

**RE: CONTESTACIÓN DEMANDA Y RECONVENCIÓN RADICADO 202100348**

Juzgado 11 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. &lt;ccto11bt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;

Mié 10/08/2022 10:48 AM

Para: Jose Torres &lt;litisjire@gmail.com&gt;

Acuse recibido.

**Juan Carlos Valencia Arboleda.**

Asistente Judicial Juzgado 11 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

Carrera 9 N° 11-45 Piso 4 torre central

[ccto11bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto11bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Telefax: 2820017

---

**De:** Jose Torres <litisjire@gmail.com>**Enviado:** miércoles, 10 de agosto de 2022 8:37 a. m.**Para:** Juzgado 11 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto11bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>**Cc:** abogadoalvira@outlook.com <abogadoalvira@outlook.com>**Asunto:** CONTESTACIÓN DEMANDA Y RECONVENCIÓN RADICADO 202100348

Señora

Juez 11 Civil del CTO

Bogotá.

Referencia: Proceso verbal N° 2021-00348

Demandante: Dagoberto Patricio Gonzales Bueno.

Demandado: Dagoberto Contreras Castro.

JOSE MANUEL TORRES A. apoderado del demandado, atentamente me permito contestar dentro de tiempo contestación de la demanda y de Reconvencción junto con los anexos y pruebas referidas en ellas.

De igual forma se adjunta un Link donde se puede evidenciar videos del estado actual del predio

<https://photos.app.goo.gl/Jn9hX656H12QAvfLA>

**Señora Juez, atentamente;**

**José Manuel Torres**

**T.P. 22646 del C.S.de la J.**

**CC 17.183.090**

**Correo: [litisjire@gmail.com](mailto:litisjire@gmail.com)**



**ANTES:**













**DESPUES:**





SEÑORA  
JUEZ ONCE (11) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA  
BOGOTA.

REF. RAD. No. 110013103011 2021 0034800  
PROCESO: DECLARATIVO VERBAL  
DEMANDANTE: DAGOBERTO PATRICIO GONZALEZ BUENO  
DEMANDADO: DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO

DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO, identificado al pie de mi firma, vecino y residente en Bogotá actuando en mi condición de demandado dentro del proceso de la referencia, a usted atentamente me permito manifestar que confiero **PODER** especial amplio y suficiente al abogado JOSE MANUEL TORRES AGUIRRE identificado con la c.c. No.17183090 de Bogotá y Tarjeta Profesional No. 22.646 del C.S. de la J. para que me represente en el proceso referido actualmente tramitado en este juzgado o ante cualquier otra instancia.

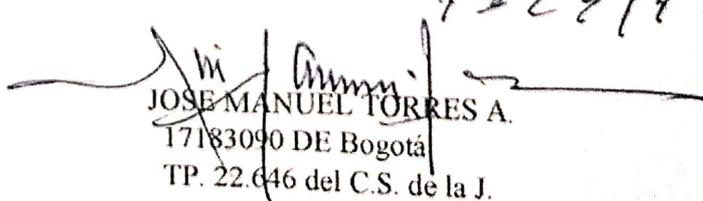
Mi apoderado queda facultado para transigir, desistir, sustituir, renunciar, reasumir, recibir, conciliar inclusive extrajudicialmente, presentar demanda de reconvencción y en general ejercer este mandato en los términos que le otorga la Ley para el cabal cumplimiento de su mandato y de tal manera que no exista insuficiencia de poder.

Ruego a la señora Juez, reconocerle personería a mi apoderado en los términos y para los efectos a que se refiere presente poder.

Atentamente,

  
DAGOBERTO CONTRERAS C.  
CC 72499928

ACEPTO:

72299928  
  
JOSE MANUEL TORRES A.  
17183090 DE Bogotá  
TP. 22.646 del C.S. de la J.





**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



12139111

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el ocho (8) de agosto de dos mil veintidos (2022), en la Notaría Cuarenta Y Nueve (49) del Círculo de Bogotá D.C., compareció: **DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO**, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 79299793, presentó el documento dirigido a juez y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.



pkz9q8nr96lq  
08/08/2022 - 09:49:32



----- Firma autógrafa -----

Conforme al Artículo 18 del Decreto - Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.



**JESUS GERMAN RUSINQUE FORERO**

Notario Cuarenta Y Nueve (49) del Círculo de Bogotá D.C.

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: pkz9q8nr96lq



**SEÑORA**  
**JUEZ 11 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ. D.C.**  
**E. S. D.**

**REFERENCIA: DEMANDA DE RECONVENCIÓN.**

**JOSE MANUEL TORRES AGUIRRE**, mayor, con domicilio y residencia en Bogotá. D.C., abogado en ejercicio, identificado con C.C. número 17183090 de Bogotá y tarjeta profesional número 22.66 del C.S. de la J., actuando en calidad de apoderado judicial del señor DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.299.793 de Bogotá contodo respeto, por medio de este escrito presento **DEMANDA DE RECONVENCIÓN** dentro del proceso Declarativo Verbal No. 110013103011 2021 0034800, en el cual es demandante el ciudadano chileno DAGOBERTO PATRICIO GONZALEZ BUENO, identificado con Pasaporte No. 19.622.162, residente en Roma (Italia), según se informa en la demanda, presentada en contra de mi poderdante DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO con C.C. 79.299.793 de Bogotá de nacionalidad colombiano, en consideración de los siguientes:

**HECHOS**

**PRIMERO.-** Entre los señores DAGOBERTO PATRICIO GONZALEZ BUENO promitente vendedor y DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO (promitente comprador), celebraron contrato de promesa de compraventa de bien inmueble, el día 15 de Abril de 2021 suscribieron contrato de promesa de compraventa del inmueble rural, identificado como lote de terreno denominado Villa Llanquihue con matrícula inmobiliaria 36639116 y cédula catastral No. 0001-0002-1152-000 ubicado n la vereda el Charcón , jurisdicción del municipio de Carmen de Apicalá (Tolima) , el cual tiene un área de 6.738 Mts 2. y está comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** Con la vía interna de 6.00 mts. de ancho, en una longitud de 82 Mts. **ORIENTE:** Colindando con carretera interna del lote vía al lago, en una longitud de 80 mts. **SUR.** colinda con carretable de acceso al sector frente al lote de José Fonseca, en una longitud de 92 mts. **OCCIDENTE** con lote No. 3 de Manuel Fernán Ferro, en una longitud de 64 mts.

**SEGUNDO.-** En el contrato de compraventa en mención, se pactó como bien objeto de la venta el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 36639116 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de MELGAR (T.) cuya cabida y linderos reposan en el certificado de libertad y tradición que se anexó con la demanda.

**TERCERO.-** dicho contrato no ha sido modificado por medio de OTROSÍ, ni sustituido por ningún otro.

**CUARTO.-** El valor del negocio jurídico lo fue de setecientos ochenta millones de pesos (\$780.000.000,00) pagaderos de la siguiente manera: a) Cuatrocientos veinte millones de pesos (\$420.000.000,00) a la firma del documento de promesa de compraventa los cuales fueron pagados con cheque de gerencia girado directamente al promitente vendedor quien lo recibió a entera satisfacción el día 5 de abril de 2021. b) La suma de trescientos sesenta millones de pesos (\$360.000.000,00) que se pagarían al mismo promitente vendedor también con cheque de gerencia el día en que se verificara la inscripción de la venta a nombre del promitente comprador en el certificado de libertad emanado de la oficina de registro de Instrumentos públicos de Melgar (T.).

**QUINTO.** Acordaron las partes que los cuatrocientos veinte millones de pesos (\$420.000.000,00) entregados el día de la firma de la promesa de compraventa, tendrían el carácter de arras confirmatorias (cláusula Cuarta) y, en la cláusula Quinta se pactó que en caso de incumpliendo por parte del promitente comprador perdería el valor entregado, es decir, los \$420.000.000,00.

**SEXTO:** La fecha estipulada para la firma de la escritura pública que perfeccionara la venta lo fue el 17 de agosto de 2021 a las 10:00 a.m. en la Notaría 53 de Bogotá. Llegada la fecha y hora, mi representado como promitente comprador no se hizo presente mientras que el promitente vendedor sí lo hizo y luego de una (1) hora de espera y ante la ausencia del primero, procedió a suscribir el Acta de Comparecencia No. 02, documento que se allegó a la demanda como prueba del incumplimiento.

**SEPTIMO:** Las partes, en la cláusula Cuarta de la promesa convinieron que podían prorrogar la fecha y como era de conocimiento que el señor González Bueno residía en el exterior, se incluyó exclusivamente en su favor la cláusula Cuarta, el Parágrafo Segundo por la cual se prorrogaría la firma de la escritura si a la fecha señalada éste no pudiera hacerse presente por razones de transporte internacional de vuelos o cierre de fronteras en el entendido que para la fecha de la firma del negocio jurídico

la restricción aérea estaba afectada por COVID-19, hecho éste que por ser un hecho notorio no necesita probarse.

**OCTAVO:** Ocurrido todo lo anterior, mi poderdante trató de comunicarse reiteradamente con el vendedor al abonado +41765242209 a fin de reprogramar la fecha de la firma mediante un otrosí pero siempre se le manifestó que para tal fin debía comunicarse y entenderse con su abogado. Así se hizo y sobrevinieron varios encuentros con el togado, concretamente en el establecimiento Star Bucks del centro Comercial Gran Estación de Bogotá pero de dichos encuentros no hubo sino una radicalización absoluta basada en el previo pago de la cláusula penal de \$420.000.000 más el restante del valor de la venta por \$360.000.000 para un total de \$780.000.000,00.

**NOVENO:** La razón principal para la inasistencia de mi cliente a la Notaría 53 no fue otra que la iliquidez que afrontaba en ese momento y ello debido el desastroso efecto que, en todos los órdenes, principalmente social y económico produjo la pandemia mundial del coronavirus. El señor CONTRERAS CASTRO es un empresario del transporte de carga reconocido en el medio como persona solvente moral y económicamente pero su actividad fue minada por las órdenes de restricción a la movilidad, al comercio impartidas por las autoridades sanitarias y gubernamentales.

**DECIMO:** La posesión del inmueble a mi cliente le fue entregada el mismo día de la firma e la promesa (15 de abril de 2021). Y, en el Parágrafo Segundo de la cláusula primera se estipuló que esa entrega se hacía a puerta cerrada lo que implica que el promitente vendedor no podía sacar de allí ningún elemento salvo los de su exclusivo uso personal. En la cláusula QUINTA de la promesa igualmente se dijo por el señor GONZALEZ BUENO que en la fecha del documento citado, éste hacía entrega real y material de la posesión del inmueble al promitente comprador quien declaró recibirlo a satisfacción en la misma fecha. En este contexto el promitente comprador inició la reconstrucción del inmueble e introdujo mejoras evaluadas por el demandado a la fecha, en tres mil millones de pesos (\$3.000.000).

LA POSESIÓN DEL INMUEBLE POR PARTE DEL PROMITENTE COMPRADOR RECIBIDA MEDIANTE CONTRATO DE PROMESA DE VENTA.

La entrega del inmueble se produjo el 15 de abril de 2021 desde entonces el señor CONTRERAS CASTRO dio inicio a la limpieza del predio, a retirar las partes de paredes, tejas que representaban peligro y que amenazaban ruina, debido al mal estado de conservación y deterioro, situación que llevó al promitente comprador e efectuar obras de remodelación y adecuación de la casa.

Afincado en el derecho diferido la posesión por el promitente vendedor y haberla

recibido por el promitente comprador, éste de inmediato procedió a ejercer la posesión de manera real y efectivamente al punto que el vendedor admitió que la entrega se hacía de la forma como se menciona en el parágrafo Segundo de la Cláusula Primera que dispuso: "el inmueble lo entrega el PROMITENTE VENDEDOR a puerta cerrada, lo que indica que no podrá retirar de allí ningún elemento propio de las actividades normales del inmueble a excepción de los bienes exclusivos de su uso personal. En la cláusula QUINTA, se expresó que El PPROMITENTE VENDEDOR en la presente fecha hace entrega real y material de la posesión del inmueble al PROMITENETE COMPRADOR y éste declara recibirlo a satisfacción"

En este orden de ideas, no queda duda que el demandante cedió el derecho de posesión de forma consiente y voluntaria en los términos expresados en el documento, circunstancias éstas de donde infiere la buena fe del demandado.

El inmueble dado en posesión tal como consta en la promesa de venta tiene un área de construcción de 6.738 metros cuadrados y consta de una casa principal, una de huéspedes y otra para el servicio de los cuidanderos. La casa principal consta en su primer piso de sala-comedor, cocina (integral por instalar), Una sala de cine y TV. Una habitación principal con baño, jacuzzi y closet. Dos habitaciones cada una con closets y baños. Una discoteca con baño social. Una terraza con vista panorámica. La casa de huéspedes de 100 mts 2 aproximadamente, consta de tres habitaciones con closet, una con baño y dos con baño social, sala comedor y cocina. La tercera casa destinada al personal de cuidanderos consta de 2 habitaciones, dos baños sociales y lavadero. El inmueble tiene 3 pozos sépticos, 2 de almacenamiento de agua de 75 y 17 Mts.3 de capacidad, respectivamente. Una piscina redonda de 200 mts 3. Cuarto para el hidrowflow, cuarto para lavadoras, cuarto de manejo de la parte eléctrica Un establo o pesebrera. Zona de parqueo. En total cuenta con 12 aires acondicionados. Via de acceso con bordes fundidos en placa-huella y rellena de gravilla. Instalación de servicios públicos de agua y luz los cuales no tenía al momento de recibir el inmueble. Dos terrazas de 80 mts cada una con encerramiento en vidrio de 10 m.m. y acero inoxidable. Extensas zonas verdes, pasillos iluminados. Aun cuando aún no se ha concluido la construcción, la mayor parte se halla pañetada, estucada y pintada.

Es importante señalar, que tal como se advierte en el álbum fotográfico tomado antes del recibo de la posesión, las mejoras en su totalidad eran necesarias y urgentes por el estado lamentable en que se encontraba para la fecha de la firma de la promesa de venta lo cual no lo hacía apto para habitar

Tales mejoras son cuantificables y deben ser reconocidas por ser útiles para el inmueble, aumentan su valor comercial y su capacidad de rendimiento económico.

Respecto del reconocimiento y pago de las mismas, el capítulo IV del Libro 2º., Título 5º. Capítulo 4º. Del C.C. en su art. 738 y ss. se ocupa de las situaciones particulares, entre ellas el art. 739, art 739 que "conforme al artículo 739 del C.C. establece que el que edificó, plantó o sembró en terreno ajeno, a ciencia y paciencia del dueño de este, no tiene en verdad el derecho real de dominio sobre el edificio o plantación o cementera, sino que el derecho a que el dueño del terreno le pague el valor de las mejoras, acompañado del derecho de retención del terreno y, por lo mismo, de lo edificado o plantado en el, hasta que el valor de estos sea satisfecho" (Cas., 28 mayo 1931, XXXIX, 60).

"En desarrollo de la misma norma, la jurisprudencia ha establecido que quien ha plantado, sembrado o edificado a ciencia y paciencia del dueño del terreno, una propiedad que obliga al dueño del terreno para recobrarlo, a pagar el valor del edificio, plantación o sementera. Y no puede suceder otra cosa desde luego que la tolerancia del propietario del terreno a que otro plante siembre o edifique en lo suyo, es una aquiescencia tácita que compromete su responsabilidad patrimonial en beneficio de quien incorpora sus actividades y capital en terreno ajeno: Puede decirse que se establece una copropiedad confirmada por la tácita declaración de una voluntad revelada por el obrar de ambos propietarios, y el que planta, siembra o edifica y el que deja que todo se haga en su propio terreno. Y como es lógico y jurídico que ese obrar consiente produzca algún efecto, por ello la ley declara la existencia de prestaciones mutuas entre propietarios" (Sent., Sala Civil de Única Instancia, 8 septiembre 1932, XXXVIII, 281).

"El C.C. prevé dos casos en punto de edificación sobre suelo ajeno: el de que el propietario no supiera que se edificaba en su heredad y el de que la obra fuese construida a ciencia y paciencia del propietario. En el primer caso, el dueño del terreno tendrá derecho a hacer suyo el edificio mediante ciertas indemnizaciones, o de obligar al que edificó a pagarle el justo precio del terreno con los intereses legales por todo el tiempo que lo haya tenido en su poder. En el segundo caso, no puede recobrar el terreno si no pagando el valor del edificio. Entonces no se averigua como ha sido la fe del constructor. Hecho el trabajo a sabiendas del dueño y sin protesta suya, entiéndase que lo aceptó. Si ha dejado hacer, no tiene la opción consagrada por el art. 739 en su inc.1.

### **PRETENSIONES:**

**PRIMERA.-** Se declare que el demandado DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO desde el 15 de abril de 2021 es poseedor de buena fé del inmueble rural, identificado como lote de terreno denominado Villa Llanquihue con matrícula inmobiliaria 36639116 y cédula catastral No. 0001-0002-1152-000 ubicado en la vereda el Charcón ,

jurisdicción del municipio de Carmen de Apicalá (Tolima) , el cual tiene un área de 6.738 Mts 2. y está comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: Con la vía interna de 6.00 mts. de ancho, en una longitud de 82 Mts. ORIENTE: Colindando con carretera interna del lote vía al lago, en una longitud de 80 mts. SUR. colinda con carretable de acceso al sector frente al lote de José Fonseca, en una longitud de 92 mts. OCCIDENTE con lote No. 3 de Manuel Fernán Ferro, en una longitud de 64 mts.

**SEGUNDA.-** Que las mejoras introducidas en el predio luego de la firma de la promesa de venta (15 de abril de 2021, fueron hechas por el mismo DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO a sus expensas.

**TERCERO.-** Declarar que las mejoras son útiles.

**CUARTA.-** Declarar que el valor de las mismas serán las que se logren probar por los medios invocados en éste caso por la representación de la demandada.

**QUINTA.-** Que se ordene al demandante pagar el valor de las mejoras que se prueben junto con su indexación a la fecha en que se paguen y que en caso de no hacerlo de proceda conforme al art. 739 del C.C. en concordancia con el art. 970 ibídem.

**SEXTA.-** Se niegue la restitución y entrega del inmueble hasta no obtener el pago de las mejoras.

Dicha condena se debe hacer por valor de un millón de pesos mensual, el cual fue el monto del canon acordado entre las partes, con el respectivo aumento anual.

**SEPTIMA.-** Se condene al demandante en costas y agencias en derecho.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Invoco como fundamentos de derecho el Libro 2º. Tit. 8º. Cap. 4. Art.738 del C.C. y demás normas concordantes. Art. 731 del CGP y demás concordantes.

## **JURAMENTO ESTIMATORIO**

Estimo que la cuantía de la presente demanda, asciende a TRES MIL MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.000,00), que se estiman así:

Por concepto de materiales e insumos y traslado, algunos desde Bogotá y otras ciudades al sitio donde se efectúa: \$2.000.000.000 aproximadamente.

Por concepto de pago de horarios, sueldos en general: \$1.000.000 pago de contratistas, mano de obra, vigilancia, gastos estos soportados además con las facturas soportadas con este escrito y conforme se acreditará con los testigos que se piden y en la inspección judicial que se decretare.

## **PRUEBAS**

**PRIMERO.-** Copia digital del contrato de promesa de compraventa, suscrito entre los señores DAGOBERTO PATRICIO GONZALEZ BUENO ciudadano chileno con pasaporte No. 19.622.162 cuyo lugar de residencia se halla en Roma (Italia) sin dirección, según se afirma en capítulo I de la demanda y el señor DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO con c.c. 79.299.793 vecino residente en Bogotá

**SEGUNDO.-** Copia magnética del otrosí número uno, por medio del cual se modificó el clausulado del contrato originario de promesa de compraventa.

**TERCERO.-** Copia magnética del otrosí número dos, por medio del cual se volvió a modificar el clausulado del contrato originario de promesa de compraventa

**CUARTO.-** Copia magnética del facturas y giros enviados por el señor CONTRERAS CASTRO a sus contratistas para compra de insumos y salarios de los mismos.

**QUINTO.-** Certificado de libertad y tradición del bien inmueble motivo de la controversia, identificado con matrícula inmobiliaria No. 366-39116 de la oficina de registro de Instrumentos Públicos de Melgar (T.)

## **ANEXOS:**

**PRIMERO.-** Los mencionados en el acápite de pruebas.

**SEGUNDO.-** Poder especial, amplio y suficiente en formato PDF.

**TERCERO:** Copia magnética de la demanda de reconvención y poder en formato PDF para el su despacho.

**CUARTO** Copia magnética de la demanda de reconvencción y poder en formato PDF para el demandante.

**QUINTO:** Copia magnética de álbum fotográfico y videos. mencionado en éste escrito para el Despacho.

**SEXTO.** Copia magnética de álbum fotográfico y videos, mencionado en éste escrito para el apoderado del demandante.

### **CUANTIA:**

Se estima la cuantía en TRES MIL MILLONES DE PESOS (\$3.000.000.000).

### **PROCEDIMIENTO**

El procedimiento que se le debe aplicar al presente asunto litigioso, es el contemplado en la Ley 1564 de 2012, título I (proceso verbal), capítulo I.

### **COMPETENCIA**

Por la ubicación del bien inmueble, el domicilio y residencia de las partes y la cuantía determinada para el presente asunto, es usted competente, señor Juez Civil Circuito de Bogotá. D.C., para conocer de la de este asunto junto con la demanda principal, las cuales se tramitarán bajo la misma cuerda procesal.

### **NOTIFICACIONES**

**PARTE DEMANDANTE:** Dado que solo se conoce que reside en la ciudad de Roma (Italia) se suministra la dirección electrónica que es: fundelena@outlook.com.

**DEL APODERADO DEL DEMANDANTE:** No registra dirección Física. Se registra: abogadoalvira@outlook.com móvil 3112362760.

**DEL SUSCRITO:** Calle 21 No. 68D-28/46 Bogotá. [litisjure@gmail.com](mailto:litisjure@gmail.com)

MANIFIESTO AL DESPACHO, QUE EL CORREO ELECTRÓNICO DEL DEMANDANTE SE OBTUVO DEL TEXTO DE LA DEMANDA CON LA CUAL SE SURTIÓ EL TRASNADO AL DEMANDADO.

Atentamente:

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Jose Manuel Torres A.', with a horizontal line extending to the right.

**JOSE MANUEL TORRES A.**  
**C.C. 17183090 de Bogotá**  
**TP. 22.66 del C.S. de la J.**

**SEÑORA**  
**JUEZ 11 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA**  
**E. S. D.**

**DEMANDANTE: DAGOBERTO PATRICIO GONZALEZ BUENO**  
**DEMANDADO: DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO**  
**PROCESO: DECLARATIVO VERBAL No. 11001310301120110034800**

JOSE MANUEL TORRES AGUIRRE, abogado titulado, identificado con C.C. 17.183.090 de Bogotá y TP.22.646 del C.S. de la J. vecino y residente en Bogotá, respetuosamente me dirijo a su despacho, en mi condición de apoderado del señor DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO identificado con cedula de ciudadanía No. 79.299.793 igualmente vecino y residente en ésta ciudad, según poder que se adjunta, mediante el presente escrito, procedo a CONTESTAR LA DEMANDA dentro de término, formulada por la parte actora e interponer RECONVENCION en escrito separado:

**1.- PRONUNCIAMIENTO EXPRESO Y CONCRETO RESPECTO DE CADA UNO DE LOS HECHOS.**

**AL HECHO PRIMERO:** ES CIERTO, en el entendido de lo que reposa en el documento que aporta la parte actora.

**AL HECHO SEGUNDO:** ES CIERTO.

**AL HECHO TERCERO:** ES CIERTO.

**AL HECHO CUARTO:** ES CIERTO.

**AL HECHO QUINTO:** ES CIERTO.

**AL HECHO SEXTO:** ES CIERTO, en el entendido que la entrega real y material del inmueble objeto de negociación, según la cláusula 6ª. del contrato, se hizo el mismo día de la firma de la promesa de venta (15 de abril de 2021). Así mismo en el Parágrafo Segundo de la cláusula primera se estipuló que esa entrega se hacía a puerta cerrada lo que implica que el promitente vendedor no podía sacar de allí ningún elemento salvo los de su exclusivo uso personal. En la cláusula QUINTA del documento de

promesa igualmente se dijo por el señor GONZALEZ BUENO que, en la fecha del documento citado, éste hacía entrega real y material de la posesión del inmueble al promitente comprador quien declaró recibirlo a satisfacción en la misma fecha. En este contexto el promitente comprador inició la reconstrucción del inmueble e introdujo mejoras avaluadas por el demandado a la fecha en tres mil millones de pesos (\$3.000.000)

**AL HECHO SEPTIMO: ES CIERTO PARCIALMENTE. CIERTO.** Cierto porque efectivamente aparece el acta de comparecencia número 02 del 17 de agosto de 2021. **NO ES CIERTO** porque al comparecer el promitente vendedor y según acta de presentación 02 ante la notaría 53 de Bogotá de fecha 02 del 17 de agosto de 2021 este no aportó los documentos que se exigen para la firma del acto jurídico como son: Certificado de Tradición y Libertad con fecha de expedición no mayor a 30 días. Certificados de paz y salvo por impuesto predial que contenga el avalúo catastral y por impuesto de valorización del año vigente, al día, documentos éstos necesarios para llevar a cabo el acto jurídico de compraventa del inmueble. Los únicos documentos presentados en fotocopia informal fueron: pasaporte y promesa de compraventa.

**AL HECHO OCTAVO: NO ME CONSTA** porque el promitente comprador no aportó ningún documento de residencia en el exterior que así lo comprobara y no dejó a disposición del demandado en el traslado de la demanda al demandado el supuesto tiquete aéreo.

**AL HECHO NOVENO: NO ES CIERTO.** El señor DAGOBERTO PATRICIO GONZALEZ BUENO nunca llamó al promitente comprador para el fin a que se refiere este hecho. Si bien es cierto era obligación del señor CONTRERAS CASTRO atender sus obligaciones contractuales, lo que sí se advierte es la intensión malsana del demandante en aprovechar la situación para obtener el beneficio de la cláusula penal. El demandado tampoco recibió el audio a que se refiere el punto **quinto** del capítulo de las pruebas de la demanda.

**AL DECIMO: ES CIERTO.**

**AL DECIMO PRIMERO. ES CIERTO,** con la clara anotación de que en el momento de la suscripción del acta de comparecencia no se aportaron los documentos que le eran exigidos y lo cual se hizo referencia y se relacionaron en la respuesta al Hecho Séptimo.

**AL DECIMO SEGUNDO,** relacionado por el demandante como **NOVENO, se contesta:** No es cierto siendo falaz tal afirmación porque el demandado llamó en varias ocasiones a su “tocayo” como se llaman coloquialmente en sus conversaciones personales y le explicó las razones transitorias de índole económicas que le sobrevinieron especialmente generadas por la pandemia (COVID 19) pero el demandante desdeñó los motivos, así como la intensión de buscar una conciliación. De la misma manera mi poderdante se entrevistó varias veces en el café Star Bucks del centro comercial Gran Estación de Bogotá con el Dr. Orlando Alvira, abogado del señor González Bueno, con idéntico resultado negativo y sin consideración a la grave crisis económica que limitó gravemente la economía

global. El comprador en caso de resolución no podrá ser tomado como poseedor de mala fe pues su incumplimiento obedeció a causas ajenas a su voluntad, sus finanzas sufrieron menoscabos graves que le hicieron imposible cumplir con la obligación de pago, además, el detrimento de su patrimonio no se generó por su culpa ni hay lugar a demostración por la misma notoriedad del hecho.

En suma, el incumplimiento en el pago cuya suma no era despreciable, obedeció a causas ajenas a la voluntad, sus finanzas sufrieron menoscabos graves que le hicieron imposible cumplir con la obligación pactada. Tal detrimento patrimonial no se generó por su culpa, sino que obedeció a una fuerza mayor que es por antonomasia un hecho notorio mundial y caso fortuito porque sobrevino súbitamente, inadvertido. Consecuente con esta potísima circunstancia no podrá advertirse mala fe en el comprador

## **II.- EN CUANTO A LAS PRETENSIONES CONTENIDOS EN EL ESCRITO DE DEMANDA QUE HOY DESCORRO, MANIFIESTO:**

**A LA PRIMERA: ME OPONGO** porque la resolución del contrato de promesa de compraventa no puede dar lugar a un enriquecimiento ilícito por lo cual habría que dar aplicación al art. 739 del C.C. en especial a lo dispuesto en el inciso segundo.

**A LA SEGUNDA: Esta** es una consecuencia de la anterior respuesta. En cuando al literal A, si como consecuencia de la declaratoria solicitada en éste literal las mejoras accedieran al lote, se deberá proceder en los términos del artículo citado el cual ha sido interpretado por casación de 28 de mayo de 1931, XXXIX, 60, así:

***“...el que edificó, plantó o sembró en terreno ajeno, a ciencia y paciencia del dueño de éste, no tiene en verdad el derecho real de dominio sobre el edificio, plantación o sementera, sino el derecho a que el dueño del terreno le pague el valor de las mejoras, acompañado del derecho de retención del terreno y por lo mismo, de lo edificado plantado en él, hasta que el valor de estos sea satisfecho”***,

Respecto a la pretensión del literal **B**, me opongo por las mismas razones acabadas de mencionar. Además el libelista no acreditó prueba que apoye la estimación en el sentido que los frutos mensualmente ascienden a la suma de cinco millones de peos (\$5.000.000,00)

**A LA TERCERA.** Se tasarán conforme a las resultas del proceso.

### III. EXCEPCIONES

Propongo las siguientes:

#### EXCEPCIONES DE MERITO.

Concomitantemente y de acuerdo con el debate probatorio, desarrollado en el curso del proceso y sin que implique un reconocimiento tácito o expreso de la demanda y en consonancia con lo preceptuado en artículo 370 del C.G.P., me permito proponer las siguientes excepciones y reconvengo en oficio separado.

1. **LA FUERZA MAYOR O EL CASO FORTUITO.** Estas situaciones son circunstancias que la ley considera eximentes de responsabilidad en la media en que acredita la ausencia de culpa de quien demuestra haber sido afectado por un hecho o circunstancia imprevisto e irresistible. Desde sus inicios del COVID-19 numerosos decretos y resoluciones fueron dictados por el gobierno nacional y municipal en Bogotá, por los cuales se restringió la movilidad, el comercio, tránsito vehicular a nivel nacional que implicó cierre de vías y establecimientos comerciales, públicos, etc. etc. de todos los cual ningún ciudadano estuvo exento de cumplir los decretos 457 de 2020, D 417 de 2020, Resolución 385 del 12 de marzo del 2020, Resolución 000380 de 10 de marzo 2020 y muchas mas. Salvo la excepción de los privilegiados económicos, nadie mas puede afirmar no haber sufrido las trágicas consecuencias económicas que aún se sienten en todo el país.

El aquí demandado, desde luego como empresario que fue del transporte, no podía ser la excepción, sobre todo en un ramo tan afectado con el cierre de vías urbanas y nacionales que es donde mayormente prestaba sus servicios. El demandante y su apoderado insensibles pero conscientes de que ésta apocalíptica época sin duda era la causa del incumplimiento del pago del saldo, conforme a lo previsto en la promesa de venta, razones éstas por demás expuesta en sus diferentes conversaciones, no fueron de recibo de donde se infiere que el apetito económico y la probabilidad de las utilidades económicas derivadas de la cláusula que se refiere a las arras, podían representar una utilidad mayor al simple pago del saldo debido que éste lo es de \$380.000.000 , cifra menor a la reclamada en la demanda que lo es por \$420.000.000

La pandemia indudablemente resultó ser un hecho imprevisible que razonablemente no se podía prever que ocurriría, un hecho extraño que normalmente no ocurriría.

*Al respecto considera la sala civil de la Corte suprema de justicia en sentencia del 16/09/61 expresò: "Para que el hecho sea imprevisible, esto es, que dentro de las circunstancias normales de la vida, no sea posible contemplar por anticipado su ocurrencia. Por el contrario, si el hecho*

*razonablemente hubiera podido preverse, por ser un acontecimiento normal o de ocurrencia frecuente, tal hecho no estructura el elemento imprevisible.»*

*“El afectado por la fuerza mayor o el caso fortuito puede eximirse de la responsabilidad, siempre que pueda acreditar, probar o demostrar, que le resultó imposible superar el impase generado por la situación de fuerza mayor.”*

Pr el presente caso queda visto que lo ocurrido por pandemia generó una imposibilidad absoluta al demandado quien como empresario debió clausurar por mas de un año sus actividades y que solo hasta ahora viene emergiendo económicamente.

**2.- LA ACCION REIVINDICATORIA:** La parte actora, haciendo uso de los documentos que aporta y en la calidad que invoca como propietario del bien inmueble objeto de compraventa, se aprovecha de la no comparecencia de mi procurado para lograr la restitución del bien inmueble que cuya posesión le cedió a mi prohijado, mediante promesa de compraventa (15 de abril de 2021) y que por lo mismo posee legítimamente en la actualidad desde dicha fecha. Desde entonces el demandado viene procurando una conciliación extrajudicial con el apoderado de la parte actora, sin resultado positivo de lo cual puede inferirse su intención de quedarse con el bien inmueble y las mejoras que mi porhijado ha introducido en dicho bien.

**3.- ENRIQUECIMIENTO SIN JUSTA CAUSA:** La parte actora, concedora de la clase y valor de las mejoras viene sustrayéndose a la posibilidad a llevar a cabo la conciliación sobre lo que es objeto de diferencia relacionada con el bien inmueble rural (Villa Llanquinhue). Resulta indudable que las mejoras en concepto del demandado valen aproximadamente cuatro veces mas del valor del negocio jurídico lo cual devendría una un enriquecimiento si justa causa para el vendedor. El valor de dichas mejoras al decir de mi defendido, ascienden a tres mil millones de pesos (\$3.000.000,00), valor que estaría sin embargo sujeto a **avalúo pericial**, el cual se pedirá en el capítulo de las pruebas que mas adelante se mencionarán.

**4.- EXISTENCIA DEL VINCULO CONTRACTUAL:** Entre la Parte actora y mi prohijado, existe un contrato de Promesa de compraventa escrito y autenticado como se puede constatar en el anexo de la demanda en el quedó claro que el valor del negocio lo fue por la suma de setecientos ochenta millones de pesos (\$780.000,00) pagaderos de la siguiente forma: cuatrocientos veinte millones (\$420.000.000,00) que el promitente vendedor recibió a la firma de la promesa y los restantes trescientos sesenta millones (\$360.000.000,00) el día en que se verifique la inscripción de la venta en la oficina de Instrumentos públicos de Melgar (T.) de donde surge clara la intensión de la parte

actora de mostrarse renuente a convenir fórmulas de arreglo o prórroga conforme lo estableció la cláusula CUARTA de la promesa, particularmente considerando que la cláusula penal previó la pérdida de las arras (\$420.000.000,00). No obstante, no está por demás señalar que a favor del promitente vendedor se previó una prórroga conforme lo señala el párrafo Segundo de la cláusula Cuarta de la precitada promesa: cuando en caso de cualquier dificultad o contingencia de éste no pudiera estar en el país en la fecha convenida para la firma de la escritura, dado que es residente en el exterior. La equidad de la parte actora no se ha evidenciado al proponérsele una prórroga para la firma de la escritura.

**5.- POSEEDOR DE BUENA FE:** Como se puede observar en el desarrollo del presente petitorio y las pruebas allegadas, mi prohijado obtuvo la posesión del predio ubicado en la dirección ya mencionada, directamente y por voluntad expresa del señor GONZALEZ BUENO, como consecuencia de la compraventa realizada el día 15 de abril de 2021 fecha de la promesa en la cual el aquí demandante hizo entrega real y material del inmueble objeto de negociación, según la cláusula 6ª. del contrato, (15 de abril de 2021). Así mismo en el Párrafo Segundo de la cláusula primera se estipuló que esa entrega se hacía a puerta cerrada y que el promitente vendedor no podía sacar de allí ningún elemento salvo los de su exclusivo uso personal. En la cláusula QUINTA del documento de promesa igualmente se dijo por el señor GONZALEZ BUENO que en la fecha del

documento citado, éste hacía entrega real y material de la posesión del inmueble y aquel declaró recibirlo a satisfacción en la misma fecha. La buena fe con que la demandante ingresó al inmueble, no necesita ser verificada pues se dio mediante entrega que el mismo demandado le hizo, libre y voluntariamente conforme se pactó en la negociación.

En sentencia 11001 del 30 de julio de 2010 con ponencia del magistrado William Numen Vargas, en la que afirmó:

**«No obstante, la figura legis, admite pactos expresos (accidentalía negotia) y en desarrollo de la autonomía privada dispositiva, libertad contractual o de contratación reconocida por el ordenamiento jurídico a las partes, nada se opone a la ejecución anticipada de algunas prestaciones propias del contrato definitivo, verbi gratia, tratándose de promesa de compraventa, en el tráfico jurídico negocial, es frecuente el pago anticipado de todo o una parte del precio y, también, es usual la entrega anticipada del bien, incluso a título de posesión.»**

Por consiguiente, al haber convenido los promitentes contratantes expresamente entregar y recibir la posesión se entiende que el comprador haciendo uso del derecho conferido inició las obras de construcción.

Desde el inicio de la negociación se convino con el promitente vendedor que como requisito *sine quan non*, éste hiciera entrega de la posesión plena del bien, condición a la cual accedió el vendedor,

de ahí que basado en lo convenido verbalmente y plasmado en el documento, el señor CONTRERAS CASTRO dio inicio a un proyecto turístico que le ha implicado la inversión parcial de la suma de dinero arriba mencionada sin que por la parte activa, hubiera habido ningún reproche pese a tener conocimiento de ello y porque además, la entrega de la posesión no consagró ninguna limitación. No obstante, el demandante en su demanda guarda silencio sobre las mejoras razón por la cual debe dejarse en conocimiento del señor juez este hecho para lo que en derecho le corresponda disponer y aún si lo considera conveniente disponer de la aproximación entre las partes en procura de conciliar y llegar a un buen término.

**6. DEMANDA DE RECONVENCIÓN:** En los términos previstos en el artículo 271 del C.G.P, reconvengo y presento por separado, dentro del mismo proceso, demanda de reconvencción, contra el presente requerimiento efectuado por la parte actora ante su despacho.

**7. COBRO DE LO NO DEBIDO:** Las pretensiones de la demanda no pueden ser llamadas al éxito si previamente no están apoyadas en actos positivos, de manera al reclamar cinco millones (\$5.000.000,00) mensuales por concepto de frutos civiles sin que el libelista hubiera establecido su origen y haber probado éste petitum, no representaría sino un enriquecimiento indebido, acotándose que el juramento *per se*, no es prueba válida si no está al menos apoyada con oro medio probatorio que para el caso no existe.

El primer pedimento (literal A, de la cláusula segunda) tampoco está llamado a prosperar si para ello se tiene en cuenta que deberá hacerse, como se plantea más adelante, el reconocimiento y pago de las mejoras, caso en el cual habría que esperar la decisión del operador judicial sobre éste tópico en el evento que las mejoras pudieran sobrepasar el capital reclamado.

**8. LA GENÉRICA:** igualmente, formulo cualquier otra excepción que favorezca a mi poderdante que se encuentre demostrada en el trámite de instancia.

#### **IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

Fundo lo anteriormente expuesto junto con las excepciones y el ejercicio de defensa de mí prohijado en las siguientes normas: Artículos 368, al 390 y ss. del C. G. P. Art. 762, 763, 764 y 765 C.C. 739 ibidem y las demás normas que sean concordantes.

#### **V. MEDIOS DE PRUEBAS.**

Solicito señor juez, se decreten, practiquen y tengan como pruebas las siguientes:

- . Promesa de compraventa de 15 de abril de 2021. (obra en el proceso)
- . Las que en lo sucesivo se agreguen al proceso, incluyendo las mencionadas en la reconvencción.
- . Las que se aportan en el presente escrito de demanda

## **DOCUMENTALES.**

Electrónicas.

### **Anexo:**

1. Álbum fotográfico que contiene la recopilación de la forma como se encontraba el inmueble para la fecha de la firma de la promesa de venta y el estado actual del inmueble.
- 2.- Video que contiene igualmente el estado anterior y posterior de la misma construcción. Su fin es llevar a conocimiento de esa instancia el contraste del antes y después de las obras implantadas, así como ilustrar que las obras no son suntuarias sino necesarias para entre otros fines, evitar el deterioro y de paso incrementar las posibilidades de su valor comercial.
2. Las que se anexan en la demanda de reconvención, la cual será tramitada bajo la misma cuerda procesal y decidida en la misma sentencia.
3. Las que reposan en el expediente.
4. Álbum fotográfico que se relaciona en la demanda de Reconvención.

## **TESTIMONIALES.**

Sírvase señora juez decretar los siguientes testimonios que tiene por fin establecer lo que aquí se ha manifestado respecto del estado anterior del inmueble, la posesión y mejoras. Tales son: Carlos Claro Ortega c.c. 80.280.450 (contratista de la obra). Eduardo Marentes c.c. 19453110. (director de la obra), Alexander Arias García c.c. 5860819. Cesar Molina. Juan Gómez. Miguel NNNN. Ing. Miller Ávila (diseños), Pedro José Guerra Sanabria c.c. 19.199.232, Ing. Dairo Mora y los que éstos citen.

Las importancias de sus testimonios tienen que ver también con la acreditación del estado del inmueble en el momento en que fue recibido

## **LAS QUE SE SOLICITAN.**

**Interrogatorio de parte** al señor DAGOBERTO PATRICIO GONZALEZ BUENO a quien se citará por intermedio de su apoderado judicial y practicará a través de videoconferencia, teleconferencia o de cualquier otro medio de comunicación. Su interrogatorio versará sobre los hechos objeto de demanda y su contestación.

**Interrogatorio de parte** al señor DAGOBERTO CONTRERAS CASTRO. Todos ellos conocedores de la situación física del inmueble, la necesidad de sus mejoras, su evolución, cuidado y vigilancia del inmueble y demás circunstancias las cuales deberán ser expuestas en su momento procesal.

Su interrogatorio versará además sobre los hechos objeto de demanda y su contestación.

## **INSPECCION JUDICIAL**

Solicito que con presencia de peritos se inspeccione el inmueble Villa Llanquihue, vereda El Charcón del municipio de Carmen de Apicalá (T.) aquí mencionado para efectos de identificar el inmueble por sus linderos, cabida, constatar las mejoras realizadas en el inmueble, su antigüedad, destinación y ubicación del predio objeto de sus mejoras, avalúo del lote, valorización valor de las mejoras, estado de las mismas, servicios públicos y las demás que el Despacho y los peritos y el suscrito consideren importantes y las que otras preguntas que puedan surgir en la práctica de la diligencia.

## **VI. ANEXOS:**

Adjunto contestación de demanda y sus anexos en formato con copia compartida al apoderado del demandante.

Copia de la demanda en formato pdf para el demandante.

Demanda de reconversión en formato pdf compartida al apoderado del demandante.

Poder especial en formato pdf.

Poder especial en formato pdf. Para el apoderado del demandante

## **VII.- NOTIFICACIONES**

**DEMANDANTE: No se conoce dirección física. Correo electrónico: [villallanquihue@hotmail.com](mailto:villallanquihue@hotmail.com)**

Para que se constituya la fuerza mayor o el caso fortuito, además de acreditar que el hecho fue imprevisible, se debe acreditar que tal circunstancia imprevista tuvo consecuencias irresistibles, que no se pudieron superar, circunstancia esta que resulta aplicable a la gestión de empresario transportador demandado pues frente a las restricciones oficiales, éstas resultaban ser un obstáculo insalvable para ejercer sus actividades. Así lo supieron entender sus acreedores y que el aquí demandado era merecedor de la comprensión y del otorgamiento de plazos razonables.

La sala de casación civil de la Corte suprema de justicia en la sentencia de 1961 antes referida, afirmó que:

APODERADO del demandante: No reporta dirección física. Correo electrónico: [abogadoalvira@outlook.com](mailto:abogadoalvira@outlook.com)

DEMANDADADO: Calle 21 No. 68D 38/46 Bogotá. Dirección electrónica: [dagocc.09@gmail.com](mailto:dagocc.09@gmail.com)

EL SUSCRITO: Calle 21 No. 68D No. 38/46 Bogotá. Dirección electrónica: [litisjure@gmail.com](mailto:litisjure@gmail.com) Tel: 3162072308.

De la señora juez, con todo respeto:

A handwritten signature in dark ink, appearing to read 'Jose Manuel Torres A.', with a long horizontal line extending to the right.

**JOSE MANUEL TORRES A.**

**C.C. 17183090**

**TP.22.646 C.S. de la J.**