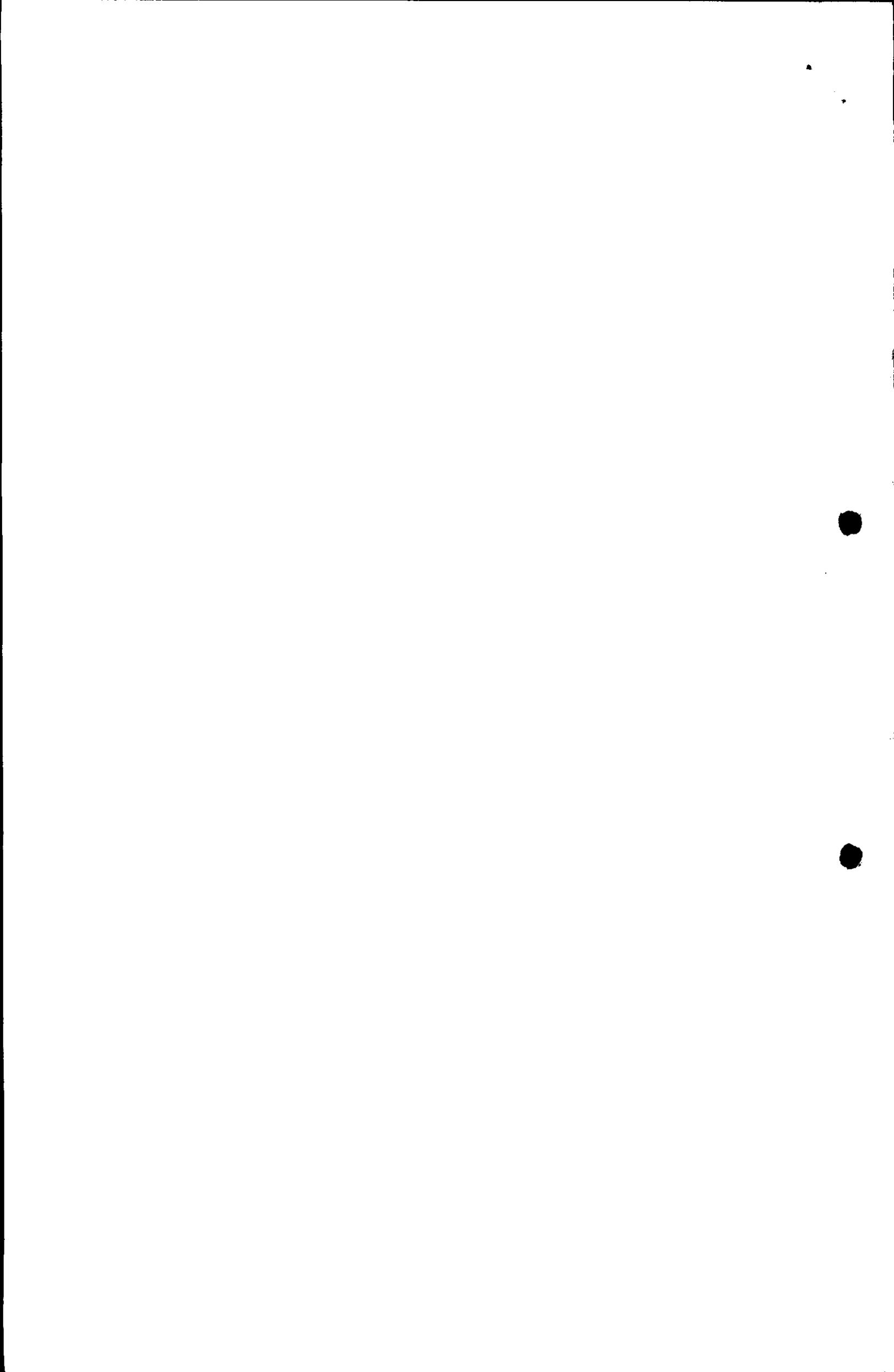
6. EXCEPCIÓN GENERICA.

Con arreglo a lo previsto en el artículo 282 del C. G del P., si el Despacho encuentra probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia.

V. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO.

Como lo dispone el artículo 206 del C.G.P., respetuosamente OBJETO EL JURAMENTO ESTIMATORIO presentado por el actor en su demanda, por las siguientes razones:

- a. El juramento estimatorio presentado por la demandante se sustenta en supuesto incumplimiento de un contrato, que resulta ser inexistente, en tal razón los daños alegados no tienen ningún sustento ni fuente legal para ser reclamados.
- b. Por otra parte, la estimación del daño emergente, el lucro cesante, como de los daños morales, que la parte demandante reclama como consecuencia del supuesto incumplimiento de un contrato de compraventa, carecen de fundamentos facticos y legales, pues como se expuso en el acápite de excepciones, no existe la responsabilidad contractual como fuente de obligaciones que en este proceso se reclama.
- c. El juramento estimatorio presentado, NO FUNDAMENTA RAZONADAMENTE EN QUE CONSISTE EL PERJUICIO, NI EL VALOR DEL MISMO. LAS MANIFESTACIONES QUE HACE SOBRE DAÑO EMERGENTE Y LUCRO CESANTE, NO CORRESPONDEN A LOS CONCEPTOS JURÍDICOS DE ESAS FIGURAS.
- d. Para establecer la improcedencia en que incurre el juramento estimatorio que aquí se objeta, se solicita tener como prueba las documentales que obran en el expediente.



VI. PRUEBAS.

Respetuosamente solicito decretar, practicar y valorar como pruebas:

DOCUMENTALES.

- a) Las documentales que obran en el proceso.

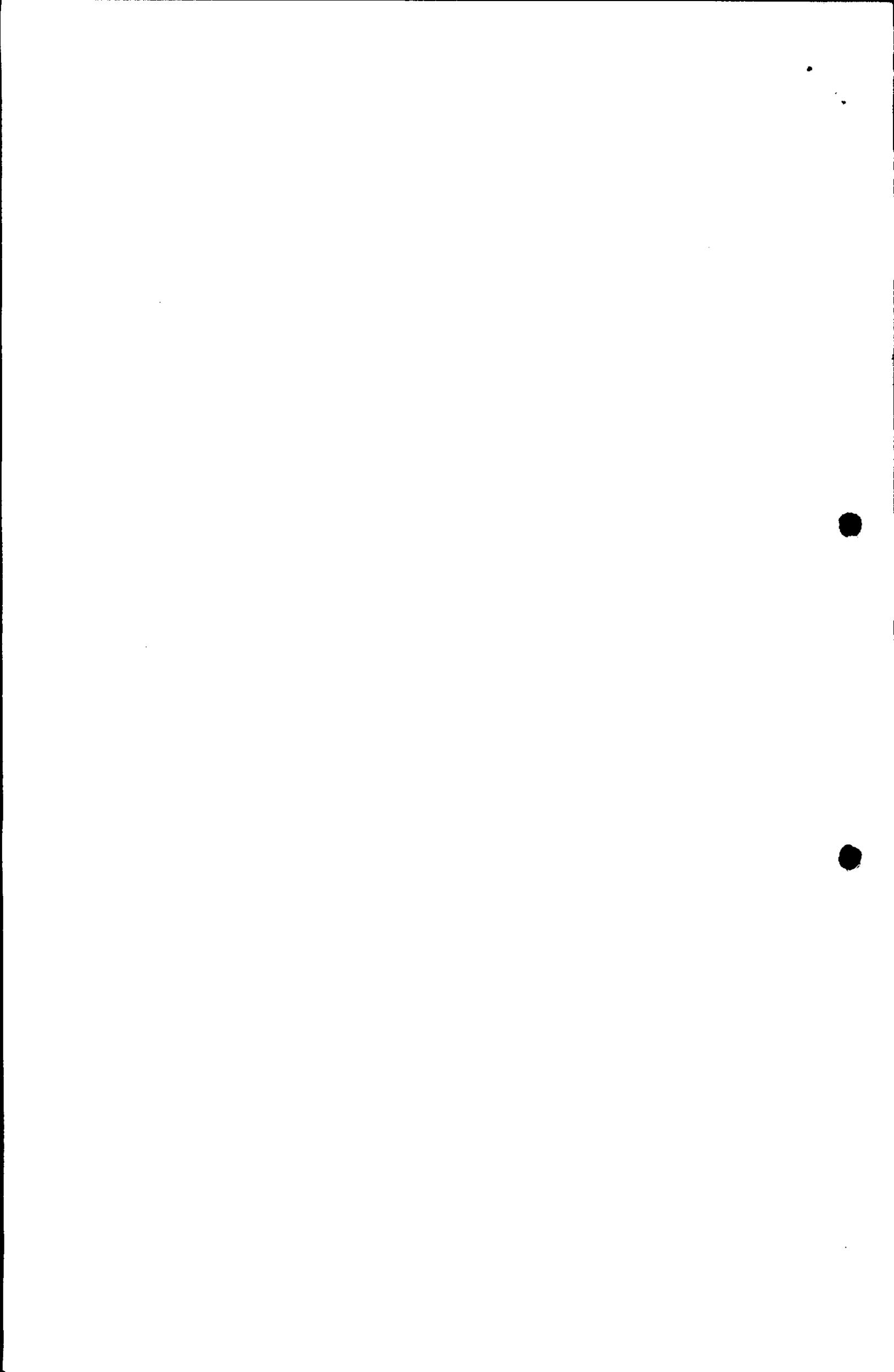
VII. CON RELACIÓN AL ANÁLISIS JURÍDICO DEL CASO, QUE CONTIENE LA REFORMA DE LA DEMANDA.

En punto del análisis jurídico que contiene la reforma de la demanda, es preciso tener en cuenta lo siguiente:

- a) En una primera parte, hace referencia a la comisión de ilícitos, lo cual da cuenta claramente de que el asunto que se propone debe ventilarse en otra jurisdicción.
- b) Durante toda la disertación, se hace referencia al INCUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, el cual es totalmente diferente del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, no obstante lo cual, la parte demandante insiste en que es el CONTRATO DE COMPRAVENTA el que se pretende declarar incumplido.
- c) La prueba aportada por la parte demandante muestra la celebración de tres (03) contratos: uno de PROMESA DE COMPRAVENTA, celebrado el día 15 de mayo de 2017 sobre el inmueble ubicado en la calle 116 A No.70 D -82 Barrio San Nicolás de la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20048661; otro CONTRATO DE COMPRAVENTA del inmueble ubicado en la calle 116 A No.70 D -82 Barrio San Nicolás de la ciudad de Bogotá, con matrícula inmobiliaria No. 50N-20048661, que consta en la escritura pública No. 1794 de fecha 28 de agosto de 2017, otorgada en la Notaría número 18 de Bogotá, en la que no comparece el señor RICARDO FRANCISCO ANDRADE FORERO (aquí demandante), y un tercer CONTRATO DE COMPRAVENTA de un inmueble ubicado en TIBIRITA, que consta en la escritura pública No. 1795 de fecha 28 de agosto de 2017, otorgada en la Notaría número 18 de Bogotá
- d) El contrato de PROMESA DE COMPRAVENTA FUE CUMPLIDO mediante el otorgamiento de la escritura pública No. No. 1794 de fecha 28 de agosto de 2017, otorgada en la Notaría número 18 de Bogotá, en la cual se establece que las partes cumplieron las obligaciones de pago y entrega a satisfacción.
- e) El CONTRATO DE COMPRAVENTA que recae sobre el inmueble ubicado en el municipio de TIBIRITA, no tiene ni como parte compradora ni como parte vendedora a LR GROUP S.A.S.
- f) Tanto las pretensiones de la reforma de la demanda, como EL ANÁLISIS JURÍDICO DEL CASO que tal escrito contiene, hacen referencia, con absoluta claridad, al INCUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, lo cual impone concluir que el presente proceso no tiene nada que ver con el INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, pero entonces, existiendo DOS CONTRATOS DE COMPRAVENTA, a ¿cual se refiere la demanda?

VIII. NOTIFICACIONES.

La parte demandante y su apoderado reciben notificaciones en la secretaría de su Despacho y en el lugar y correo electrónico que para ese efecto se indicó en la demanda;

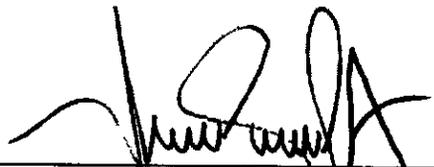


726

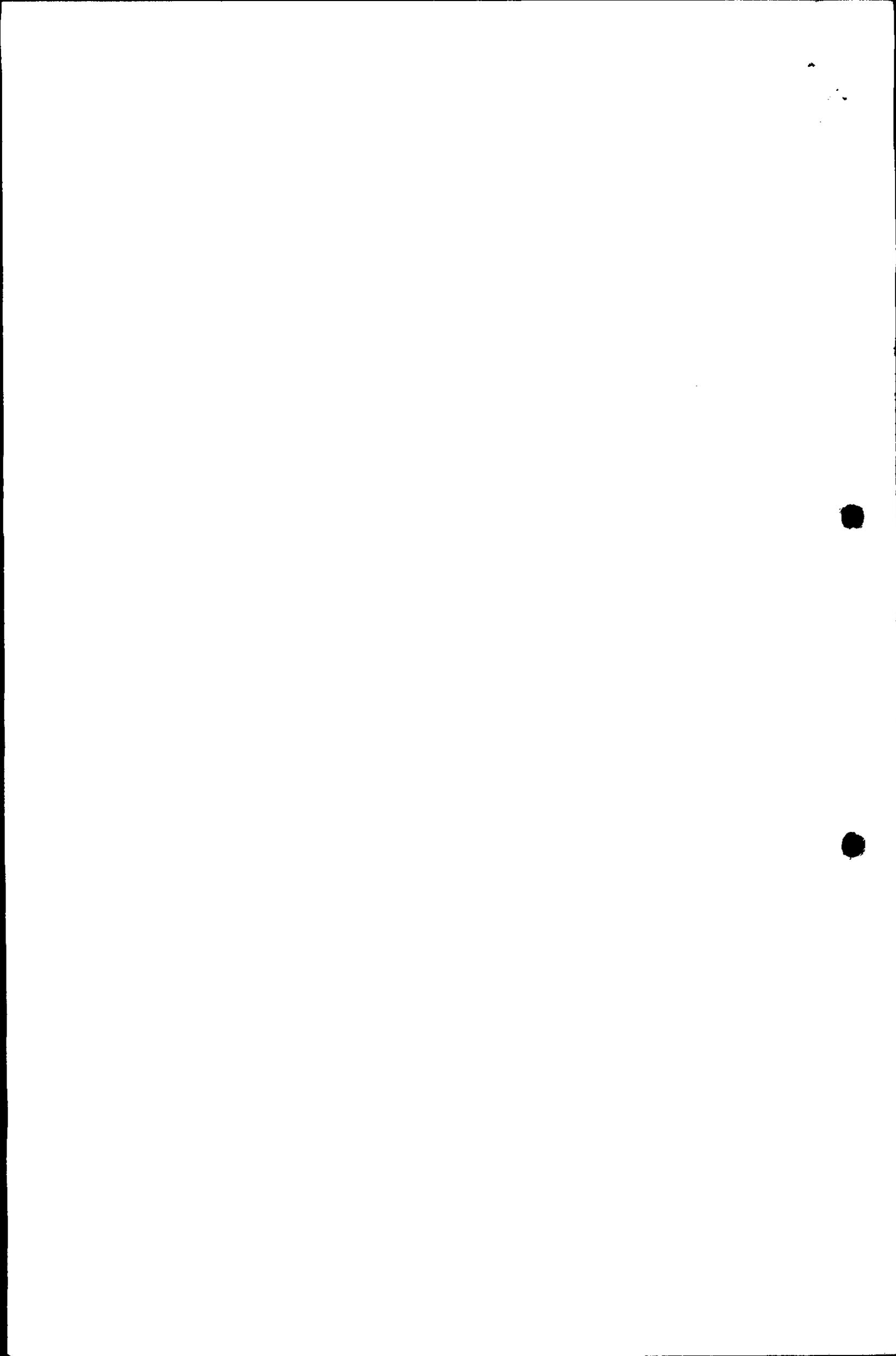
La sociedad demandada recibe notificaciones en la secretaría del Despacho; y en el correo electrónico lrgroup1@gmail.com

Por mi parte, las recibo en la secretaría del Despacho y en la Calle 67 No.6-60 oficina 803; y en mi correo electrónico: alejandrogaravito@hotmail.com.

Del Señor Juez,



LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIERREZ
C.C. No. 79.846.092 de Usaquén.
T.P. No. 111.293 expedida por el C. S. de la J.



T 121

Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIERREZ <alejandrogaravito@hotmail.com>
Enviado el: jueves, 22 de julio de 2021 4:22 p. m.
Para: Juzgado 28 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.; seccivilencuesta 210; lrgroup1@gmail.com
Asunto: Proceso Declarativo de IRMA ROSALBA ANDRADE FORERO y Otros contra LR GROUP S.A.S. con radicado número 11001310302820190071500,
Datos adjuntos: 22-07-21 CONTESTA DE LA REFORMA DE LA DEMANDA.pdf

Respetado Señor Juez y partes del proceso.

Por medio del presente mensaje de datos, encontrándome dentro de la oportunidad procesal, adjunto al proceso Declarativo de IRMA ROSALBA ANDRADE FORERO y Otros contra LR GROUP S.A.S. con radicado número 11001310302820190071500, el siguiente escrito:

1. CONTESTACIÓN A LA REFORMA DE LA DEMANDA.

El anterior documento va anexo en formato PDF, el cual se encuentran adjunto.

Por otra parte, atendiendo lo ordenado en el Parágrafo, del artículo 9 del Decreto 806 de 2020, este mensaje de datos, también es remitido a los correos electrónicos del apoderado de los Demandantes, al único correo electrónico informado en el texto de la demanda.

Finalmente informo que mi correo electrónico es: alejandrogaravito@hotmail.com se encuentra inscrito en el registro nacional de abogados - SIRNA-

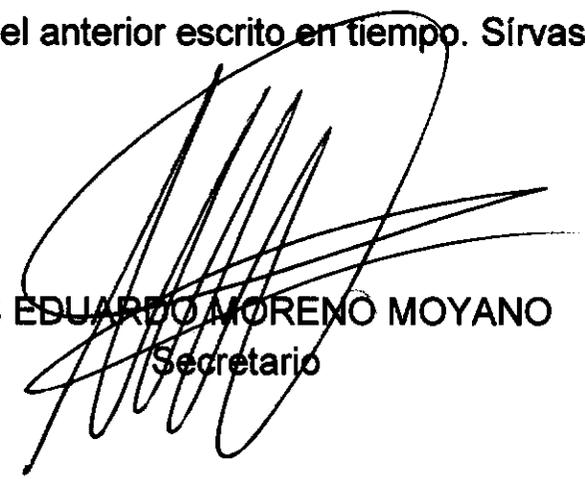
Cordialmente,

LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIERREZ
C.C.No.79.846.092 de Bogotá
T.P.No.111.293 del C.S. de la J.

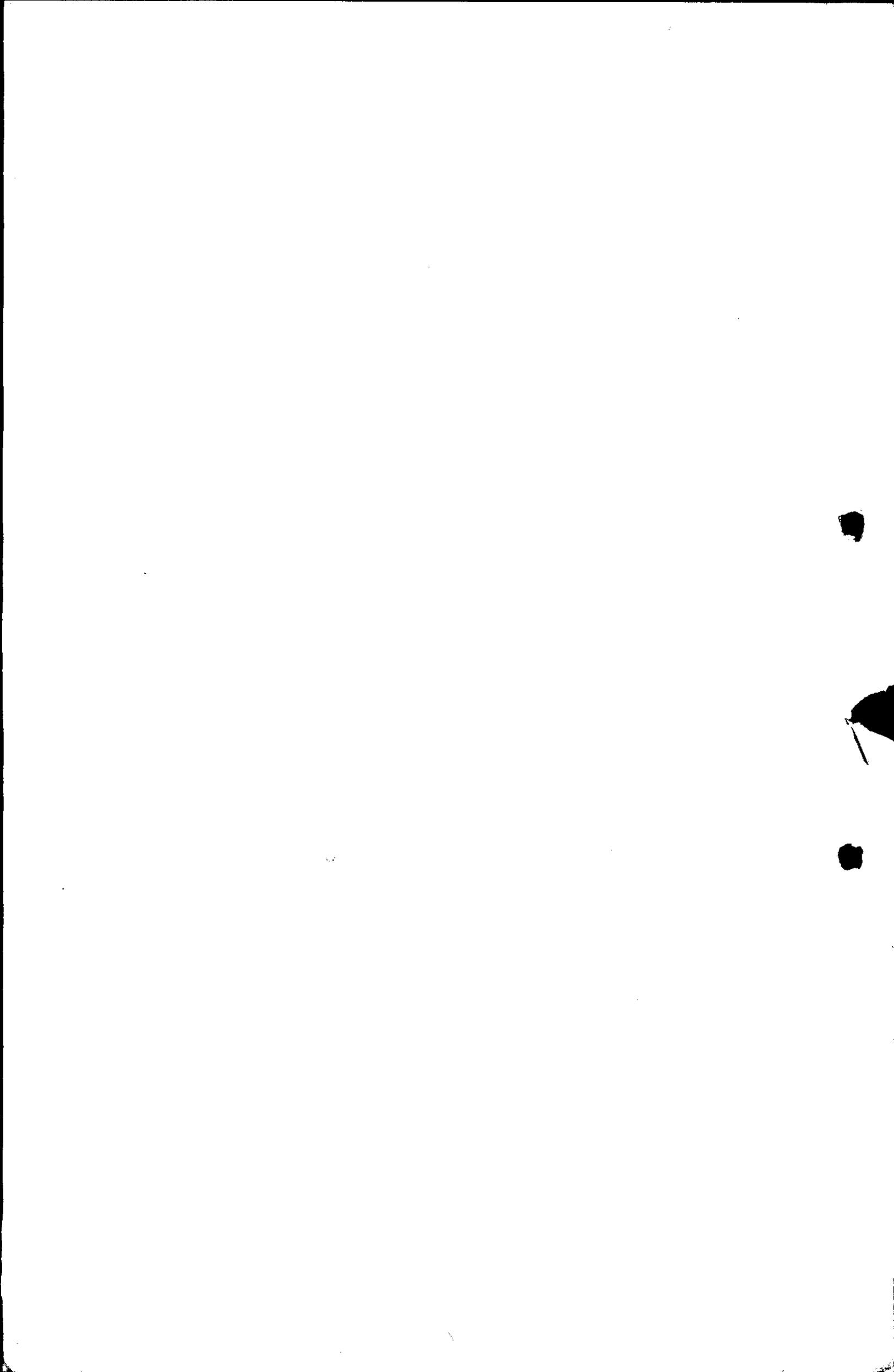
INFORME SECRETARIAL

PROCESO No. 2019-00715

4 de agosto de 2021, en la fecha al Despacho del señor Juez informando que la demandada LR GROUP S.A.S., se encuentra notificada del auto que admitió la reforma de la demanda y dentro del término legal allegó el anterior escrito en tiempo. Sírvase proveer.



LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario



189

**REPÚBLICA DE COLOMBIA
JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D.C., 13 AGO 2021

Expediente No. 28-2019-00715.

1. Téngase por contestada en tiempo la reforma de la demanda por parte de LR GROUP S.A.S., quien formuló excepciones y objetó el juramento estimatorio.
2. De las excepciones de mérito propuestas por el demandado, córrase traslado por secretaría por el término de ley de conformidad con el artículo 370 del C.G.P.
3. De las objeciones elevadas por la parte demandada al juramento estimatorio presentado en la reforma de la demanda, se concede el término de cinco (5) días a la parte actora para que aporte o solicite las pruebas pertinentes. Lo anterior de conformidad con el inciso 2º del artículo 206 del Código General del Proceso.

NOTIFIQUESE,


NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ
JUEZ



República de Colombia
 Rama Judicial del Poder Público
 Juzgado Veintiocho Civil
 del Circuito de Bogotá D.C

El anterior auto se Notifíco por Estado
 No. 066 Fecha 17 AGO 2021

El Secretario(s). _____