

## REPUBLICA DE COLOMBIA

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO  
JUZGADO DÉCIMO CIVIL DEL CIRCUITO

[ccto10bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto10bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Bogotá D.C, catorce de julio de dos mil veintiuno

Radicación: 2019 - 0452

Dese traslado a la parte actora de las excepciones presentadas por el apoderado del demandado por el término legal, cumplido ello se decidirá lo que corresponda.

Notifíquese y cúmplase,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Felipe P. Mojica Cortes', is written over two horizontal lines. The signature is stylized with a large initial 'F' and a long horizontal stroke.

FELIPE PABLO MOJICA CORTES  
Juez

Señor  
JUEZ 10°. CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA. D.C.  
E. \_\_\_\_\_ S. \_\_\_\_\_ D.

REF. RADICACION No. 2019-452  
DEMANDANTE, ELFAGARZONACHURY y OTRO  
DEMANDADO. JUAN IVAN RIVERA ZAMORA.

EL INFORTUNIO PONE A PRUEBA A  
LOS AMIGOS Y DESCUBRE A LOS  
ENEMIGOS. EPITETO.

**HENRY PINTO GONZALEZ**, mayor de edad, domiciliado y con oficina profesional ubicada en la calle 19 No. 3-A-43 Of 2017 de la ciudad de Bogotá, identificado con la C.C.No. 93.133.33 d y T.P.No.155.383 del C. S. J, obrando como apoderado judicial del señor **JUAN IVAN RIVERA ZAMORA**, según poder aportado al Despacho con fecha 28 de Septiembre de 2020, quien es mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, encontrándome dentro del término legal, procedo a contestar la demanda de **RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE COMPRAVENTA**, iniciada por los señores **ELFA GARZÓN ACHURY** y **JUAN MANUEL LEÓN GARZÓN**, en los siguientes términos:

Mi representado **JUAN IVAN RIVERA ZAMORA**, se identifica con la C.C. No.17.134.858 de Bogotá. D.C.

**A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA. RESPONDO.**

**A LA PRETENSÓN PRIMERA.** Me opongo totalmente a esta pretensión, por cuanto conforme se demostrará no existe incumplimiento en la entrega del inmueble por parte de mi representado **JUAN IVAN RIVERA ZAMORA**, inmueble ubicado en la Carrera 4 Este No. 9B-56 sector el Misterio del Municipio de CAJICA, el inmueble fue entregado a los demandados, conforme se estipulo en la Cláusula 5ª. De la Escritura Publica No. 1187 de fecha 27 de diciembre de 2018 de la Notaria Única del Círculo de Cajica-Cundinamarca.

**A LA PRETENSÓN SEGUNDA.** Me opongo a esta pretensión, ya que conforme lo afirme en la respuesta anterior, mi representado entrego el inmueble a los demandantes, conforme se probara oportunamente.

**A LA PRETENSÓN TERCERA.** Me opongo a esta pretensión, por cuanto no existe causal para declarar resuelto el contrato promesa de compraventa celebrado el 5 de febrero de 2011.

**A LA PRETENSÓN CUARTA.** Me opongo igualmente a esta pretensión, la cual la relaciona en los incisos

La cual refiere como lucro cesante y daño emergente, estimándola en la suma de \$ 24.500.000.000, sin embargo no determina en que consiste el lucro cesante y el daño emergente.

Me opongo al pago de la suma de \$ 12.000.000.000, el cual determina por concepto de intereses, a la suma del 2%.

También me opongo al pago de la suma de \$ 20.000.000.00, por concepto de la cláusula penal.

**A LA PRETENSIÓN QUINTA.,** Igualmente me opongo.

#### **A LOS HECHOS DE LA DEMANDA LOS RESPONDO ASI.**

**AL PRIMER HECHO.** Es cierto se celebró un contrato de promesa de permuta de fecha 18 de diciembre de 2018, en la que mi representado entregaba el derecho de dominio y la propiedad plena del inmueble ubicado en el Municipio de Cajica-Cundinamarca, en la carrera 4 Este No. 9B-56 sector el Misterio del Municipio de CAJICA, y recibía a la vez de los señores **ELFA GARZON ACHURY** y **JUAN MANUEL LEON GARZON**, el inmueble ubicado en la Carrera 109 No. 151-C-30 Casa 92 de la ciudad de Bogotá.D.C., mas la suma de \$ 183.000.000.00, pero aclaro que los demandantes solo pagaron la suma de \$ 100.000.000.00, a mi representado, adeudando en la actualidad los demandantes la suma de \$ 83.000.000.00

**AL HECHO PRIMERO A.** No me consta lo afirmado en este hecho, pues desconozco el fin o destinación que tenia el inmueble que mi representado permuto y entrego a los demandantes.

**AL SEGUNDO HECHO.** Es cierto, el documento asi lo consignaba.

**AL TERCER HECHO.** Es cierto, la negociación se hizo a titulo de permuta y como cuerpo cierto, y los valores señalados en este hecho, fue el estimativo que se le dio a los predios, tal como se determina en los numerales a y b. Igualmente la diferencia de \$ 183.000.000.00, fue el monto que los demandantes, se obligaron a pagar a mi representado, tal como se describe en el numeral c). Y tal como lo establece el numeral d de este hecho respecto del pago de lo adeudado, efectivamente se canceló parcialmente la suma de \$ 1000.000.000.00, y quedó un saldo conforme lo estipula el numeral e) correspondiente a la suma de \$83.000.000.0, el cual no fue cancelado, a pesar de que los actores, recibieron el inmueble a satisfacción conforme se estipulo en la la Cláusula 5ª. De la Escritura Publica No. 1187 de fecha 27 de diciembre de 2018 de la Notaria Única del Círculo de Cajica-Cundinamarca.

**AL CUARTO HECHO.** Es cierto, dicha sanción pecuniaria se estableció en el documento de permuta.

**AL QUINTO HECHO.** Es cierto mi representado transfirió el derecho de dominio y posesión del inmueble ubicado en el Municipio de Cajica a los demandantes **GARZON ACHURY** y **LEON GARZON**, por consiguiente mediante dicha escritura pública se materializó lo pactado en el documento de permuta de fecha 18 de diciembre de 2018.

**AL SEXTO HECHO.** Es cierto, así se pactó en la escritura aludida.

**AL SEPTIMO HECHO.** Es cierto la Secretaria de Planeación del Municipio de Cajica, concedió a mi representado la licencia de construcción al predio ubicado en la vereda Rio Grande.

**AL OCTAVO HECHO.** Es cierto mediante la Escritura Publica No. 1188 de fecha 27 de diciembre de 2018 de la Notaria Única del Círculo de Cajica-Cundinamarca, se le transfirió el derecho de dominio y posesión a mi representado **RIVERA LEON**, por parte de los demandantes, del inmueble ubicado en la Carrera 109 No. 151-A-30 Casa 92 de la ciudad de Bogotá.D.C.

**AL NOVENO HECHO.** No es cierto, no existían trabajos sin terminar, únicamente faltaba la instalación del servicio público de gas natural, pero esta situación era de conocimiento de los demandados, se le informó y así lo conocían los actores, que el servicio público de gas natural, estaba en trámite su instalación, servicio público que luego fue instalado por la compañía de Gas natural de Cajica, así se probara.

**AL DECIMO HECHO.** No es cierto, el inmueble que mi representado permutó y entregó a los demandantes, no contiene vicios ocultos en su construcción, estabilidad, resistencia, habitabilidad, ni en la terminación de los acabados, pues antes de la negociación la persona que sirvió de comisionista en la permuta y mi representado, le indicaron y así lo conocieron los demandantes, como estaba construida la propiedad, no hubo nada oculto, se le indicó a los actores que el inmueble tiene estructura metálica, esta situación fue conocida por los permutantes y demandantes, el inmueble que entregó mi representado, si sirve para su uso de vivienda familiar, los demandantes, conocían totalmente la vivienda que negociaban, no se trato ni hubo una negociación de un predio que no conocían los demandantes, sobre este hecho se fundamentara una de las excepciones que propondré, por consiguiente se referiré en la misma.

**AL DECIMO PRIMER HECHO.** No es cierto, lo que aconteció fue que los demandantes, le exigieron a mi representado, que realizara unas adecuaciones al inmueble, por cuanto lo ocuparía la progenitora, y así lo realizó el demandado, y una vez estas adecuaciones fueron realizadas conforme los solicitaron los demandantes, ellos quedaron conformes, a afirmaron que por esta razón inmediatamente legalizarían la escritura ante la oficina de Registro de Zipaquirá, y así procedieron.

**AL DECIMO SEGUNDO HECHO.** No es cierto, es un concepto parcializado por parte del arquitecto referido, los materiales que se utilizaron fueron de buena calidad, como la mano de obra y las especificaciones como se desarrolló la obra, así se probara en el trámite de esta demanda.

**AL DECIMO TERCER HECHO.** Se tiene conocimiento de la queja presentada por la demandante, pero ella también conoció que todas las propiedades que hacen parte de ese sector la mayoría

no cumplían con el metraje aprobado por el municipio, y no solamente se trata de este bien, la mayoría de inmuebles están afectados por la integridad urbanística, pero ello no constituye un vicio oculto. Inclusive en la actualidad el Municipio de Cajica, está dando una amnistía para todos los propietarios que construyeron conforme el metraje autorizado.

**AL DECIMO CUARTO HECHO.** El inmueble recibido por los demandantes, está construido en un sector, que reúne las condiciones propias para la construcción y cimentación de viviendas familiares y por ello, fue que la Secretaria de Planeación del Municipio, otorgo la correspondiente licencia de construcción en la modalidad de obra nueva.

**AL DECIMO QUINTO HECHO.** Es cierto en el centro de conciliación referido, no hubo conciliación entre las partes.

**AL DECIMO SEXTO HECHO.** No es cierto, el inmueble es apto para habitarlo para vivienda familiar, los materiales utilizados son los comúnmente utilizados en toda construcción, así se probara.

Con base en lo anterior, respetuosamente me permito proponer las siguientes:

#### **EXCEPCIONES DE FONDO.**

##### **EXCEPCION DE INEXISTENCIA DE VICIOS DE SANEAMIENTO O GARANTIA o INEXISTENCIA DE VICIOS REDHIBITORIOS O DE NATURALEZA INTRÍNSECA.**

Efectivamente el art. 1983 del C.C. establece la obligación de saneamiento a cargo del vendedor, el cual comprende dos objetos amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida o sea el saneamiento por evicción y responder por los vicios defectos ocultos de esta llamados redhibitorios o de naturaleza intrínseca.

Como la demanda presentada por los señores **ELFA GARZON ACHURY y JUAN MANUEL LEON GARZON**, dentro del contexto de los hechos se desprende que la acción hace referencia a los vicios ocultos o defectos de naturaleza intrínseca o redhibitorios que se mencionan respecto del inmueble del cual hizo entrega mi poderdante y el cual se encuentra ubicado en el Municipio de Cajica, es por ello que me refiero a continuación a ello.

Del contexto de la demanda, se puede inferir, que el libre querer de los compradores **GARZON ACHURY y LEON GARZON**, pretenden poner en consideración de la justicia civil unos defectos o vicios en el inmueble que recibieron ubicado en el Municipio de Cajica, para intentar una acción redhibitoria.

No obstante ello, hay que considerar que el Código Civil, así como la jurisprudencia se encargan de señalar los requisitos o

calidades que deben tener los daños o defectos como redhibitorios.

El primer requisito es **HABER EXISTIDO AL TIEMPO DE LA VENTA**. Es decir debe haber existido anterior a la compraventa, porque si la cosa no estaba afectada por vicio alguno al momento de la venta, no se puede exigir garantía.

De esta forma, tenemos que le corresponde a los actores, con las pruebas que se decretaran, practicaran y se allegaran en el trámite procesal, que efectivamente que el inmueble que enajenó mediante permuta, mi representado y que se encuentra ubicado en el Municipio de Cajica, su construcción compromete su estabilidad, residencia, habitabilidad y que no puede ser ocupado para vivienda familiar, no se trata con la sola afirmación, es necesario probar ello, y desde ya se puede afirmar que el inmueble referido no estaba afectado por vicio alguno, pues se trata de una vivienda nueva, construida con los materiales comun utilizados para este tipo de construcción, con mano de obra calificada, que no presenta fallas en su construcción, con acabados normales, con la instalación de servicios públicos necesarios para su habitabilidad, construcción que se hizo contando con los permisos expedido por la Secretaria de Planeación del Municipio, inmueble con las mismas características de los existentes en el sector, sin fallas en la construcción realizada en estructura metálica. Es decir al momento de la venta del mismo, no presentaba vicio alguno, que conlleve a esta acción redhibitoria.

El segundo requisito es **DEBEN SER OCULTOS**. El art. 1915 del C.C, dice " No haberlos manifestado el vendedor, y ser tales que el comprador haya podido ignorarlos sin grave negligencia de su parte, o tales que el comprador no haya podido fácilmente conocerlos en razón de su profesión y oficio."

Esto quiere decir que el vicio no debe revelarse o apreciarse para el examen ordinario de la cosa vendida y en el instante de celebrarse el contrato.

Asi entonces en el contexto de la demanda y en los hechos 10, 12, 13 y 14, se refieren vicios ocultos en su construcción que comprometen su estabilidad, residencia, habitabilidad, terminación y acabados, con esta afirmación desvirtúa, el requisito que los vicios deben ser ocultos, por cuanto fácilmente se puede apreciar cuando se compra una vivienda, que no es habitable, que la terminación y acabados presentan defectos graves, entonces como se puede afirmar que dichos vicios son ocultos.

El mismo concepto técnico que se refiere en el hecho 12, el arquitecto **EULISES FLORIAN**, conceptúa, que en su visita se pudo apreciar **"A SIMPLE VISTA (LAS MAYÚSCULAS y NEGRILLA SON MÍAS), FALLAS EN LA CONSTRUCCIÓN DE LA EDIFICACIÓN, EN LA CALIDAD DE LOS MATERIALES UTILIZADOS, LA MANO DE OBRA**

**UTILIZADA Y LAS ESPECIFICACIONES CON LAS QUE SE DESARROLLO LA OBRA."**

Es decir no se entiende por qué se afirma de vicios ocultos, si a simple vista como lo afirma dicho profesional, compro la vivienda, cuando fácilmente los podía conocer, haberlos vistos, es decir estos no constituyen vicios ocultos.

Además el vendedor, junto con el comisionista en la venta del predio, le manifestaron al comprador y este estuvo en el predio antes de realizarse la promesa de permuta, si existían vicios en el predio que se ofrecía por parte de mi representado, fácilmente los comprados lo habían podido descubrirlos, hubo negligencia grave por parte de los compradores en la ignorancia del vicio, lo que constituye un elementos de convicción, de querer la cosa en las condiciones que se le entregaba, es más fueron los mismos compradores, que le exigieron al vendedor hoy mi representado, que le adecuara algunas obras para la vivienda de su progenitora, es decir desde ya se presume la buena fe del vendedor.

Con las anteriores consideraciones, ruego se declare probada la excepción propuesta, y se denieguen las pretensiones de la demanda.

**EXCEPCIÓN DE INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES.**

Se ha establecido jurisprudencialmente que existe indebida acumulación de pretensiones cuando las pretensiones principales expresadas en la demanda son opuestas o contradictorias entre sí.

Pretende la parte demandante, esto es los señores **ELFA GARZON ACHURY y JUAN MANUEL LEON GARZON**, que se resuelva el contrato de promesa de compraventa venta celebrado el 5 de febrero de 2011, por incumplimiento de la entrega del inmueble pactado para el día 17 de enero de 2011 y los contratos de compraventa según escrituras públicas 1187 de 2011, respecto del inmueble destinado para uso de vivienda ubicado en Cajica, zona rural, vereda Rio Grande de la Jurisdicción del Municipio de Cajica y 1188 de 2011 del inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá.D.C.

Las pretensiones primera de la demanda, es contradictoria, ya que no se puede pedir la resolución del contrato de promesa de venta fechado 5 de febrero de 2011, por cuanto entre las partes no se celebró ningún contrato en dicha fecha, es contradictoria y errada dicha pretensión.

Del contexto de la demanda, presentada por los señores **ELFA GARZON ACHURY y JUAN MANUEL LEON GARZON**, y en el contenido de los hechos constitutivos de la misma, tenemos que esta se fundamenta, en vicios redhibitorios, no obstante ello, en la pretensión primera se pretende resolver el contrato de compraventa celebrado el 5 de febrero de 2011, por

**INCUMPLIMIENTO DE LA ENTREGA DEL INMUEBLE PACTADO PARA EL 17 DE ENERO DE 2019 (la mayúscula y negrilla es mía).**

Es decir la pretensión principal no se ajusta, en nada al contexto de la demanda, pues si la acción es por la existencia de vicios redhibitorios, así se debió formular la primera pretensión, todo lo contrario, nada se menciona en pretensión primera, sobre los vicios ocultos, referidos en la demanda.

De otra parte en la pretensión 4ª, numerales a,b, y c, se pretende que se condene a mi representado al pago de perjuicios, lucro cesante y daño emergente.

No obstante ello, en el contexto de la demanda, cuyo traslado me fue entregado en copias, en ningún hecho refiere lucro cesante y daño emergente.

Estos perjuicios en la acción de resolución de un contrato de compraventa, tal como lo establece el numeral 7 del art. 82, en concordancia con el art. 206 del C. General del Proceso, se deben estimar razonadamente y bajo juramento los perjuicios que se pretenden en la demanda.

No basta con enunciarlos, en Colombia el derecho a la reparación integral del perjuicio y daño se encuentra reconocido por normas de carácter Constitucional art. 2º. Del acto legislativo 03 de 2002, numeral 6., que modificó el art. 250 de la Carta Política, arts. 964 del C.C., de igual forma la jurisprudencia de la Corte Constitucional, se ha pronunciado en los fallos C-916 de 29 de octubre de 2002, M.P. JOSE MANUEL CEPEDA ESPINOSA-Sentencia del 7 de septiembre de 2001, expediente 6171 Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. M.P. SILVIO FERNANDO TREJOS BUENO y OTROS.

Igualmente en la demanda no se determinó claramente el concepto lucro cesante ni el concepto daño emergente, para que el demandado pueda oponerse y controvertir los mismos.

No obstante lo afirmado y tomando las pretensiones del actor, en el sentido de determinar que el inmueble que recibió mi representado genera una rentabilidad mensual de \$ 3.500.000,00, es una suma de dinero que no corresponde al lucro cesante, no se puede afirmar que los frutos civiles o cánones de arrendamiento del inmueble que entregaron los demandados, pueda generar un canon mensual conforme lo pretende el actor, ya que el valor determinado de este inmueble en la negociación fue la suma de \$ 170.000.000.00, y como quiera que los cánones de arrendamiento no pueden superar el 1% del avalúo catastral, afirmar que el valor del canon del canon es la suma pretendida, contrasta lo determinado en la Ley 56 de 1985. Es decir es una pretensión que no debe ser de recibo por parte de su Despacho.

Respecto del daño emergente determinado en la pretensión 4ª. Numeral b, es una pretensión indebida, miremos porque:

Daño emergente. Es el perjuicio o pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su incumplimiento.

La Corte Suprema de Justicia Colombiana ha dicho: El daño emergente involucra la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o los que en el futuro sean necesarios y al advenimiento del pasivo, causados por los hechos de los cuales se trata de deducirse la responsabilidad.

Por su parte el Consejo de Estado, se pronunció sobre el alcance de este concepto de la siguiente forma: El daño emergente supone, por tanto una pérdida sufrida, con la consiguiente necesidad-para el afectado- de efectuar un desembolso si lo que quiere es recuperar aquello que ha perdido. El daño emergente conlleva que algún bien económico salió o saldrá del patrimonio de la víctima.

Así mismo VICENTE DOMINGO, en el libro TRATADO DE RESPONSABILIDAD CIVIL- VALORACION DEL DAÑO RESARCIBLE- dice que el daño emergente es el que se refiere al costo de la reparación necesaria del daño causado y los gastos en que se incurre con ocasión del daño. Son los daños ocasionados, o que se vayan a ocasionar como consecuencia del evento dañoso y que el perjudicado o un tercero tiene o tuvo que asumir.

De esta manera, no puede el actor liquidar un interés al 2%, de la suma de dinero que le fuera entregada a mi representado como daño emergente, tergiversó o malinterpretó este concepto de perjuicio, pues como daño emergente solamente podría exigir la devolución de la suma de \$ 100.000.000.00, y no como lo pretende en el numeral b) de la pretensión 4ª. Determinar cómo daño emergente los intereses a la suma que recibió mi representado, y los intereses referidos no constituye daño emergente.

No se puede exigir el cobro de este monto de intereses en dicha pretensión, por cuanto mal interpreto dicho concepto.

Respecto de la pretensión del cobro de la clausula penal, contraviene el art. 1599 del C.C, por cuanto no podrá exigirse conjuntamente la penalidad y la indemnización de perjuicios, por cuanto las partes no expresaron el contrato celebrado., solamente podrá exigirse el pago de la penalidad o solicitar la indemnización de perjuicios.

Por lo anterior ruego se declare probada la excepción propuesta, se nieguen las pretensiones formuladas o en su defecto se inhiba de resolver de fondo de la misma.

#### **PRUEBAS.**

Ruego al señor Juez, se sirva tener como pruebas en favor de mi representado las siguientes

1°. El documento escritura Publica No. 1187 de fecha 27 de diciembre de 2018, que contiene la venta realizada por el señor JUAN IVAN RIVERA ZAMORA a favor de los señores ELFA GARZON ACHURY y JUAN MANUEL LEON GARZON, y lo contenido en la Clausula 5°, de la citada escritura.

2 °. Ruego se cite a los demandantes **ELFA GARZON ACHURY y JUAN MANUEL LEON GARZON**, quienes son mayores de edad, domiciliados en esta ciudad, y quienes reciben notificaciones en la Carrera 70 No. 112-79 de esta ciudad, para que absuelva el interrogatorio de parte, que en forma personal o en sobre cerrado le formulare, sobre los hechos 8°. 9°. 10, 11, 12, 13, 15 y 16 de la demanda, asi mismo sobre los hechos de la contestación y excepciones propuestas en la presente contestación de la demanda.

3°. Ruego se cite como testigos a los señores, **YOLANDA PAIPILLA, CARLOS TRUJILLO, GUILLERMO GRACIA**, quienes son mayores de edad, y quienes pueden ser citados en la Carrera 14 No. 100-48 Apto 402 de la ciudad de Bogotá, para que comparezcan a su Despacho a declarar, sobre los siguientes aspectos. A) Si es cierto que los demandantes **ELFA GARZON ACHURY y JUAN MANUEL LEON GARZON**, recibieron el dia 27 de diciembre del año 2018, el inmueble lote de terreno junto con la casa de habitación construida en el mismo ubicada en la Carrera 4 ESTE No. 9-B-56 Barrio El Misterio de Cajica-Cundinamarca, lote No. 5 ubicado en la Vereda Rio Grande, si igualmente tienen conocimiento que además, antes de la negociación de dicho predio, lo visitaron, si los citados se dieron cuenta que se trataba de una vivienda nueva, si se dieron cuenta como estaba construido el inmueble, que tipo de materiales se utilizaron en la construcción, si el predio presentaba fallas, como eran sus acabados, si podía ser habitado para vivienda familiar, si la construcción que se hizo afectaba su estabilidad, si el predio presentaba defectos graves en su construcción, si tuvieron conocimiento que los compradores exigieron algunas mejoras para que el predio lo pudiera habitar la progenitora de los compradores y otros aspectos necesarios para demostrar las excepciones propuestas.

4°. Ruego se oficie a **LA EMPRESA GAS NATURAL DE CAJICA-CUNDINAMARCA**, para que informe a su Despacho, si el inmueble ubicado en la Carrera 4 ESTE No. 9-B-56 Barrio El Misterio de Cajica-Cundinamarca, lote No. 5 ubicado en la Vereda Rio Grande, tiene instalado el SERVICIO PUBLICO DE GAS, en caso afirmativo desde que fecha.

5°. Ruego igualmente se oficie a la **ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE CAJICA-CUNDINAMARCA**, para que informen a su Despacho, si se esta dando una amnistía a predios de dicho municipio, que construyeron en extensión contraria a la integridad urbanística.

6°. El suscrito abogado interrogare a los testigos **EULISES FLORIAN, JORGE GUERRA, ALFONSO BELLO RIAÑO, y JOSE MARIA RUIZ VALDES**, quienes fueron citados por la parte demandante.

7°. Allego copia de la denuncia penal que formule mi representado en contra de los demandantes, por el no pago del saldo adeudado.

### **INSPECCIÓN JUDICIAL**

Respetuosamente solicito al señor Juez, se sirva señalar fecha y hora para que se practique diligencia de INSPECCIÓN JUDICIAL, con intervención de perito INGENIERO CIVIL o ARQUITECTO, de la lista de auxiliares de justicia, que su Despacho designara, se practique una inspección judicial al inmueble ubicado en la Carrera 4 ESTE No. 9-B-56 Barrio El Misterio de Cajica-Cundinamarca, lote No. 5 ubicado en la Vereda Rio Grande, y allí el auxiliar de justicia, verifique la ubicación del predio, construcción sobre el mismo realizada, tipo de materiales utilizados en su construcción, que servicios públicos están instalados, estabilidad, habitabilidad y terminación del predio, si el predio es apto para vivienda familiar, el valor comercial del mismo, así mismo se indique el valor del canon mensual del arrendamiento.

### **JURAMENTO ESTIMATORIO PARA LA ACCION DE RESOLUCION DEL CONTRATO COMPRAVENTA – PERMUTA- DE FECHA 18 DE DICIEMBRE DE 2018.**

Por consiguiente tal como lo establece el numeral 7°. Del art. 82 en concordancia con el art. 206 del C.- General del Proceso, me permito estimar razonadamente y bajo juramento los FRUTOS CIVILES, que se pretenden a favor de mi representado, en el evento que las pretensiones de la demanda, sean aceptadas por su Despacho.

Esta suma de dinero debe compensarse con los valores que en el evento de que mi representado sea condenado a pagar perjuicios o en su defecto la devolución de sumas de dinero.

Los perjuicios patrimoniales que se exigen lo constituyen.

### **DAÑO EMERGENTE y LUCRO CESANTE ;**

#### **DAÑOS CAUSADOS.**

1°. **DAÑO EMERGENTE.** Es el perjuicio o pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse incumplido imperfectamente o de haberse retardado su cumplimiento.

En este evento lo constituye los frutos civiles, esto el precio del arrendamiento del inmueble ubicado en la Carrera 4 ESTE No. 9-B-56 Barrio El Misterio de Cajica-Cundinamarca, lote No. 5 ubicado en la Vereda Rio Grande, inmueble que fue entregado y recibido por los demandantes el día 27 de diciembre del 2018.

La Corte Suprema de Justicia Colombiana ha dicho: El daño emergente involucra la pérdida misma de elementos

patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o los que al futuro sean necesarios, se trata de deducirse la responsabilidad.

Por su parte, el Consejo de Estado, se pronunció sobre el alcance de este concepto de la siguiente forma. El daño emergente supone por tanto una pérdida sufrida, con la consiguiente necesidad - para el afectado- de efectuar un desembolso si lo que quiere recuperar aquello que ha perdido. El daño emergente conlleva que alguno bien económico salió o saldrá del patrimonio de la víctima.

Así mismo, VICENTE DOMINGO, en el libro TRATADO DE RESPONSABILIDAD CIVIL. VALORACIÓN DEL DAÑO RESARCIBLE. Dice que el daño emergente es el que se refiere al costo de la reparación necesaria del daño causado y los gastos en que se incurre con ocasión del daño. Son los daños ocasionados o que se vayan a ocasionar como consecuencia del evento dañoso y que el perjudicado o un tercero tiene o tuvo que asumir.

2º. **LUCRO CESANTE.** Es el valor que no ingreso o no ingresara al patrimonio de la víctima. Lo que no se ganó o lo indefectiblemente no se ganará.

Sobre el alcance de este concepto el CONSEJO DE ESTADO, ha dicho: Corresponde entonces a la ganancia frustrada a todo bien económico, que si los acontecimientos hubieran seguido su curso normal, habrían ingresado ya o lo harían en el futuro al patrimonio de la víctima.

Y la Doctrina ha dicho en el mismo sentido: Se ha juzgado que el lucro cesante es la ganancia o utilidad que se ve definitivamente privado al damnificado a raíz del ilícito o incumplimiento de la obligación. Ello implica una falta de ganancia o de una acrecentamiento patrimonial que el damnificado habría podido razonablemente obtener de no haberse producido el ilícito.

Efectuados los anteriores razonamientos, me permito individualizar los perjuicios de la siguiente manera:

**PERJUICIO PATRIMONIAL DE DAÑO EMERGENTE OCASIONADO A MI REPRESENTADO JUAN IVAN RIVERA ZAMORA.**

Se estima como perjuicios patrimoniales de daño emergente, es decir los frutos civiles que le pudo generar a mi representado **JUAN IVAN RIVERA ZAMORA**, por concepto de cánones mensuales de arrendamiento del inmueble en la Carrera 4 ESTE No. 9-B-56 Barrio El Misterio de Cajica-Cundinamarca, lote No. 5 ubicado en la Vereda Rio Grande, teniendo en cuenta que en el documento de compraventa o permuta se determinó a dicho inmueble un valor comercial de \$ 353.000.000.00, el valor del canon de arrendamiento seria la suma de \$ 3.530.000.00, mensual, y como quiera que los demandantes **GARZON ACHURY y LEON GARZON**, recibieron el predio el día 27 de diciembre del año 2018, es decir han transcurrido hasta el día de hoy 21 mes, por este concepto nos daría hasta la fecha la suma de \$ 74.130.000.00

**PERDIDA PATRIMONIAL DEL LUCRO CESANTE OCASIONADO A MI REPRESENTADO JUAN IVAN RIVERA ZAMORA.**

Teniendo en cuenta que mi representado **JUAN IVAN RIVERA ZAMORA**, no pudo enajenar el predio de conformidad con el documento promesa de venta o permuta fechado 18 de diciembre de 2018 y que fuera prometido en venta a favor de los demandantes **ELFA GARZON ACHURY y JUAN MANUEL LEON GARZON**, significando ello, que al no poder enajenar dicho predio que se encuentra ubicado en la Carrera 4 ESTE No. 9-B-56 Barrio El Misterio de Cajica-Cundinamarca, lote No. 5 ubicado en la Vereda Rio Grande en la Carrera 10 No. 48-C-03 Sur de Bogotá, D.C, mi representado dejo de ganarse la suma de \$ 30.000.000.00, suma esta que le generaría el dinero que hubiera recibido por la venta del citado predio.

**RESUMEN.**

**DAÑO EMERGENTE** la suma de.....\$ 74.130.000.00  
**LUCRO CESANTE** la suma de.....\$ 30.000.000.00  
**TOTAL DE PERJUICIOS**.....\$104.130.000.00

**TOTAL DE PERJUICIOS LA SUMA DE CIENTO CUATRO MILLONES CIENTO TREINTA Y MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 104.130.000.00)**

Las anteriores sumas de dinero deberán ser indexadas desde la fecha de contestación de la demanda, hasta cuando el pago total de la misma se verifique.

Respecto del perjuicio daño emergente, igualmente se debe incrementar dicho valor, hasta la fecha en que se le restituya el inmueble a mi representado.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

Fundamento la presente contestación de la demanda en los arts. 96 y s.s. del Código General del Proceso.

**NOTIFICACIONES.**

Las partes reciben notificaciones en las direcciones suministradas en la demanda.

El suscrito recibo notificaciones en la Calle 19 No. 3-A-43 Of.217 de la ciudad de Bogotá.D.C.

Mi correo electrónico es **HENRYPINTOGONZALEZ@HOTMAIL.COM**

Atentamente,

**HENRY PINTO GONZALEZ**

C.C. No. 93133333

I.P.No. 15323

308

Comp  
Bloc C  
Prexel

OFICINA

FIS 409

1  
33



UNIDAD DE CONTROL GRUPO INTERVENCIÓN TEMERANA - 450078  
BOG-MCGIT - No. 20195900247802  
Fecha Radicado: 2019-08-01 15:18:34  
Anexos: DENUNCIA EN 34 FOLIOS

Señores **FIS 409 II 502019 28715**  
FISCALIA GENERAL DE LA NACIÓN DE CAJICAIUZZAZAZAZAZAX,  
(OFICINA DE ASIGNACIONES)  
E.....S.....D.

REFERENCIA: DENUNCIA PENAL POR LA POSIBLE CONDUCTA DE HURTO  
AGRAVADO- ABUSO DE CONFIANZA - ESTAFA - Y LOS DEMÁS QUE SU  
DESPACHO CONSIDERE.

JUAN IVAN RIVERA ZAMORA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 17.134.858 de Bogotá D.C., de estado civil casado domiciliado y residente en la Carrera 14 No. 100-48 Apto 402 Edificio Preux de la ciudad de Bogotá, respetuosamente concurre ante su Despacho con el propósito de formular **DENUNCIA PENAL**, en contra de los señores, **ELFA GARZON ACHURY** y **JUAN MANUEL LEON GARZON**, quienes son mayores de edad, No. 51.677.847, domiciliados y residentes en la Carrera 70 No. 112-79 de la ciudad de Bogotá, por el presunto Delito de ABUSO DE CONFIANZA - ESTAFA - HURTO Y LOS DEMÁS QUE SU DESPACHO CONSIDERE, de conformidad con los siguientes:

**HECHOS**

1. JUAN IVAN RIVERA ZAMORA, (VENDEROR- PROPIETARIO), llevo a cabo una negociación Comercial de **COMPRAVENTA Y/O CONTRATO DE PERMUTA** con la señora **ELFA GARZON ACHURY** y su hijo **JUAN MANUEL LEON GARZON (VENDEDORES)**, de un Bien Inmueble ubicado en la carrera 109 No. 151-C-30 Casa 92 Conjunto residencial Fontana Grande II de la ciudad de Bogotá y a su vez como Permutante el señor **JUAN IVAN RIVERA ZAMORA**, se obligo a entregar un inmueble ubicado en la Carrera 4 A este No. 9-B-56 del Municipio de Cajica

La negociación comercial de la compraventa del Bien Inmueble fue por un

3. Para esta negociación comercial (COMPRAVENTA BIEN INMUEBLE) de común acuerdo se aceptó una PERMUTA de la siguiente manera:

Yo JUAN IVAN RIVERA ZAMORA, le vendí el inmueble ubicado en la Carrera 4 A Este No. 9-B56 del municipio de Cajica y la señora ELFA GARZON ACHURI, junto con su hijo JUAN MANUEL LEON GARZON, se acordó que como parte de pago se recibirá un inmueble ubicado en la carrera 109 No. 151-C-30 Casa 92 Conjunto residencial Fontana Grande II de la ciudad de Bogotá, este se recibiría por un valor de CIENTO SETENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 170.000.000.00), B, la señora en mención me entregó un dinero por valor de CIEN MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ( \$ 100.000.000.00), quedando un saldo por valor de OCHENTA Y TRES MILLONES DE PESO MONEDA CORRIENTE ( \$83.000.000.00).

la ENTREGA MATERIAL de este Bien Inmueble es decir el ubicado en la Carrera 4 A este No.9-B-56 del municipio de Cajica Cundinamarca fue acordado para el día 08 de Enero de 2019, luego esta fecha y la señora ELFA GARZON ACHURRY, junto con su Hijo JUAN MANUEL LEON GARZON, me solicitaron que por favor se hicieran unas modificaciones en el inmueble y efectivamente atendí todos sus requerimientos tan y cual como queda establecido en la promesa de compraventa y/o permuta, sin importar el valor de las mismas, fue así cuando de la noche a la mañana comenzó a dilatar las cosas, primero decía que le cambiara el color de las puertas, que le cambiara las canales, fue una serie de malversaciones, que en ningún momento desconfié de esta señora y fue así que se realizó Escritura de Compraventa tanto del el inmueble ubicado en la Carrera 4 A Este No. 9-B-56 del municipio de Cajica, como el que ella me transfirió en parte de pago esto el ubicado en la carrera 109 No. 151-C-30 Casa 92 Conjunto residencial Fontana Grande II de la ciudad de Bogotá, quedando entonces un saldo por valor de OCHENTA Y TRES MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ( \$83.000.000.00).

La señora en mención tomo posesión del inmueble y el suscrito de igual manera me tóco tomar posesión del inmueble dado en pago, a pesar de que la señora ELFA GARZON ACHURRY, había dado la orden de no dejar entrar a nadie.

Ante esta serie de situaciones me entero que la señora ELFA GARZON

continúan con la negociación porque la mamá de ella, no quiso irse a vivir a cajica.

Posteriormente fui citado a un centro de conciliación donde asistí y en donde la señora ELFA GARZON ACHURY y su hijo JUAN MANUEL GARZON LEON, argumenta que le devuelva el dinero, me esta cobrando una serie de cosas ilógicas fuera de la realidad y esta señora en vez de cancelarme el dinero que me adeuda se esta valiendo de cuanta artimaña Jurídica, para no pagarme lo que me adeuda.

Con el suscrito soy de una persona de bien, pense que estaba negociando con una persona seria en sus plenas facultades, temo que me vaya a sustraer lo que me adeuda, nunca he tenido problemas jurídicos pongo en conocimiento estos hechos para que su Despacho lo investigue.

Es de aclarar que el despliegue de artificios o engaños y a causa de fraudulencia la señora ELFA GARZON ACHURY Y SU HIJO JUAN MANUEL LEON GARZON, no fue transparente ni claros sobre el contrato.

- 4. La señora ELFA GARZON ACHURY (COMPRADORA), desplegó una maquinación artificiosa y fraudulenta ahora para deshacer el contrato PROMESA DE COMPRAVENTA, para sacar fruto y hacer valida una SANCION PENAL, siendo quien es ella la que incurre en la misma.

Estoy dispuesto a ratificar y ampliar la presente denuncia.

**PRUEBAS**

**TESTIMONIALES**

Colocar los nombres con apellidos y números de cédulas, junto con las direcciones de dos o tres testigos que conocieron esta situación.

YOLANDA PAIPILLA CHAPARRO, quien es mayor de edad, domiciliada en la Carrera 14 No. 100-48 Apto 402 de la ciudad de Bogota

DOCUMENTALES:

Relacionar todos los documentos que se tienen en poder.

1. PROMESA DE COMPRAVENTA.
2. CONCILIACIÓN DE LA UNIVERSIDAD REPUBLICANA.
3. RECIBOS DE COMPRA DE MATERIALES (FACTURAS).
4. FOTOS DEL DIALGOS DEL WASAP.

NOTIFICACIONES

El suscrito, recibe notificaciones en LA SECRETARÍA DE SU DESPACHO, o/y en la Carrera 14 No. 100-48 Apto. 402 de la ciudad de Bogota.

DESDE YA MANIFIESTO QUE EL PRESENTE DENUNCIO LO HAGO BAJO LA GRAVEDAD DE JURAMENTO Y QUE NO HE INTERPUESTO DENUNCIO IGUAL AL MISMO ANTE OTRA AUTORIDAD POR LOS MISMOS HECHOS DENUCADOS

Atentamente,

JUAN IVAN RIVERA ZAMORA

C.C. No.

AL DESPACHO  
C. Iván Zamora  
FECHA: 21 JUN. 2021  
SECRETARIO  
(2)