

Señora
JUEZ 35 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÀ D.C.
E.S.D.

REF: **PROCESO** 2022 - 01037

DEMANDANTES: DIEGO ALEXANDER VANEGAS ARDILA Y NELSY IRREÑO DE BUITRAGO

DEMANDADOS: GLORIA ISABEL NEUTA CANTOR, JOSE AGUSTIN NEUTA CANTOR, DIEGO ALMEIDY NEUTA BARBOSA Y OTROS

JOHAM MANUEL SIERRA CÁRDENAS, identificado con cédula de ciudadanía No.80.062.609 de Bogotá y tarjeta profesional 177.579 del C.S. de la J., actuando en representación de **GLORIA ISABEL NEUTA CANTOR**, demandada dentro del proceso de la referencia, con todo respeto, por medio del presente escrito y para los fines previstos en el artículo 96 del C.G.P., me permito contestar la demanda.

FRENTE A LOS HECHOS.

1. En cuento al primer hecho se manifiesta que es parcialmente cierto por cuanto los datos de identificación del bien inmueble que se prometió en venta los cuales fueron proporcionados por la parte demandante, no corresponden a los del inmueble de propiedad de los demandados, pues como se puede leer en la demanda en su primer hecho, los linderos del inmueble, su matrícula inmobiliaria, su extensión y demás datos hacen referencia a un bien ubicado en la ciudad de Fusagasugá y como consecuencia de esto, no se entiende, ni se sabe a qué inmueble están haciendo referencia los demandantes.

2. El segundo hecho es parcialmente cierto, por cuanto mi poderdante si firmó una promesa de compraventa de un bien inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá, pero teniendo en cuenta el hecho número uno de la demanda, no es claro si los demandantes están haciendo referencia a la promesa de compraventa del bien inmueble de propiedad de los demandados o de un bien que se desconoce su propietario ubicado en la ciudad de Fusagasugá, de acuerdo con los datos confusos proporcionados por los demandantes.

3. El tercer hecho es cierto, si los demandantes están haciendo referencia a la promesa de compraventa del bien inmueble de propiedad de los demandados ubicado en la ciudad de Bogotá.

4. El cuarto hecho es cierto, si los demandantes están haciendo referencia a la promesa de compraventa del bien inmueble de propiedad de los demandados ubicado en la ciudad de Bogotá.

5. El quinto hecho es cierto, si los demandantes están haciendo referencia a la promesa de compraventa del bien inmueble de propiedad de los demandados ubicado en la ciudad de Bogotá.

6. El sexto hecho es cierto, si los demandantes están haciendo referencia a la promesa de compraventa del bien inmueble de propiedad de los demandados ubicado en la ciudad de Bogotá.

7. El séptimo hecho es parcialmente cierto, debido a que fueron los demandantes los que alegaron un supuesto error en el certificado de tradición del inmueble de propiedad de los demandados, con el fin de no llevar a cabo el negocio, porque la propiedad podía venderse sin ningún problema, como se prueba con una lectura que se haga del certificado de tradición en comento.

8. En cuanto al hecho octavo de la demanda, no es cierto y mienten los demandantes en su afirmación de que los demandados no asistieron el día 12 de noviembre del año 2019 a la notaria 68 de Bogotá, por cuanto ellos sí estuvieron presentes en la notaria 68 de Bogotá, el día 12 de noviembre del año 2019, a las 10 de la mañana como se prueba con la declaración extra juicio expedida por la misma notaria 68 del circulo de Bogotá, donde se deja constancia de la comparecencia de los demandados y en la factura de venta se puede observar la hora en que se solicitó y pago la misma.

De la misma forma, mienten los demandantes al afirmar que había una escritura pública para firmar, porque ellos nunca solicitaron que se elaborara la escritura de venta, como se prueba con la misma constancia de comparecencia que aportan los demandantes, la cual fue expedida por la notaria 68 de Bogotá, en donde en su numeral cuarto (4) dice claramente: “Que en la notaria sesenta y ocho (68) a la fecha no figura radicado en sistema signo de las escritura de compraventa”.

9. El hecho número nueve es cierto

10. No es cierto este hecho y advierto al despacho la intención que nuevamente tienen los demandantes de engañar a la señora juez a través de su apoderado, al afirmar que los demandados no asistieron a la notaria a la firma de la escritura de compraventa del bien inmueble, porque dicha escritura de compraventa nunca existió, porque nunca los demandantes solicitaron su elaboración a la notaria 68 de Bogotá y esto se prueba con la misma constancia de comparecencia que aportan los demandantes, la cual fue expedida por la notaria 68 de Bogotá, en donde en su numeral cuarto (4) dice claramente: “ Que en la notaria sesenta y ocho (68) a la fecha no figura radicado en sistema signo de las escritura de compraventa”, es decir que a los demandantes solamente se les entrego una constancia de que estuvieron presentes en la notaria, pero nunca de la existencia de una escritura pública de compraventa, porque como se mencionó, nunca fue solicitada su elaboración.

Así mismo mienten los demandantes al afirmar que los demandados no estuvieron en la notaria 68 de Bogotá, el día 12 de noviembre del año 2019 a las 10 de la mañana, hora fijada en el otro si de la promesa de compraventa del bien inmueble de propiedad de los mismos, por cuanto ellos sí estuvieron presentes en la notaria 68 de Bogotá el día 12 de noviembre del año 2019, a las 10 de la mañana, como se prueba con una declaración extra juicio expedida por la notaria 68 del circulo de Bogotá, donde se deja constancia de la comparecencia de los demandados.

11. Es cierto

12. Es cierto.

13. Es cierto

14. Es cierto

15. No es cierto este hecho por cuanto no fueron los demandados los que incumplieron la promesa de compraventa, si no que fueron los demandante quienes al enterarse que sobre el bien inmueble que fue prometido en venta, no les otorgaban licencia para construir un edificio de apartamentos, se arrepintieron de comprar el bien y realizaron todo tipo de actos para afirmar que fueron mis poderdantes los que incumplieron la promesa de compraventa y de manera tramposa recuperar el dinero que por arras entregaron y de paso cobrar la cláusula penal que en la promesa se estableció.

Igualmente, hasta antes de verse obligados los demandados a vender el inmueble de su propiedad por los perjuicios que les causo el no cumplimiento del contrato de promesa por parte de los demandantes, de todas las formas posibles fueron buscados por mis poderdantes para realizar el negocio, pero los demandantes nunca los quisieron atender y solo manifestaban que no hacían el negocio porque no podían construir el edificio de apartamentos que querían edificar en el lote del

predio prometido en venta, debido a que la curaduría no otorgaba la licencia para dicho fin.

16. En cuanto al hecho dieciséis se manifiesta que no es cierto y mienten nuevamente los demandantes al afirmar que los demandados fueron requeridos por la justicia para constituirlos en mora para que cumplieran lo pactado en la promesa de compraventa y que no se había saneado el certificado de tradición y libertad, como lo explicare de la siguiente forma:

Primero: Lo que inicialmente que se debe decir es que no se sabe a cuál certificado de tradición hace referencia el apoderado de la parte demandante, si al del inmueble prometido en venta por mis poderdantes o al que relaciona en el primer hecho de la demanda y es que es una duda razonable porque no hay claridad en los datos suministrados por los demandantes, como se puede establecer con la simple lectura del hecho primero, pero para colaborar con la administración de justicia asumiéremos que hace referencia al certificado de tradición del inmueble prometido en venta por mis poderdantes.

Segundo: No es cierto que se otorgaron dos plazos a los demandados para corregir el certificado de tradición, porque el plazo que se estableció en el primer otro si de la promesa de compraventa fue solicitado por los demandantes aduciendo que no contaban todavía con todo el dinero para comprar el bien inmueble.

Tercero: En cuanto al segundo plazo otorgado y expresado en el último otro si de la promesa de compraventa, fue igualmente solicitado por los demandantes para que mis poderdantes corrigieran supuestamente un error que tenía el certificado de tradición y libertad de la casa, a lo que los demandados accedieron, pero al asesorarse los demandados sobre este supuesto error, les informaron que el certificado de tradición estaba bien y que se podía vender el inmueble sin problema alguno, situación que se prueba con la lectura que se haga del certificado de tradición donde claramente se observa que no había nada que aclarar como lo afirman los demandantes a través de su apoderado.

Igualmente, es muy importante dejar claro que en el parágrafo segundo de la cláusula octava de la promesa de compraventa dice que de presentarse correcciones que se deben realizar ante registro se hará otro si, para modificar las fechas de realización de la escritura, es decir que así hubiera sido cierto que había que realizar aclaraciones ante la oficina de registro de instrumentos públicos, esta situación no generaba incumplimiento alguno.

17. Con respecto al hecho 17, se manifiesta que debe ser probado ante la justicia.

18. El hecho número 18 es cierto, por los poderes aportados en la demanda por el abogado de los demandantes.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas las pretensiones de la parte demandante, porque fueron ellos y no los demandados los que incumplieron la promesa de compraventa, al arrepentirse de llevar acabo el negocio porque se enteraron o mejor les informaron en la curaduría urbana que no les otorgarían una licencia de construcción para edificar un edificio de apartamentos que querían construir en el lote del bien inmueble prometido en venta.

EXCEPCIONES DE MERITO

TEMERIDAD Y MALAFE

1. De acuerdo con lo establecido en el artículo 79 del código general del proceso los demandantes actúan con temeridad y mala fe, al alegar hechos contrarios a la realidad y al asegurar en los hechos número 7,8 y 10 que mis poderdantes no asistieron a la notaria a la firma de la escritura de compraventa del bien inmueble, primero que todo porque dicha escritura de compraventa como se ha mencionado nunca existió, porque nunca los demandantes solicitaron su elaboración a la notaria 68 de Bogotá y como se manifestó la prueba de esta temeridad es la constancia de comparecencia que aportan los mismos demandantes, la cual fue expedida por la notaria 68 de Bogotá, en donde en su numeral cuarto (4) dice claramente: “ Que en la notaria sesenta y ocho (68) a la fecha no figura radicado en sistema signo de las escritura de compraventa”, es decir que a los demandantes solamente se les dio constancia de que estuvieron presentes en la notaria, pero no de la existencia de una escritura pública de compraventa del bien inmueble que nos ocupa porque nunca fue solicitada su elaboración.

Igualmente, los demandantes actúan con temeridad y mala fe, porque los demandados el día en que se adelantó la audiencia de conciliación les informaron y mostraron la constancia de que si habían estado ese día en la notaria y que ellos los habían visto pero que los ignoraron, pero los demandantes de manera inexplicable desconocen esta situación y narran hechos contrarios a la realidad, claramente con el fin de engañar a la señora juez.

ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA

Al solicitar los demandantes que restituya el valor de las arras entregadas, se estaría enriqueciendo sin justa causa por cuanto fueron los demandantes quienes incumplieron la promesa de compraventa al retractarse de realizar el negocio por no poder construir un edificio de apartamentos, situación que ellos mismos aceptaron y que trajo como consecuencia perjuicios económicos a mis poderdantes.

PRUEBAS

DECLARACIÓN DE PARTE

1. Solcito al despacho que se recepcione la declaración del demandante **DIEGO ALEXANDER VANEGAS ARDILA**, para que conteste a las preguntas que le van a ser formuladas relacionadas con el incumplimiento de la promesa de compraventa.
2. Solcito sea escuchada la declaración de la demandante **NELSY IRREÑO DE BUITRAGO**, para que conteste a las preguntas que le van a ser formuladas relacionadas con el incumplimiento de la promesa de compraventa.

DOCUMENTALES

1. Acta de declaración extraprocésal expedida por la notaria 68 del círculo de Bogotá, en donde consta la asistencia de mis poderdantes a esa notaría el día 12 de noviembre del año 2019.
2. Factura de venta de la declaración expedida por la notaria 68 del círculo de Bogotá, en donde se puede leer la fecha y hora en que fue pagada.

NOTIFICACIONES

1. El suscrito las recibirá en la Secretaría de su despacho o en la calle 19 No. 8 -81 de la ciudad de Bogotá y en el correo electrónico: johamsierra@gmail.com
2. La señora **GLORIA ISABEL NEUTA CANTOR**, en la calle 2 No. 31 B – 20 apartamento 145 de la ciudad de Bogotá. Email: sierracardenas16@yahoo.es

Cordialmente;



JOHAM MANUEL SIERRA CARDENAS

CC. No. 80.062.609 de Bogotá
T.P. No. 177579 del CS de la J