

JUZGADO VEINTI SIETE (27) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

PROCESO: VERBAL DE ACCIÓN DE RESOLUCION CONTRACTUAL POR
INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRECIO.

RADICADO: 2022 - 336

DEMANDANTE: CECILIA CARLOS

DEMANDADO: LINDERMAN ARIZA REYES.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA REFORMA DE DEMANDA

MARCELA RAMOS CARDENAS, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con C.C.No.52.539.761. y T.P. No. 223450 del C.S. de la J. en mi calidad de apoderada judicial del señor **LINDERMAN ARIZA REYES**, al igual mayor de edad, vecino de esta ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 91.015.356, conforme lo acredito con el poder otorgado respetuosamente, me dirijo a usted, para **CONTESTAR LA REFORMA A LA DEMANDA VERBAL**, presentada por la parte demandante, dentro del término procesal oportuno.

De conformidad con lo establecido en la Ley 2213 de julio 2023 y el artículo 78 numeral 14 del C.G.P., anexo contestación en formato PDF y copio el correo a las demás partes del proceso.

Solicito al Honorable Despacho, confirmar el recibo del presente correo y tener por contestada la REFORMA A LA DEMANDA por parte de los demandados.

Respetuosamente,



MARCELA RAMOS CARDENAS
C.C. 52.539.761 de Bogotá
T.P. 223.450 del C. S. de la J.
E- mail: marcelajuridica88@gmail.com

JUZGADO VEINTI SIETE (27) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E. S. D.

PROCESO: VERBAL DE ACCIÓN DE RESOLUCION CONTRACTUAL POR
INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRECIO.
RADICADO: 2022 - 336
DEMANDANTE: CECILIA CARLOS
DEMANDADO: LINDERMAN ARIZA REYES.

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE LA REFORMA DE DEMANDA

MARCELA RAMOS CARDENAS, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con C.C.No.52.539.761. y T.P. No. 223450 del C.S. de la J. en mi calidad de apoderada judicial del señor **LINDERMANARIZA REYES**, al igual mayor de edad, vecino de esta ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 91.015.356, conforme lo acredito con el poder otorgado respetuosamente, me dirijo a usted, para **CONTESTAR LA REFORMA A LA DEMANDA VERBAL**, presentada por la parte demandante, dentro del término procesal oportuno.

A LOS HECHOS DE LA REFORMA A LA DEMANDA

AL HECHO CUARTO: Es cierto, tal y como se encuentra en el acto solemne de la escritura Pública bajo el No. 2009 del año 2020, protocolizada ante la Notaria segunda del Círculo de Bogotá D.C., y Registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá zona centro.

AL HECHO QUINTO: Frente a la narración se deben hacer las siguientes dos manifestaciones:

La primera: es cierto, la señora **CECILIA CARLOS**, dejó de percibir los frutos civiles o renta del referido bien inmueble, toda vez que ella vendió y materializó la entrega del inmueble al señor **LINDERMAN ARIZA**, tal como se puede verificar acto solemne llevado a cabo en la escritura pública protocolizada bajo el No. 2009 del año 2020. ante la Notaria Segunda del Círculo de Bogotá D.C.

La segunda: es cierto que a partir de ese momento el aquí demandado señor **LINDERMAN ARIZA**, es el único propietario del inmueble y ha venido ejerciendo el uso y el goce del inmueble, esta parte aportó copia del documento de contrato de arrendamiento que realizó mi poderdante con sus arrendatarios, actuando como único dueño y señor del inmueble objeto de esta Litis, así mismo manifiesto al Despacho que se trata de una situación totalmente ajena a la demandada.

Aunado a lo anterior expuesto se tiene que la propiedad privada también conocida como dominio, es definida por el Código Civil en su artículo 669 de la siguiente forma: El dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella (arbitrariamente)¹, no siendo contra ley o contra derecho ajeno.

Así, podemos apreciar que la propiedad otorga tres facultades al dueño y señor y de la cosa: en primer lugar, la de usar el bien según su destinación; en segundo, la de gozar de la misma, es decir, habilitar al propietario para apropiarse de los frutos y productos que la cosa produce, y en tercero, la de disponer de ésta, de la cual se desprenden dos situaciones: la primera, es la de la actividad material que se traduce en habilitar al propietario a destruir, modificar o cambiar la cosa, y la segunda, la actividad jurídica que permite que el dueño enajene la misma.

AL HECHO SEXTO: Es cierto, el aquí demandado señor **LINDERMANARIZA REYES**, es el propietario del inmueble objeto de esta Litis, tal y como se puede constatar en el certificado de la Oficina de Registro Público de Bogotá D. C., Zona centro.

AL HECHO SEPTIMO: Me opongo al reconocimiento y pago de los frutos civiles, la demandada señora **CECILIA CARLOS**, no ejerce el ánimo de señora y dueña del inmueble objeto de esta Litis, tal y como se verifica en el acto escritural contenido en la escritura pública con No. 2009 del año 2020 protocolizada ante la Notaría segunda del Círculo de Bogotá D.C., y Registrada en la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro.

AL HECHO OCTAVO: Me opongo, no existe vínculo de propiedad por la señora **CECILIA CARLOS** respecto del inmueble objeto de esta litis, no se accede a que se declare reconocimiento de pagos de los frutos civiles a la aquí demandante en este litigio, por que me permito enunciar los siguientes artículos:

El artículo 923 del Código Civil señala que la propiedad es el poder jurídico que permite usar, disfrutar, disponer y reivindicar un bien. Debe ejercerse en armonía con el interés social y dentro de los límites de la ley.

CONTESTACIÓN A LAS PPRENSIONES DE LA REFORMA A LA DEMANDA

Me opongo a que se declaren favorablemente las pretensiones de la reforma de la demanda, toda vez que el contrato de arrendamiento no tiene vinculación con la parte demandada que la parte actora pretende integrar al proceso

A LA PRETENCION SEPTIMA: ME OPONGO.

Se reitera al Despacho, que el acto protocolizado en cuestión, tal y como fue aportado, cumple con los requisitos de autenticidad establecidos en el artículo 244 del Código General del Proceso, pues merece de nomenclatura, fecha y hora, firmas auténticas, es decir, da certeza, de las circunstancias de tiempo, modo y lugar en que fue firmado y protocolizado., por lo cual, si corresponde a hechos sobre los cuales versa el **ACTO ESCRITURAL CONTENIDO EN LA ESCRITURA PUBLICA BAJO EL NUMERO 2009 DEL AÑO 2020 PROTOCOLIZADA EN LA NOTARIA SEGUNDA DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.**, en el presente proceso.

Los artículos 243 y 244 del Código General del Proceso, establecen que son documentos, los cuales deben ser auténticos, para ser tenidos como prueba en un proceso judicial. Así:

“Artículo 243. Distintas clases de documentos

Son documentos los escritos, impresos, planos, dibujos, cuadros, mensajes de datos, fotografías, cintas cinematográficas, discos, grabaciones magnetofónicas, videograbaciones, radiografías, talones, contraseñas, cupones, etiquetas, sellos y, en general, todo objeto mueble que tenga carácter representativo o declarativo, y las inscripciones en lápidas, monumentos, edificios o similares.

Los documentos son públicos o privados. Documento público es el otorgado por el funcionario público en ejercicio de sus funciones o con su intervención. Así mismo, es público el documento otorgado por un particular en ejercicio de funciones públicas o con su intervención. Cuando consiste en un escrito autorizado o suscrito por el respectivo funcionario, es instrumento público; cuando es autorizado por un notario o quien haga sus veces y ha sido incorporado en el respectivo protocolo, se denomina escritura pública.”

“Artículo 244. Documento auténtico

Es auténtico un documento cuando existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado, o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya el documento.

Los documentos públicos y los privados emanados de las partes o de terceros, en original o en copia, elaborados, firmados o manuscritos, y los que contengan la reproducción de la voz o de la imagen, se presumen auténticos, mientras no hayan sido tachados de falso o desconocidos, según el caso. (...).” Subrayado propio.

Por tanto, reitero ante el Despacho que el acto escritural contenido en la escritura pública bajo el No. 2009 del año 2020 protocolizada en la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá D.C., aportado por la parte actora, reúne todos y cada uno de los requisitos de autenticidad.

A su vez, el Decreto 960 de 1970 consagra la definición de escritura pública de la siguiente manera: “La escritura pública es el instrumento que contiene declaraciones en actos jurídicos, emitidas ante el Notario, con los requisitos previstos en la Ley y que se incorpora al protocolo.”. Es así como el mismo Estatuto encargado de la regulación de las cuestiones notariales, dentro de las cuales se enmarcan las atinentes a los actos escriturales, realiza en su artículo 99 un listado en el que se enumeran las causales de nulidad de las escrituras públicas, que pudieren viciar el acto, esto desde el punto de vista formal, y en el numeral primero se encuentra la de “Cuando el Notario actúe fuera de los límites territoriales del respectivo Círculo Notarial”.

ARTICULO 83. Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.

ARTÍCULO 348 del C.C. La propiedad es el derecho de gozar y disponer de una cosa o de un animal, sin más limitaciones que las establecidas en las leyes.

ARTICULO 835. Se presumirá la buena fe, aun la exenta de culpa de una persona, o que afirme que esta conoció o debió conocer un determinado hecho deberá demostrarlo.

A LA PRETENCION OCTAVA: ME OPONGO, No existen razones en derecho que originen el pago de los frutos civiles a la aquí demandante la señora **CECILIA CARLOS**, por parte del demandado, teniendo en cuenta que la misma realizó venta del inmueble, como se prueba en el documento el cual se encuentra protocolizado en la escritura No. 2009 del 2020 ante la Notaría segunda del Círculo de Bogotá D.C., donde la demandada vendió la propiedad a mi mandante tal y como se verifica en el documento de escritura pública aportada al Despacho.

A LA PRETENCION NOVENA: ME OPONGO. Al no estar demostrado el presunto incumplimiento por parte de mi representado, no hay lugar al reconocimiento de los frutos civiles o cánones de arrendamiento a la aquí demandante habida cuenta que no le asiste derecho reclamarlos, el aquí demandado tiene derecho de propiedad y las facultades de usar, gozar y disponer del inmueble, lo que implica que él es titular del inmueble objeto de esta Litis.

A LA PRETENCION DECIMA ME OPONGO. No existen razones en derecho que originen el reconocimiento y pago de los frutos civiles a la aquí demandante la señora **CECILIA CARLOS**, por parte del demandado, teniendo en cuenta que la misma realizó venta del inmueble, como se prueba en el documento el cual se encuentra protocolizado en la escritura No. 2009 del 2020 ante la Notaría segunda del Círculo de Bogotá D.C.

A LA PRETENCION DECIMA PRIMERA: ME OPONGO. No existen razones en derecho que le asistan, originen el reconocimiento y pago de los frutos civiles a la aquí demandante la señora **CECILIA CARLOS**, por parte del demandado dejó de percibir los frutos civiles o renta del referido bien inmueble, toda vez que ella vendió y materializó la entrega del inmueble al señor **LINDERMAN ARIZA**, tal como se puede verificar acto solemne llevado a cabo en la escritura pública protocolizada bajo el No. 2009 del año 2020. ante la Notaría Segunda del Círculo de Bogotá D.C.

OPOSICIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

La parte demandante estima el valor de las pretensiones de la Demanda en **DOCIENTOS CUARENTA Y DOS MILLONES DE PESOS QUINIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS OCHENTA Y NUEVE PESOS M/CTE (\$242.533.489)**, No existen razones en derecho que le asistan a la señora **CECILIA CARLOS**, que le originen el reconocimiento y pago de este valor teniendo en cuenta que la misma realizó venta del inmueble, como se prueba en el documento el cual se encuentra protocolizado en

la escritura No. 2009 del 2020 ante la Notaria segunda del Círculo de Bogotá D.C., donde la demandada vendió la propiedad a mi mandante tal y como se verifica en el documento de escritura pública aportada al Despacho.

RAZONES DE HECHO Y DERECHO DE LA DEFENSA

RAZONES DE HECHO

Entre los señores **CECILIA CARLOS Y LINDERMAN ARIZA**, realizaron negociación de venta respecto del inmueble apartamento 201 del Edificio Cataluña, ubicado en la Calle 43 # 27 a -48 objeto de esta Litis, según escritura pública No. 2009 del 2020 protocolizada ante la Notaria segunda del Círculo de Bogotá D.C., y Registrada ante la Oficina de Registro público zona centro de Bogotá D.C.

ARTÍCULO 756. <TRADICION DE BIENES INMUEBLES>. Se efectuará la tradición del dominio de los bienes raíces por la inscripción del título en la oficina de registro de instrumentos públicos.

1. **ESCRITURA PUBLICA No. 2009 del 2020**, cuyo objeto fue *“transferir a título de venta la propiedad, el derecho de dominio que la primera tiene y la posesión material que ejerce sobre el inmueble apartamento 201 del Edificio Cataluña, ubicado en la Calle 43 # 27 a -48 y cuyo valor pactado fue de CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS (\$199.652.000).* Los linderos se encuentran especificados en documento de escritura pública aportado como prueba.
2. Pretende hacer ver la parte demandante como razones de presunto incumplimiento del contrato, entre otras, el no pago del precio pactado en escritura pública No. 2009 del 2020 ante la Notaria segunda del Círculo de Bogotá D.C., y Registrada ante la Oficina de Registro público zona centro de Bogotá D.C.
3. En este orden de ideas, mi representado pago la totalidad del dinero a al aquí demandante, tal y como se encuentra estipulada en la cláusula CUARTA de la escritura Pública No. 2009 del 2020 ante la Notaria segunda del Círculo de Bogotá D.C., y Registrada ante la Oficina de Registro público zona centro de Bogotá D.C., donde la vendedora declaró haber recibido de manos del vendedor a entera satisfacción el precio de venta del inmueble objeto de esta Litis.
4. Se precisa que el señor **LINDERMAN ARIZA REYES**, pago el valor suscrito en la escritura pública No. 2009 del 2020 ante la Notaria segunda del Círculo de Bogotá D.C., y Registrada ante la Oficina de Registro público zona centro de Bogotá D.C., a la señora **CECILIA CARLOS**.
5. Dentro de la escritura pública No. 2009 del 2020 ante la Notaria segunda del Círculo de Bogotá D.C., y Registrada ante la Oficina de Registro público zona centro de Bogotá D.C., nunca se acordó que **EL COMPRADOR** debiera suministrar a la demandante frutos civiles del inmueble objeto de este litigio, de igual forma como detalles sobre sus movimientos financieros, manejo de recursos; razón por la cual no puede pretender la parte demandante invocar incumplimiento en aspectos que no fueron previamente pactados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En la sentencia SC-4801-2020 de la Corte Suprema de Justicia, señaló: “Según el artículo 1546 del Código Civil, la acción dirigida a obtener la resolución de un contrato, así como la que se entabla para que se ordene su ejecución, exigen que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo.

Por consiguiente, son tres los presupuestos de la acción resolutoria: a) que el contrato sea válido, b) que el contratante que proponga la acción haya cumplido o allanado a cumplir las obligaciones que asumió, y c) que el contratante demandado haya incumplido lo pactado. Entonces, como regla general y en relación con los compromisos que deben ejecutar las partes de forma simultánea, es menester, para el buen suceso del reclamo del demandante cuando se basa en el desacato de su contraparte, que aquel haya asumido una conducta acatadora de sus débitos, porque de lo contrario no podrá incoar la acción resolutoria prevista en el aludido precepto con indemnización de perjuicios, en concordancia con la excepción de contrato no cumplido (exceptio non adimpleti contractus) regulada en el canon

1609 de la misma obra, a cuyo tenor ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro por su lado no cumpla, o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos.

Recuérdese que, como regla de principio, en tratándose de contratos bilaterales, el artículo 1546 del Código Civil consagra la condición resolutoria tácita, que consiste en la facultad a favor del contratante cumplido para pedir la resolución o el cumplimiento del pacto fundado en la infracción del extremo contrario del negocio que no respetó las obligaciones que adquirió, en uno y otro caso, con indemnización de perjuicios. Para la eventualidad descrita a espacio, que fue la deprecada en autos, resulta aplicable el razonamiento de la Corte, a cuyo tenor: “En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo.

Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo también ha incurrido en falta y por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente relievante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpia de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente con sus obligaciones, al paso que sea la otra quien no haya hecho lo propio, de donde se sigue que ...el titular de la acción resolutoria indefectiblemente lo es el contratante cumplido o que 1 Corte Suprema de Justicia. Sala Casación Sentencia de 7 dic. 2020, SC4801-2020. M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. 5 se ha allanado a cumplir con las obligaciones que le corresponden y, por el aspecto pasivo, incuestionablemente debe dirigirse la mencionada acción contra el contratante negligente, puesto que la legitimación para solicitar el aniquilamiento de la convención surge del cumplimiento en el actor y del incumplimiento en el demandado u opositor> (CSJ SC de 7 de mar. 2000, rad. No.5319) ...” Ahora, en el evento de que las obligaciones asumidas por ambos extremos no sean de ejecución simultánea, sino sucesiva, se ha precisado que, al tenor del artículo 1609 del Código Civil, quien primero incumple automáticamente exime a su contrario de ejecutar la siguiente prestación, porque ésta última carece de exigibilidad en tanto la anterior no fue honrada. Al respecto la Corporación tiene dicho lo siguiente: “El texto del artículo 1609 no puede pues apreciarse en el sentido de que el contratante que no cumple fracasa siempre en su pretensión de que se resuelva el contrato. Si así se lo entendiera, sin distinguir las varias hipótesis que puedan presentarse, entonces sería forzoso concluir que la resolución del contrato bilateral, prevista en el artículo 1546, no tiene cabida en sinnúmero de eventos en que sí la tiene: todos aquellos en que el demandado tenía que cumplir sus obligaciones antes que el demandante, o que teniéndolas que cumplir al mismo tiempo que las de éste, sólo el demandante ofreció el pago en la forma y tiempo debidos, o ninguno lo ofreció simplemente porque ni uno ni el otro concurrieron a pagarse. El ejercicio de la acción resolutoria no se limita al caso de que el demandante haya cumplido ya e intente, en virtud de la resolución, repetir lo pagado; se extiende también a las hipótesis en que el actor no haya cumplido ni se allanó a cumplir porque a él ya se le incumplió y por este motivo legítimamente no quiere continuar con el contrato. No es siempre necesario que el contratante que demanda la resolución con indemnización de perjuicios haya cumplido o se allane a hacerlo. Puede negarse, en los casos ya explicados, a cumplir si todavía no lo ha hecho y no está dispuesto a hacerlo porque el demandado no le cumplió previa o simultáneamente. Por el contrario, el que pide el cumplimiento con indemnización de perjuicios sí tiene necesariamente que allanarse a cumplir él mismo, puesto que, a diferencia de lo que ocurre en aquel primer caso, en que el contrato va a DESAPARECER por virtud de la resolución impetrada, y con él las obligaciones que generó, en el segundo va a SOBREVIVIR con la plenitud de sus efectos, entre ellos la exigibilidad de las obligaciones del demandante, las que continuarán vivas y tendrán que ser cumplidas a cabalidad por éste.” (CSJ SC de 29 nov. 1978, en igual sentido SC de 4 sep. 2000 rad. NO. 5420, SC4420 de 2014, rad. No. 2006-00138, SC6906 de 2014, rad. NO.2001- 00307-01, entre otras). Así las cosas, el contratante que primero vulneró la alianza queda desprovisto de la acción resolutoria fundada en el incumplimiento único de su contendiente, mientras que este la conserva a pesar de que también dejó de acatar una prestación, siempre que su actuar se encuentre justificado en su inexigibilidad por la previa omisión de aquel. (...) 6 En resumen, puede deprecar la resolución de un acuerdo de voluntades el contratante cumplido, entendiéndose por tal aquel que ejecutó las obligaciones que adquirió; así como el que no lo hizo justificado en la omisión previa de su contendor respecto de una prestación

que éste debía acatar de manera preliminar; y puede demandarla en el evento de desacato recíproco y simultáneo si se funda en el desacato de todas las partes, en este evento sin solicitar perjuicios (CS SC1662 de 2019); mientras que si de demandar la consumación del pacto se trata, sólo podrá hacerlo el negociante puntual o que desplegó todos los actos para satisfacer sus débitos, con independencia de que el otro extremo del pacto haya atendido o no sus compromisos, también en el supuesto de que estos fueran anteriores.”

En la sentencia SC-131-2018 12 febrero, de la Corte Suprema de Justicia (...) son elementos esenciales, la cosa vendida, el precio que por ella se haga, y la escritura pública como la solemnidad ad substantiam actus, sigue que el otorgamiento de este último acto debe ser el que reste por cumplir, cuando en la promesa los otros componentes del contrato concurren de la manera preestablecida en la ley. Por consiguiente, los sujetos del contrato han de quedar individualizados en el texto de la promesa máxime cuando también son los propios de esta última relación convencional. Por lo que atare al precio, puede él ser determinado o determinable, acorde con la permisión de los artículos 1864 y 1865; en tal virtud, si el contrato prometido se puede perfeccionar aún en el suspenso de que el precio sea determinable, no existe ningún impedimento para que en la promesa ocurra otro tanto. En cambio, cuando el objeto del contrato es un bien inmueble, la dirección del problema cambia de rumbo, pues si su identificación por medio de los linderos tiene que aparecer en el instrumento público, también debe consignarse en la promesa, porque al notarse su ausencia en ésta simbolizaría que el perfeccionamiento del contrato quedaría supeditado, no sólo al otorgamiento de la escritura pública -como es lo que dice el precepto, sino también a la averiguación de los detalles por medio de los cuales se distingue un inmueble (CSJ SC, 12 mar. 1990).

Sobre las manifestaciones realizadas en escritura publicas la Sala Civil de la Corte Suprema de justicia ha dicho que: “Las declaraciones que hacen las partes en una escritura pública... se asimila o equivale a una confesión; su poder de convicción es pleno mientras no sea impugnado en forma legal y desvirtuado con otras pruebas que produzcan certeza en el juez” (CSJ SC. 28 sep. 1992).

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION

De la lectura de nuestra contestación de reforma, así como de lo establecido por el demandante, se puede concluir válidamente por su despacho que la razón principal del presente proceso se encuentra en el acto solemne de la ESCRITURA PUBLICA No. 2009 del 2020, cuyo objeto fue “transferir a título de venta la propiedad, el derecho de dominio que la primera tiene y la posesión material que ejerce sobre el inmueble apartamento 201 del Edificio Cataluña, ubicado en la Calle 43 # 27 a -48 y cuyo valor pactado fue de **CIENTO NOVENTA Y NUEVE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL PESOS (\$199.652.000).**

Por lo que, siendo estas las causas principales de la reforma de la demanda, no se puede exigir a el señor LINDERMAN ARIZA REYES a cancelar frutos civiles por los valores que se encuentran relacionados en la reforma de la demanda, cuando el aquí demandado es el titular del inmueble, y lo adquirió mediante el acto solemne la ESCRITURA PUBLICA No. 2009 del 2020 en el objeto de esta Litis, quien cumplió a finalidad sus obligaciones contractuales de pago.

2. INEXISTENCIA Y/O INDEBIDA PRUEBA DE LOS PERJUICIOS PEDIDOS

Solicito que no se declare el pago de los frutos civiles, y en consecuencia se declara la prosperidad de la excepción de inexistencia y/o indebida prueba de los perjuicios causados por las razones establecidas en nuestro pronunciamiento a los hechos.

3. VALIDEZ Y EXISTENCIA DEL ACTO SOLEMNE DE LA ESCRITURA PUBLICA No. 2009 DEL 2020

Por haber concurrido los requisitos de existencia (voluntad y objeto, precio) y los requisitos de validez (capacidad, objeto y causa lícita) el presente acto solemne de la ESCRITURA PUBLICA No. 2009 del 2020, se reputa existente ante la vida jurídica y es válido conforme al ordenamiento legal. Adicionalmente, **DE LA ESCRITURA PUBLICA No. 2009 DEL 2020**, goza de presunción de legalidad. Conforme a lo anterior, cualquier obligación surgida en desarrollo de la relación contractual es totalmente legítima.

Se puede concluir entonces que ante la validez y existencia del **DE LA ESCRITURA PUBLICA NO. 2009 DEL 2020**, resulta improcedente la solicitud que hace el demandante respecto de los frutos civiles dineros por estos conceptos.

4. CUMPLIMIENTO DE PAGO TOTAL DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA POR PARTE DEL SEÑOR LINDERMAN ARIZA REYES.

El señor **LINDERMAN ARIZA REYES**, a quien represento cumplido de manera cabal con el pago total suscrito en el contrato de compra venta del inmueble, tan verídico es el pago total que la cláusula cuarta, junto con los dos parágrafos estipulados en la escritura pública No. 2009 del 2020 protocolizada en la Notaria Segunda (2) del Círculo de Bogotá. Confirma que la demandante manifestó haber recibido el pago total del valor del inmueble a entera satisfacción, En efecto, para endilgar un incumplimiento contractual no basta con mencionar la imposibilidad de cumplir el objeto del contrato, pues esto podría ser consecuencia de situaciones diferentes al incumplimiento de obligaciones contractuales. Cuando se pretende señalar el incumplimiento de una parte, se debe por lo menos mencionar la obligación incumplida e indicar los actos que materializaron el incumplimiento.

De la lectura de las mismas y conforme los hechos que se han narrado en la demanda, de manera clara se puede establecer que mi mandante no ha incumplido el contrato y por el contrario, cumplió cabalmente con las obligaciones a su cargo. Aunado a lo anterior, la demandante no ha explicado cuales fueron los actos que el señor **LINDERMAN ARIZA REYES** realizó y que generaron el supuesto incumplimiento contractual, reiterando que no pueden endilgársele a mi protegido actuaciones no probadas. Un contrato puede verse afectado en su ejecución por diversas circunstancias, aún sin el incumplimiento de las partes, como evidentemente sucede en este caso. Por lo anterior, no es posible que se declare la resolución del contrato por incumplimiento por el señor **LINDERMAN ARIZA REYES**, y, en consecuencia, solicito respetuosamente al Señor Juez, sírvase declarar la prosperidad de esta excepción.

5. IMPOSIBILIDAD DE RESOLVER EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE.

No es posible proceder con la resolución judicial del contrato de compra venta del inmueble que la parte demandante solicita en su primera pretensión teniendo en cuenta que el contrato de compra venta no se puede perder de vista que la consecuencia directa de la resolución contractual es volver las cosas al estado como estaban antes de la celebración del mismo, aplicándose de manera perfecta, por ejemplo, en los contratos de compraventa. Como bien lo advierte la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia SC11287 del 17 de agosto de 2016 con ponencia del magistrado Ariel Salazar Martínez (...) El efecto propio de la declaración de resolución del contrato es regresar las cosas a su estado anterior, lo cual se cumple a través de las restituciones mutuas que –en términos generales– surgen para los contratantes en virtud del conjunto de normas que regulan las prestaciones en materia de reivindicación. (...).

6. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

La legitimación en la causa da la posibilidad de ser sujetos activos o pasivos (demandante o demandado) en una determinada relación jurídica. De allí que se evalúe que quien interponga la demanda sea el sujeto correcto para invocar los derechos y que el sujeto demandado sea a quien se le exija el cumplimiento de las obligaciones generadas en la relación jurídica.

En este sentido, no puede la demandante pretender que resuelva el contrato toda vez que el inmueble ya no hace parte de su patrimonio.

7. VALIDEZ Y EXISTENCIA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DEL INMUEBLE.

Por haber concurrido los requisitos de existencia (voluntad y objeto) y los requisitos de validez (capacidad, objeto y causa lícita) el presente contrato se reputa existente ante la vida jurídica y es válido conforme al ordenamiento legal. Adicionalmente, el contrato suscrito goza de presunción de legalidad. Conforme a lo anterior, cualquier obligación surgida en desarrollo de la relación contractual es totalmente legítima. Por tal motivo, los dineros que el demandado pagó por concepto del contrato de compra venta, Se puede concluir entonces

que, ante la validez y existencia del contrato, resulta improcedente la solicitud que hace la demandante respecto de la resolución del contrato.

8. BUENA FE.

Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas.

9. INNOMINADA O GENERICA

Adicional y de manera complementaria a las excepciones planteadas, solicito a su despacho, concederme la denominada excepción genérica, en virtud de la cual, deberán declararse probadas en la sentencia, no solamente aquellas excepciones expresamente enunciadas en la literalidad de la contestación, sino a su vez, todas y cada una de las excepciones que se permitan inferir, colegir, o que en general se entiendan probadas en el proceso, para este fin, espero de su Despacho, que desde su ámbito de competencia, propicie una participación activa, declarando de manera oficiosa las excepciones que benefician mi postura defensiva.

Igualmente, como corolario de lo anteriormente expuesto, solicito que filtre su análisis en las disposiciones constitucionales, legales, contractuales y las directrices jurisprudenciales que constituyan el marco jurídico con fundamento en el cual habrá de decidirse el presente proceso. Esta excepción, la elevo de conformidad con lo previsto en el artículo 282 del Código General del Proceso.

PRUEBAS

PRUEBAS DOCUMENTALES

Se ratifican todas y cada una de las pruebas documentales aportadas con el escrito de contestación de la demanda.

Las aportadas con el escrito de demanda y contestación.

INTERROGATORIO DE PARTE

Se ratifican todas y cada una de las aportadas con el escrito de contestación de la demanda.

Solicito al Señor Juez, citar y hacer comparecer a la demandante señora **CECILIA CARLOS** identificada con C.C. No. 20.121.725, quien se ubica en la dirección aportada en la demanda, para que absuelva el interrogatorio de parte que le formularé de manera verbal sobre los hechos que atañen al presente proceso. No obstante, lo anterior, me reservo la facultad de presentar interrogatorio por escrito con la antelación debida.

PRUEBA DE CONFESIÓN

Solicito al señor Juez, se tengan como prueba de confesión las declaraciones hechas por la parte actora a través de su apoderada en los términos del artículo 193 del Código de General del Proceso.

TESTIMONIALES:

Se solicita respetuosamente al señor Juez tener en cuenta las siguientes pruebas testimoniales, siendo los declarantes mayores de edad y con domicilio en Bogotá D. c., quienes por conocimiento directo depondrán sobre los hechos de la contestación de esta demanda, especialmente, sobre el comportamiento.

sírvase señor Juez recepcionar el testimonio del señor **MILTON YECID ORTIZ VALERO**, quien se identifica con la C. de C. No.79.885.083 de Bogotá D.C, mayor de edad, residente y con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., quien es conocedor de la compra del inmueble ya que fue quien realizó las mejoras del inmueble y le consta los hechos de la demanda, podrá ser citado mediante el abonado telefónico No. 3178529967, y el E-mial:

miltonyecidortizvalero@hotmail.com.

sírvase señor Juez, recepsionar el testimonio del señor **WILSON ANDRÉS FRANCO HERMIDA**, quien se identifica con la C. de C. No.80.027.946 de Bogotá D.C, mayor de edad, residente y con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., quien es conocedor de la compra del inmueble ya que fue quien realizo préstamo a mi protegido para la compra del inmueble y le consta los hechos de la demanda, quien podrá ser citado mediante y el E-mail: wilsonafrank @ Gmail com. su abonado telefónico No. 3108718195.

sírvase señor Juez, recepsionar el testimonio del señor **OSCAR MAURICIO BARRIOS SALAS**, quien se identifica con la C. de C. No.14.395.526 de Ibagué, mayor de edad, residente y con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., quien es el arrendatario del inmueble y le consta los hechos de la demanda, quien podrá ser citado mediante el correo electrónico: ombarrios @ Gmail com. su abonado telefónico No. 316 827 6759.

sírvase señor Juez, recepcionar el testimonio de la señora **PAULA LIZETH AGUDELO RODRIGUEZ**, quien se identifica con la C. de C. No.1.110.536.550 de Ibagué, mayor de edad, residente y con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., quien es arrendataria del inmueble y le consta los hechos de la demanda, quien podrá ser citado mediante el correo electrónico: paulaagudelo2906 @ Gmail com. su abonado telefónico No. 316 4708819.

SOLICITUD PRUEBA DE OFICIO: Le solicito al señor juez, se sirva oficiar:

Con destino a la dirección de impuestos y aduanas, (Dian), para que envíen copia de la declaración de renta de la demandante señora **CECILIA CARLOS**, a fin de establecer su capacidad económica, durante los últimos años, a partir del 2015 hasta terminar el año 2022

NOTIFICACIONES

Al demandante y su apoderado a la dirección aportada con el libelo de mandatorio.

Mi poderdante **LINDERMAN ARIZA REYES**, recibirá notificaciones en la las recibiré en la carrera 5 # 16- 14 Oficina 602 de Bogotá D.C.

E-mail: linderman76@hotmail.com

Móvil: 3133861411

La suscrita **MARCELA RAMOS CARDENAS**, las recibe en la carrera 5 # 16- 14 Oficina 602 de Bogotá D.C.

E-mail: marcelaramos88@gmail.com

Móvil: 3102189872

Del señor juez,



MARCELA RAMOS CARDENAS

C.C. 52.539.761 de Bogotá D.C.

T.P. No. 223.450 del C. S de la J.

Email:marcelajuridica88@gmail.com

Re: Proceso 2022- 336

Marcela Ramos Cardenas <marcelajuridica88@gmail.com>

Lun 31/07/2023 11:26 AM

Para: Juzgado 27 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto27bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 1 archivos adjuntos (356 KB)

CONTESTACION DE DEMNADA 336 y reforma.pdf;

Buen día.

Me permito anexar escrito de contestación de la reforma de la demanda bajo el radicado 2022- 336.

Me permito comunicar al Juzgado la dirección de notificación electrónica marcela jurídica 88 gmail.com para lo pertinente



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)

El El mié, 26 de jul. de 2023 a la(s) 8:09 a.m., Juzgado 27 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C.

<ccto27bt@cendoj.ramajudicial.gov.co> escribió:

RESPETADO USUARIO:

Atendiendo el contenido de su correo, a efecto de proceder a remitir el LINK DEL EXPEDIENTE DIGITAL para su consulta en línea y así poder conocer el trámite y demás actuaciones surtidas dentro del mismo, el apoderado(a) proceda a hacer la actualización de sus datos en la plataforma de abogados SIRNA del Consejo Superior de la Judicatura (Acuerdo No. PCSJA20-11532 del 11 de abril de 2020, Art. 78 num 14 del CGP), remitiendo por este mismo canal **Certificado Sirna**, donde conste su correo electrónico actualizado.

Si a la fecha no se encuentra reconocido como apoderado dentro del expediente, usted deberá solicitarle al Despacho mediante memorial y poder conferido que se le reconozca personería y que se ordene dentro del mismo auto el envío del Link. Para así poder revisar y/o descargar la información de su interés.

NOTA IMPORTANTE: EL LINK DEL EXPEDIENTE DIGITAL ES TAMBIEN RESPONSABILIDAD DE LOS APODERADO(S) RECONOCIDO(S) DENTRO DEL MISMO, POR LA IMPORTANCIA Y RESPONSABILIDAD DE LOS DATOS CONTENIDOS DENTRO DEL MISMO – **LEY 1266 DE 2008 – LEY DE HÁBEAS DATA.** [Política de Protección de Datos Personales](#)

Cordialmente,

JUZGADO 27 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

De: Marcela Ramos Cardenas <marcelajuridica88@gmail.com>

Enviado: martes, 25 de julio de 2023 6:24 p. m.

Para: Juzgado 27 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto27bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Proceso 2022- 336

Buenas tardes.

Por medio del presente correo me permito solicitar link del proceso de la referencia 2022- 336
Teniendo en cuenta que a la fecha la parte demandante no se realizó el traslado de la reforma de la demanda.

--

Atentamente,

MARCELA RAMOS CARDENAS

Cra. 5 No. 16 - 14 Ofc. 602 Bogotá D.C.
310 218 9872



Remitente notificado con
[Mailtrack](#)