

## Contestación reforma de la demanda

Rafael Quintero M <rafaelequintero@hotmail.com>

Vie 22/01/2021 2:38 PM

**Para:** Juzgado 38 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto38bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (330 KB)

GRANADOS JAIRO (Contestación reforma demanda) (3).pdf; Recibos administracion Jairo granados Enero 22-2021.pdf;

Buenas tardes.

Remito escrito contestación reforma de la demanda.

Agradezco acusar recibo.

Cordialmente,

RAFAEL EUGENIO QUINTERO MILANES

**SEÑOR  
JUEZ 38 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
E.S.D.**

---

**Ref: Verbal (Nulidad de contrato) de FANNY EUSSE MEJIA  
Contra JAIRO JOSE GRANADOS TRIANA.-  
Rad No 11001310303820190074100**

---

RAFAEL EUGENIO QUINTERO MILANES, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No 17`153.190, abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No 8.706 del CSJ, obrando en calidad de apoderado del señor JAIRO JOSE GRANADOS TRIANA, demandado, mayor de edad y domiciliado en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No 19.157039, doy contestación a la reforma de la demanda.

### **A LOS HECHOS.-**

Al Primero.- Es cierto, así consta en el documento de promesa de compraventa suscrito entre las partes con fecha 31 de agosto de 2017.-

Al Segundo.- Es cierto, dinero recibido a satisfacción por la vendedora.

Al Tercero.- No es cierto. Las partes de común acuerdo después de haberse suscrito la promesa de venta, modificaron la cláusula tercera referente a la forma de pago así: Un pago inicial por la suma de CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$50`000.000) y el saldo de DOSCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS (\$230`000.000) será cancelado por el Promitente Comprador de la siguiente manera: Una primera cuota de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100`000.000) que será cancelada el 23 de febrero de 2018 y una segunda y última cuota por el valor de CIENTO VEINTICINCO MILLONES DE PESOS (\$125`000.000) que será cancelada en el término de ocho meses.-

Se aporta la reforma enunciada.

En la reforma de la demanda, el literal b) de la demanda inicial fue suprimido, donde se confiesa que el promitente comprador canceló la suma de CIENTO MILLONES DE PESOS (\$100.000.000) el día 28 de enero de 2018.-

Al Cuarto.-Es cierto.

Al Quinto.- Es cierto.

Al Sexto.- No es cierto, que se pruebe...- Esta suma de \$35'000.000 no se relaciona de ninguna forma con la Promesa de Venta del inmueble.

Al Séptimo.- Es cierto que la parte demandante convocó a mi representado a una audiencia de conciliación en la Notaría 45 de Bogotá la cual fracasó, con el agravante de no haberse aportado a la solicitud de conciliación el texto vigente de la cláusula tercera de la promesa de venta concerniente a la forma de pago del precio, cuyo acuerdo inicial fue modificado por las partes, tal como consta en el documento anexo a este libelo.

La cláusula tercera de la promesa inicialmente señalaba la forma de pago en las condiciones expresadas en este hecho, pero sufrió modificación.

Al Octavo.- Es cierto, la conciliación fracasó.

Al Noveno.- Es cierto, no se cumplió este requisito señalado por el artículo 1611 del CC, modificado por el art 89 de la ley 153 de 1.987.-

Al Décimo.- Es cierto, no existe plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, razón por la cual se genera nulidad absoluta del acuerdo.-

Al Décimo Primero.- Es cierto y así debe declararse.

Al Décimo Segundo.- No es cierto, este criterio corresponde al Juzgador analizarlo y en su sabiduría dispondrá si se aplica o no el desistimiento tácito.-

Al Décimo Tercero.- No es cierto. La Promitente vendedora debe restituir a favor del promitente comprador no solo la suma de CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES DE PESOS (\$172.000.000), sino también los pagos de impuestos, cuotas de administración, con intereses e indexación consignados en los documentos adjuntos a la contestación de la demanda..

La suma de TREINTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$35.000.000) no es producto del precio de la promesa de venta, es una obligación ajena a este contrato.

Al Décimo Cuarto.- Es cierto que la nulidad de la promesa de venta conlleva las restituciones mutuas, pero no en la forma señalada en este literal, si se tiene en cuenta que los cánones de arriendo no generan intereses.-

Los cánones adeudados como frutos civiles son excesivos, pues la renta mensual del inmueble podría llegar a \$1'650.000 y no a \$2'000.000 como lo presenta la demandante.-

Por lo anterior, me opongo a la cuantía liquidada por estos conceptos, en especial la suma supuestamente adeudada por mi representado a la demandante por \$51.491.403.-

Al Décimo Quinto.- El cálculo presentado por la contadora de la demandante no es cierto, por cuanto la suma de \$35'000.000 debe ser excluida al no formar parte de la promesa de compraventa, se trata de un supuesto préstamo no relacionado con el precio de la venta.

## **OBJECION A LA CUANTIA DEL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Objeto el juramento estimatorio por las siguientes razones:

- a) Los dineros relacionados no coinciden con la realidad, por incluirse la suma de \$35'000.000 producto de un supuesto préstamo y restarla indebidamente de lo abonado por mi representado al precio de la venta.

Esta suma de dinero es ajena a la relación contractual existente entre las partes, materia de este proceso, por lo tanto debe excluirse de lo que eventualmente deba restituir mi representado a la parte actora.

- b) La estimación de los arriendos para la fijación de los frutos civiles es exagerada, teniendo en cuenta el avalúo catastral del inmueble por \$222.345.000 para el año 2020.

La renta mensual del inmueble podría llegar como suma \$1`650.000 y no al valor dado por la parte actora, siendo exagerada su estimación.

- c) No se incluyen en este juramento los dineros adeudados por la demandante, como el pago de los impuestos prediales por los años 2013 a 2019 y el valor de las cuotas de administración del apartamento 404 efectuados por el señor JAIRO GRANADOS TRIANA, cuyos recibos se adjuntaron a la contestación de la demanda y de su reforma, por tanto deben tomarse en cuenta al momento de la restitución.

Las restituciones se harán con sus intereses e indexación correspondientes.

Como prueba de esta objeción pido se tengan las documentales aportadas a este libelo.

### **EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.-**

Principal.-

PRIMERA.- No me opongo, teniendo en cuenta que la promesa de compraventa celebrada entre la señora FANNY EUSSE MEJIA como prometiente vendedora y JAIRO JOSE GRANADOS TRIANA como prometiente comprador, no cumple los requisitos señalados en el artículo 1.611 del CC, derogado por la ley 153 de 1.887 art 89, al no señalar un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.-

SEGUNDA.- No me opongo, por tratarse de una consecuencia de la declaratoria de nulidad de la promesa de compraventa.

La parte demandante no solo debe restituir a mi representado las sumas de dinero recibidas como abono al precio de la venta, sino también las cuotas de administración, impuestos prediales, etc., no incluidas en esta pretensión.-  
Esta restitución debe hacerse con intereses e indexación.

TERCERA.- Me opongo y pido se deniegue.

Subsidiaria.-

PRIMERA.- Me opongo, por cuanto por tratarse de una nulidad absoluta debe el juez declararla de oficio. (Ley 50 de 1.936, que subrogó el art 1.742 del CC), no siendo procedente la declaratoria por mutuo disenso..

SEGUNDA.- A y B .- Es una consecuencia de la resolución del contrato, debiendo la parte demandante restituir a mi representado no solo el valor de lo abonado al precio de la venta, sino también el valor de las cuotas de administración y los impuestos por los años 2013 a 2019 con sus intereses e indexación.-

TERCERA- Me opongo y pido se deniegue.

## **PRUEBAS**

Pido se decreten y se tengan como pruebas las siguientes:

Documentales.-

- a) Recibos de pago de las cuotas de administración del apartamento 404 de la carrera 13 No 75-20 Edificio "Icaly" de Bogotá, efectuado por mi representado.
- b) Extracto por documento expedido por la administración del edificio.-  
El total de cuotas pagadas es de \$9.533.400 hasta octubre 11 de 2019 sin incluir las pagas hasta enero de 2021.

- c) Copia de los recibos de pago del impuesto predial del apartamento 404 por los años de 2013 a 2019 efectuados por mi representado, aclarando que los años 2013 a 2017 se pagaron en agosto de 2017.-
- d) Recibos donde consta el pago de intereses a la demandante por mi representado.
- e) Paz y saldo por concepto de cuotas de administración del apartamento 404 expedido a favor de mí representado.
- f) Relación de pago de intereses a la demandante por mi representado.
- g) Relación y recibos de abonos al precio de la venta hechos a la señora FANNY EUSSE MEJIA por JAIRO GRANADOS TRIANA, para un total de \$172.000.000.-
- h) Promesa de compra venta celebrada entre la señora FANNY EUSSE MEJIA y JAIRO JOSE GRANADOS TRIANA fechada el 31 de agosto de 2017 con la modificación de la cláusula tercera (Precio y forma de pago) fechada febrero 7 de 2019, cuyo folio se encuentra rubricado por la demandante.-
- i) Liquidación actualizada de las sumas de dinero que debe restituir la parte demandante a mí representado, con intereses e indexación.

### **Interrogatorio de Parte.-**

Solicito se cite a la señora FANNY EUSSE MEJIA para que absuelva el interrogatorio de parte que le formularé sobre los hechos de la demanda, su contestación y del proceso en general.-

### **NOTIFICACIONES**

Mi poderdante JAIRO JOSE GRANADOS TRIANA, las puede recibir en la carrera 13 No 75-20 apartamento 4040 de Bogotá- Edificio lcaly.-  
Correo electrónico-jairojosegranados@valempa.com

El suscrito, las puede recibir en la calle 12 No 7-32 of: 705 de Bogotá.-  
Correo electrónico- [rafaelequintero@hotmail.com](mailto:rafaelequintero@hotmail.com)

**ANEXOS.-**

- a) Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.
- b) El suscrito aportó el poder al expediente para notificarse del auto admisorio de la demanda.-

**DERECHO DE RETENCION**

Solicito reconocer a mi representado el derecho de retención sobre el inmueble materia de la promesa de compraventa, en caso de no restituirle la parte demandante el valor de los dineros abonados al precio de la venta, intereses, cuotas de administración, impuesto predial y demás que se llegaren a probar dentro del proceso.



Atentamente,

**RAFAEL EUGENIO QUINTERO MILANES**  
**T.P. No 8.706 del CSJ.**

**EDIFICIO ICALY P H**  
**NIT. 830.014.483-6**  
**BOGOTÁ, D.C.**  
**CRA 13 75 20**  
**2116347**

**Señor(es):** Valempa Sas Nit 900607610-4  
**Arrendatario:** VALEMPA SAS NIT 900607610-4  
**RECIBOS DE CAJA NO. :** 6409

**Doc. Ident:** 404021  
**Doc. Ident:** 404021  
**Fecha:** 18/08/2020

**Observación:** CONSIH.404 A DAVIVIENDA ADMON AGOSTO 2020 Docs: CO-6954

Descripción	Cod. Inmueble	Valor
Cuota De Administracion Ago 2020	APTO 404	\$408.700,00
	<b>Descuento Aplicado</b>	\$48.700,00

Efectivo	Cheque	Otros
\$0,00	\$0,00	\$360.000,00
<b>Total Pagado</b>		\$360.000,00

**Saldo en cartera:** Apto 404 = .00

Elaboró : CLARA

---

CLARA INES SEGURA PINZON  
(Firma Autorizada)

**EDIFICIO ICALY P H**  
**NIT. 830.014.483-6**  
**BOGOTÁ, D.C.**  
**CRA 13 75 20**  
**2116347**

**Señor(es):** Valempa Sas Nit 900607610-4  
**Arrendatario:** VALEMPA SAS NIT 900607610-4  
**RECIBOS DE CAJA NO. :** 6584

**Doc. Ident:** 404021  
**Doc. Ident:** 404021  
**Fecha:** 03/12/2020

**Observación:** CONSIG.404 DAVIVIENDA ADMON DICIEMBRE 2020 Docs: CO-7142

<b>Descripción</b>	<b>Cod. Inmueble</b>	<b>Valor</b>
Cuota De Administracion Dic 2020	APTO 404	\$408.700,00
	<b>Descuento Aplicado</b>	\$49.000,00

Efectivo	Cheque	Otros
\$0,00	\$0,00	\$359.700,00
<b>Total Pagado</b>		\$359.700,00

**Saldo en cartera:** Apto 404 = .00

Elaboró :

---

CLARA INES SEGURA PINZON  
(Firma Autorizada)

**EDIFICIO ICALY P H**  
**NIT. 830.014.483-6**  
**BOGOTÁ, D.C.**  
**CRA 13 75 20**  
**2116347**

**Señor(es):** Valempa Sas Nit 900607610-4  
**Arrendatario:** VALEMPA SAS NIT 900607610-4

**Doc. Ident:** 404021

**Doc. Ident:** 404021

**RECIBOS DE CAJA NO. :** 6361

**Fecha:** 13/07/2020

**Observación:** DEPOSITO 404 EN DAVIVIENDA Docs: CO-6907

Descripción	Cod. Inmueble	Valor
Cuota De Administracion Jul 2020	APTO 404	\$360.500,00
	<b>Descuento Aplicado</b>	\$49.000,00

Efectivo	Cheque	Otros
\$0,00	\$0,00	\$311.500,00
<b>Total Pagado</b>		\$311.500,00

**Saldo en cartera:** Apto 404 = .00

Elaboró : CLARA

---

CLARA INES SEGURA PINZON  
(Firma Autorizada)

**EDIFICIO ICALY P H**  
**NIT. 830.014.483-6**  
**BOGOTÁ, D.C.**  
**CRA 13 75 20**  
**2116347**

**Señor(es):** Valempa Sas Nit 900607610-4  
**Arrendatario:** VALEMPA SAS NIT 900607610-4

**Doc.Ident:** 404021

**Doc.Ident:** 404021

**RECIBOS DE CAJA NO. :** 6317

**Fecha:** 30/06/2020

**Observación:** CONSIG.404 AVILLAS CONSIGNADO EL 3 DE JULIO 2020- RECIBIDO CAJA 30 JUNIO 2020

Descripción	Cod. Inmueble	Valor
Cuota De Administracion Mar 2020	APTO 404	\$8.200,00
Cuota De Administracion Abr 2020	APTO 404	\$408.700,00
Cuota De Administracion May 2020	APTO 404	\$408.700,00
Cuota De Administracion Jun 2020	APTO 404	\$407.900,00
2.00% Interes De Mora Admon May 2020	APTO 404	\$16.500,00

Efectivo	Cheque	Otros
\$1.250.000,00	\$0,00	\$0,00
<b>Total Pagado</b>		\$1.250.000,00

**Saldo en cartera:** Apto 404 = 800.00

Elaboró : CLARA

---

**CLARA INES SEGURA PINZON**  
**(Firma Autorizada)**

**EDIFICIO ICALY P H**  
**NIT. 830.014.483-6**  
**BOGOTÁ, D.C.**  
**CRA 13 75 20**  
**2116347**

**Señor(es):** Valempa Sas Nit 900607610-4  
**Arrendatario:** VALEMPA SAS NIT 900607610-4

**Doc.Ident:** 404021

**Doc.Ident:** 404021

**RECIBOS DE CAJA NO. :** 6214

**Fecha:** 21/04/2020

**Observación:** ABONO 404 EN DAVIVIENDA Docs: CO-6766;CO-6718

Descripción	Cod. Inmueble	Valor
Cuota De Administracion Mar 2020	APTO 404	\$400.500,00
2.00% Interes De Mora Admon Mar 2020	APTO 404	\$8.200,00

Efectivo	Cheque	Otros
\$0,00	\$0,00	\$408.700,00
<b>Total Pagado</b>		\$408.700,00

**Saldo en cartera:** Apto 404 = 416,900.00

Elaboró : ADMINISTRADOR

---

CLARA INES SEGURA PINZON  
(Firma Autorizada)

**EDIFICIO ICALY P H**  
**NIT. 830.014.483-6**  
**BOGOTÁ, D.C.**  
**CRA 13 75 20**  
**2116347**

**Señor(es):** Valempa Sas Nit 900607610-4  
**Arrendatario:** VALEMPA SAS NIT 900607610-4  
**RECIBOS DE CAJA NO. :** 6519

**Doc. Ident:** 404021  
**Doc. Ident:** 404021  
**Fecha:** 05/11/2020

**Observación:** CONSIG.404 ADMON NOVIEMBRE 2020 Docs: CO-7095

Descripción	Cod. Inmueble	Valor
Cuota De Administracion Nov 2020	APTO 404	\$408.700,00
	<b>Descuento Aplicado</b>	<b>\$49.000,00</b>

Efectivo	Cheque	Otros
\$0,00	\$0,00	\$359.700,00
<b>Total Pagado</b>		<b>\$359.700,00</b>

**Saldo en cartera:** Apto 404 = .00

Elaboró : CLARA

---

CLARA INES SEGURA PINZON  
(Firma Autorizada)

**EDIFICIO ICALY P H**  
**NIT. 830.014.483-6**  
**BOGOTÁ, D.C.**  
**CRA 13 75 20**  
**2116347**

**Señor(es):** Valempa Sas Nit 900607610-4  
**Arrendatario:** VALEMPA SAS NIT 900607610-4  
**RECIBOS DE CAJA NO. :** 6482

**Doc. Ident:** 404021  
**Doc. Ident:** 404021  
**Fecha:** 15/10/2020

**Observación:** CONSIG.404 DAVIVIENDA ADMON OCTUBRE 2020 Docs: CO-7048

<b>Descripción</b>	<b>Cod. Inmueble</b>	<b>Valor</b>
Cuota De Administracion Oct 2020	APTO 404	\$408.700,00
	<b>Descuento Aplicado</b>	\$49.000,00

Efectivo	Cheque	Otros
\$0,00	\$0,00	\$359.700,00
<b>Total Pagado</b>		\$359.700,00

**Saldo en cartera:** Apto 404 = .00

Elaboró : CLARA

---

CLARA INES SEGURA PINZON  
(Firma Autorizada)

EDIFICIO ICALY P H  
NIT. 830.014.483-6  
BOGOTÁ, D.C.  
CRA 13 75 20  
2116347

**Señor(es):** Valempa Sas Nit 900607610-4  
**Arrendatario:** VALEMPA SAS NIT 900607610-4  
**RECIBOS DE CAJA NO. :** 6428

**Doc.Ident:** 404021  
**Doc.Ident:** 404021  
**Fecha:** 09/09/2020

**Observación:** CONSIG.404 DAVIVIENDA ADMON SEPTIEMBRE 2020 Docs: CO-7001

Descripción	Cod. Inmueble	Valor
Cuota De Administracion Sep 2020	APTO 404	\$408.700,00
	<b>Descuento Aplicado</b>	\$48.700,00

Efectivo	Cheque	Otros
\$0,00	\$0,00	\$360.000,00
<b>Total Pagado</b>		\$360.000,00

**Saldo en cartera:** Apto 404 = .00

Elaboró : CLARA

---

CLARA INES SEGURA PINZON  
(Firma Autorizada)