

RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D. C., marzo veintiuno (21) de dos mil veinticuatro (2024).

Referencia. 11001 3103 022 2022 00116 00

1. Sin entrar en mayores consideraciones frente al recurso de reposición promovido por el apoderado judicial de la parte demandada contra el numeral 4 del auto calendado 14 de diciembre de 2023 (pdf.107), mediante el cual, se dispuso tener en cuenta que la demandada ADRIANA MENDOZA GARCÉS, pese a estar debidamente enterada de la demanda, guardó silencio, debe decirse que la decisión en comento debe ser **REVOCADA**, tal como pasa a explicarse.

Lo anterior teniendo en cuenta que, antes, mediante auto de fecha 09 de marzo de 2023 (pdf. 63) se tuvo por notificada por conducta concluyente a la señora Mendoza Garcés y se indicó que el término de traslado se computaría a partir de la notificación por estado de la referida providencia.

El 07 de marzo de 2023 el abogado Edward González remitió un correo electrónico al juzgado señalando que ostentaba la calidad de apoderado de la señora Adriana Mendoza Garcés (pdf.060).

Ahora bien, se advierte que si bien es cierto la contestación de la demanda obrante a pdf 053 aportada el 7 de marzo de 2023 se hace referencia a la otra demandada Luz Mireya Mendoza, también lo es que: 1) como se dijo en líneas anteriores el abogado hizo referencia a que su pronunciamiento se efectuaba a nombre de Adriana Mendoza Garcés (pdf.060) y, ii) mediante escritos de fecha 9 de marzo de 2023 visibles a pdf.066 y 067 el abogado Edward González, es decir dentro del término de traslado, aclaró la situación indicando nuevamente que la contestación de demanda remitida el 7 de marzo de 2023 (pdf. 53) fue presentada a nombre de su apoderada Adriana Mendoza Garcés y no, a favor de quien por error se señaló en dicho escrito.

Así las cosas, se avizora que la demanda Adriana Mendoza Garcés se pronunció oportunamente y a través de apoderado contestó la demanda proponiendo excepciones, pues el escrito respectivo fue remitido dentro del término otorgado en providencia del 9 de marzo de 2023.

Por lo anterior, se RESUELVE:

PRIMERO. REVOCAR el numeral 4° del auto calendado 14 de diciembre de 2023; en su lugar, se tiene que la demandada ADRIANA MENDOZA GARCÉS se notificó conducta concluyente del auto admisorio de la demanda. Así mismo, téngase en cuenta la contestación allegada oportunamente a pdf's 53-60 Cdo. 1, de la que ya se surtió traslado anticipado al demandante.

2. Téngase en cuenta que el abogado Edward González reasumió el poder inicialmente otorgado por las demandadas (pdf.109).

3. Para los fines legales pertinentes, ténganse por notificados a los herederos indeterminados del fallecido JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO, a través de curador Ad Litem, quien contestó la demanda, formulando excepciones (pdf. 120).

4. Integrado como está el contradictorio, por secretaría dese traslado a las defensas formuladas por la parte demandada (pdf. 39 a 40, 53 a 60, 79, 80, 120) por 3 días, en los términos del artículo 391 del C. G. del P.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Firmado Por:
Diana Carolina Ariza Tamayo
Juez
Juzgado De Circuito
Civil 022
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **bbd0d55cd90045b3da23767c174920937cca3db12285cbced5aa3b70792e3ca6**

Documento generado en 21/03/2024 08:23:53 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

Juzgado 22 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: Edward González <juridicosgyg@gmail.com>
Enviado el: viernes, 11 de noviembre de 2022 4:39 p. m.
Para: Juzgado 22 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
CC: mireyamendezabarrera@gmail.com; bicijuanam@gmail.com; abogadosconsultores2012@hotmail.com; eproap@hotmail.com; Francysarmiento de mendoza
Asunto: Contestación demanda Proceso Verbal Radicado 2022 - 00116
Datos adjuntos: 2022-116 contestación demanda.pdf

Cordial saludo;

De manera atenta y en calidad de apoderado de la Señora Mireya Mendoza, estando en los términos procesales, me permito adjuntar contestación de demanda para el proceso verbal en asunto.

Cordialmente

Edward González
Abogado.

Señor

JUEZ VEINTIDÓS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E. S. D.

REFERENCIA: VERBAL – CUMPLIMIENTO DE CONTRATO

DEMANDANTE: JUAN ANDRÉS AVENDAÑO MARTINEZ y RICARDO YHIRZEO AVENDAÑO MARTINEZ

DEMANDADOS: ADRIANA MENDOZA GARCÉS, LUZ MIREZA MENDOZA BARRERA y FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA

RADICADO No: 2022-116

En calidad de apoderada de la señora **LUZ MIREYA MENDOZA BARRERA**, estando dentro del término de ley, a través del presente escrito me permito **CONTESTAR** la presente demandad y presentar **EXCEPCIONES** de mérito, atención a las siguientes consideraciones:

FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Frente al hecho primero. Es cierto que se suscribió un documento, al cual se le denominó "contrato de compraventa de un inmueble".

No obstante, si bien a este documento se le puso el mencionado nombre, este carece de las formalidades contenidas en el artículo 1857 del Código Civil, situación que se planteará en una de las excepciones que más adelante indicaré.

Frente al hecho segundo. Este hecho se responderá así:

- Respecto del documento que se denominó "contrato de compraventa de inmueble" si se pactó la suma de \$250.000.000 como valor del negocio.
- Respecto de los valores y dineros entregados a órdenes de la señora **FRANCY SARMIENTO** y el causante (mi padre) no nos consta, puesto que, estos nunca nos contaron nada.
- Respecto de la entrega del presunto "saldo" en el cual se señala que iban a ser entregados en la notaría 69 del círculo de Bogotá, es una afirmación totalmente contraria a derecho, pues, en ningún momento los herederos manifestaron si quiera entregar dinero alguno.

Frente al hecho tercero. Es importante señalar que, en el presente hecho del demandante, se encuentran varios hechos, los cuales contestaré así:

- Es parcialmente cierto, con relación a lo referente a lo pactado en la cláusula quinta del documento denominado "contrato de compraventa de un inmueble", que, desde ya, me permito indicar que el mismo es nulo e ineficaz en contra de mi poderdante por cuanto no cumple con los requisitos del contrato de compraventa contenidos en el artículo 1857 del Código Civil.
- Respecto del proceso de desenglobe y alinderamiento que se señala en el mencionado hecho, no nos consta.
- Respecto a la entrega de los \$70.000.000, el mismo no se culminó, debido al fallecimiento del señor **MENDOZA** (padre de mi poderdante).

- Tampoco es cierto que, mi poderdante o la señora **ADRIANA MENDOZA CASTRO** hayan realizado dicha manifestación.

Frente al hecho cuarto. No es un hecho, es una conclusión sin sustento jurídico ni fáctico.

Frente al hecho quinto. No es un hecho, es una conclusión sin sustento jurídico ni fáctico. Nótese que, acá se hacen conclusiones de índole personal, puesto que, no se puede entrar a cumplir un "contrato" el cuál no cumple con las formalidades de ley.

Frente al hecho sexto. No es un hecho, es la descripción del bien inmueble objeto de litigio.

Sin embargo, es importante señalar que, en ningún momento se ha realizado la **venta del inmueble** allí señalado, pues, este contrato carece de las formalidades del mismo, razón por la cual este contrato es nulo de pleno derecho, e ineficaz en contra de mi poderdante.

Frente al hecho séptimo. No es un hecho, es la descripción de la cláusula sexta del mencionado contrato.

Sin embargo, es importante señalar que, en ningún momento se ha realizado la **venta del inmueble**, razón por la cual mi poderdante no puede salir al cumplimiento de algo que no existe, por cuanto el documento allegado como base de ejecución, carece de las formalidades señaladas en el artículo 1857 del Código Civil y en razón a ello, este es nulo de pleno derecho.

Frente al hecho octavo. Es parcialmente cierto este hecho. Es cierto que, en el Juzgado 26 de Familia de Bogotá, dentro del proceso 2021-071 se está llevando a cabo la sucesión intestada del señor padre de mi poderdante.

Sin embargo, frente a la afirmación de que, "*...no los exime de cumplir con su obligación, que es hacer la ENTREGA REAL Y MATERIAL Y LA PROPIEDAD PLENA del inmueble OBJETO de la promesa de compraventa a mis poderdantes*" no es cierta.

Téngase en cuenta que, en esta afirmación el apoderado de la parte demandante si tiene razón en algo, estamos ante una eventual "**promesa de compraventa**..." y no un **CONTRATO DE VENTA DE INMUEBLE**, lo cual son dos cosas distintas, situación por la cual, no es óbice para que mis poderdantes entren a realizar un cumplimiento de algo inexistente y nulo de pleno derecho.

Frente al hecho noveno. No es un hecho que interese al proceso.

Frente al hecho décimo. No son ciertas las afirmaciones allí contenidas. Téngase en cuenta que, el documento denominado "*contrato de compraventa de un inmueble*" no cumple con las formalidades consagradas en el artículo 1857 del Código Civil, situación por la cual, automáticamente el contrato es nulo de pleno derecho e ineficaz frente a las pretensiones que cursan en contra de mi poderdante.

FRENTE A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones incoadas por la parte demandante, en atención a que el presente proceso verbal de cumplimiento alegado carece de fundamento fáctico y jurídico conforme a las excepciones que más adelante se plantearán.

Bajo estas consideraciones, me permito realizar un pronunciamiento expreso de cada una de las pretensiones incoadas por la parte demandante así:

Frente a la pretensión primera. Me opongo a la presente declaración, por cuanto en ningún momento se está realizando un "incumplimiento a la

voluntad", puesto que, mi poderdante no se obligó a vender o entregar el inmueble objeto de este proceso.

Aunado a lo anterior, el presente contrato es nulo de pleno derecho, por cuanto carece de las formalidades del artículo 1857 del Código Civil.

Frente a la pretensión segunda. Me opongo a la presente declaración, téngase en cuenta que, no se puede cumplir lo **inexistente y nulo**, puesto que, si el contrato allegado como base de ejecución es **nulo de pleno derecho**, no es óbice para pedir su cumplimiento.

Frente a la pretensión tercera. Me opongo a la presente condena de entregar el inmueble. Téngase en cuenta que, mi poderdante en ningún momento se obligó con los demandantes.

Aunado a lo anterior, el contrato allegado y base de ejecución es **nulo de pleno derecho** e **inexistente** frente a mi poderdante, por carecer de los requisitos formales consagrados en el artículo 1857 del Código Civil.

Frente a la pretensión cuarta. Me opongo a la presente solicitud, puesto que mi poderdante no se ha obligado a realizar algún acto con los demandantes.

De otro lado, al ser un contrato **nulo de pleno derecho** e **inexistente** frente a mi poderdante, por carecer de los requisitos formales consagrados en el artículo 1857 del Código Civil, no hay razón alguna de solicitar la entrega del mismo.

Frente a la pretensión quinta. Me opongo a la presente solicitud, puesto que mi poderdante no se ha obligado a realizar algún acto de desengoble y alinderamiento.

De otro lado, al ser un contrato **nulo de pleno derecho** e **inexistente** frente a mi poderdante, por carecer de los requisitos formales consagrados en el artículo 1857 del Código Civil, no hay razón alguna de solicitar la elaboración de dichos actos.

Frente a la pretensión sexta. Me opongo a la presente condena en atención a que, en ningún momento mi poderdante ha causado "*perjuicios materiales*" a los demandantes, puesto que, nunca se obligó a realizar acto alguno con estos.

Además, para la presentación de los perjuicios materiales aquí señalados, esta pretensión carece de los requisitos formales del artículo 206 del Código General del Proceso, situación por la cual, la misma está llamada al fracaso.

Aunado, no sin antes olvidar que, al ser un contrato **nulo de pleno derecho** e **inexistente** frente a mi poderdante, no se podría en su sano juicio solicitar perjuicios de algo que nunca existió.

Y de existir un eventual e hipotético perjuicio, este deberá negarse por cuanto, al declararse el efecto de nulidad del contrato, se deberá dar estricta aplicación a lo consagrado en el inciso segundo del artículo 1746 del Código Civil.

Frente a la pretensión séptima. Me opongo a la pretensión, y solicito se sirva condenar en costas a la parte demandante por la prosperidad de las pretensiones aquí incoadas.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

De la nulidad del contrato denominado "contrato de compraventa de un inmueble"

La presente excepción consiste en que, el despacho declare la **NULIDAD** del contrato allegado como base de ejecución, puesto que, el mismo carece de los

requisitos formales del contrato de venta, para así poder declarar que efectivamente existió un incumplimiento y por consiguiente poder pedir su *cumplimiento y entrega real de la cosa*.

Téngase en cuenta que, lo pretendido por la parte demandante es el *cumplimiento del contrato*, que no es otra cosa que, la entrega del bien inmueble pactado en venta en el documento de fecha 29 de abril del año 2020, en atención a que se señala que efectivamente hubo un contrato de compraventa.

Sin embargo, al referirnos al contrato de compraventa regulado en nuestro ordenamiento civil en su artículo 1849, esta no es otra cosa que:

"La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta a comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio."

Entonces, concluimos que el contrato de compraventa es aquella intención de vender algo y la otra a pagarla, situación que aquí no se dio, puesto que la misma careció de sus requisitos formales y esenciales, tal y como se pasa a explicar.

El contrato de compraventa debe de tener por esencia general, unos requisitos y formas mínimas, a efectos de que el mismo contenga los **presupuestos esenciales** y la **solemnidad legal**, tal y como lo consagra el artículo 1857 del Código Civil así:

"...La venta se reputa perfecta desde que las partes han convenido en la cosa y en el precio, salvo las excepciones siguientes:

*La venta de los bienes raíces y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, **mientras no se ha otorgado escritura pública.***

Los frutos y flores pendientes, los árboles cuya madera se vende, los materiales de un edificio que va a derribarse, los materiales que naturalmente adhieren al suelo, como piedras y sustancias minerales de toda clase, no están sujetos a esta excepción..."

(Negritas y subrayado del suscrito)

De lo anteriormente señalado, el contrato de compraventa para que se entienda perfeccionado debe tener una solemnidad legal, la cual no es otra que, **haberse otorgado a través de escritura pública**.

Entonces, al no haberse realizado escritura pública para la "venta" del inmueble objeto de este litigio, el mismo no tiene la solemnidad que allí requiere, situación que por remisión expresa, nos lleva a realizar el estudio de la nulidad e inexistencia de los actos jurídicos.

Pero, entonces, nos consultamos lo siguiente: **¿Por qué el contrato es nulo de pleno derecho?**, la respuesta es sencilla.

Al carecer el contrato de la solemnidad de la **escritura pública** (art. 1857 C.C.), debemos dar aplicación expresa al artículo 1740 del mismo estatuto, el cual textualmente señala:

*"...Es nulo todo acto o contrato **a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe** para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes..."*

(Negritas y subrayado del suscrito)

Es decir que, si a un contrato -como es el caso aquí bajo estudio (contrato de compraventa)- y le hace falta un requisito que la ley prescribe -la solemnidad de la escritura pública (Art. 1857 C.C.)-, entonces al carecerse de esta solemnidad, no se puede solicitar su cumplimiento, pues, este despacho deberá declarar que el contrato allegado al presente proceso es **NULO** de pleno derecho.

Al ser nulo de pleno derecho el presente contrato, no existe, situación que no es oponible a mi poderdante y por consiguiente no puede exigirse el cumplimiento del mismo.

Bajo estas consideraciones señor Juez, solicito se sirva declarar la presente excepción y en su lugar se sirva negar las pretensiones incoadas en el presente proceso, condenando en costas a la parte demandante.

De la inexistencia del contrato denominado "contrato de compraventa de un inmueble"

Como quedó planteado en la excepción anterior, al ser nulo el contrato de pleno derecho (art. 1740 del Código Civil) el mismo es inexistente, situación que conlleva a que, mi poderdante esté en la imposibilidad jurídica y material de dar cumplimiento al mencionado contrato por no existir el mismo.

Téngase en cuenta que, como quiera que en el presente asunto objeto de estudio, carece de la solemnidad correspondiente -escritura pública- consagrada en el artículo 1857 del C.C., el mismo no existe y no es oponible a mi poderdante, es decir, no se puede solicitar el cumplimiento de un acto que no **existe**.

Así, lo ha tratado la sentencia C- 345 del año 2017 al referirse sobre la inexistencia de los contratos así:

*"...La inexistencia se produce en aquellos supuestos en los cuales los requisitos o condiciones de existencia de un acto jurídico no se configuran, tal y como ocurre, por ejemplo, cuando falta completamente la voluntad, **cuando no concurre un elemento de la esencia de determinado acto**, o cuando **no se cumple un requisito o formalidad previsto** (ad substantiam actus) en el ordenamiento para la existencia del acto o contrato..."*

(Negritas y subrayado del suscrito)

Basta la anterior argumentación para concluir sin confusión alguna que, al carecer el contrato allegado como base de ejecución de un elemento esencial como es la solemnidad de la escritura pública, este contrato es totalmente inexistente y no puede ser oponible a mi poderdante, pues, carece de un requisito formal que así lo determina.

Entonces, al ser un contrato inexistente -por carecer de su solemnidad-, este **no produce efectos jurídicos** en contra de mi poderdante, puesto que, carece de las formalidades legales estatuidas para este tipo de contratos.

Así se ha referido nuestro estatuto comercial al señalar en su inciso segundo del artículo 898 así:

"...Será inexistente el negocio jurídico cuando se haya celebrado sin las solemnidades sustanciales que la ley exija para su formación, en razón del acto o contrato y cuando falte alguno de sus elementos esenciales..."

De lo anteriormente señalado por el legislador, queda totalmente claro que, será *"...inexistente el negocio jurídico que se haya celebrado sin la solemnidad sustancial..."*, que para el presente caso no es otra cosa que, la **solemnidad de la escritura pública**, y al faltar este requisito, el contrato es totalmente inexistente e inoponible en contra de mi poderdante.

Concluyendo así que, al no existir el contrato de compraventa a efectos de solicitar su cumplimiento, pues, este no existe, y si no existe el mismo, no se puede solicitar su cumplimiento, pues rompe así todos los principios lógicos del derecho común.

Con la presente excepción, solicito al señor Juez declarar la misma y en consecuencia negar las pretensiones de la parte demandante, condenando en costas a la misma.

De la inexistencia de perjuicios materiales por perderse los mismos al declararse la nulidad o la inexistencia y por no ajustarse a los requisitos formales del artículo 206 del Código General del Proceso.

Como quedó ya explicado en las excepciones anteriores –la cual cualquiera de ellas deberá salir avante-, me permito plantear la presente excepción a efectos de negar por parte del despacho cualquier declaración relacionada a la existencia de perjuicios materiales por parte de mi poderdante.

En primer lugar, téngase en cuenta que, al ser nulo el contrato por falta de una de sus solemnidades y al no existir el mismo, por consiguiente, no se pueden solicitar perjuicios de una **causa efímera**. Nótese que, los perjuicios materiales derivan de una causa existente, y como para el caso objeto de estudio esta **no existe**, pues, no hay lugar alguno de reconocimiento alguno.

Aun así, en el eventual caso de que se llegare a determinar y probar –cosa que aquí no sucede-, en tratándose de nulidades el artículo 1746 del Código Civil es claro al señalar que, cada uno de los contratantes es responsable de sus intereses, útiles, mejoras y lógicamente de los perjuicios, es decir, que, si la parte dio origen a la presente nulidad, no puede así mismo reclamar valor alguno pues se pierde automáticamente.

El artículo antes señalado textualmente cita:

*"...La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita. En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, **será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo...**"*

(Negritas y subrayado del suscrito)

Basta la anterior normatividad a efectos de declarar que, en el eventual e hipotético caso de que exista un eventual perjuicio, este deberá ser negado, puesto que, al ser su causa **nula o inexistente**, no hay fundamento jurídico y fáctico para solicitar un perjuicio.

En segundo lugar, el artículo 206 del Código General del Proceso es claro en señalar que, en tratándose de asuntos de índoles económicos, es necesario realizar un **juramento estimatorio**, hecho que brilla por su ausencia, pues, lo único que se reseñó en este asunto como un posible perjuicio material, fue el señalado en la pretensión sexta de la demanda incoada.

El artículo textualmente señala:

"...Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo

se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación...”

Entonces, al no darse estricto cumplimiento a la norma procesal, es decir, *estimar razonadamente bajo juramento* los perjuicios pretendidos, estos no pueden llegar a ser reconocidos por el despacho, puesto que carecen de fundamento fáctico y jurídico al no probarse los mismos, pues, no solo basta la pretensión sino el hecho que lo fundamenta.

Asimismo, para el presente perjuicio, debe darse aplicación expresa del inciso primero del artículo 167 del Código General del Proceso, el cual textualmente reza: *“...incumbe a las partes probar el supuesto de hecho de las normas que consagran el efecto jurídico que ellas persiguen...”*

Y como está demostrado en el presente asunto, la prueba y acreditación de los perjuicios materiales solicitados en esta demanda, brillan por su ausencia, hecho por el cual no podrá salir avante la pretensión incoada por la parte demandante.

Con la presente excepción, solicito al señor Juez declarar la misma y en consecuencia negar las pretensiones de la parte demandante, condenando en costas a la misma.

De la inexistencia de la presente petición de cumplimiento, en atención a que la parte demandante renunció a su derecho al solicitar ser parte en otro despacho judicial como acreedor conforme al numeral 2º del Art. 491 del C.G. del P.

La presente excepción va encaminada a que se declare que la parte demandante no tiene derecho a solicitar el cumplimiento de una obligación –inexiste y nula-, en atención a que, el **mismo apoderado**, solicitó a través de escrito dirigido al Juzgado 26 de Familia de Bogotá dentro del proceso 2021-071 el **reconocimiento como acreedor**, dentro de la sucesión que se está llevando en cabeza del causante y padre de mi poderdante **JORGE MENDOZA (q.e.p.d)**.

La petición que realizó el apoderado de los aquí demandantes en dos oportunidades (ver folios 76 a 85 documento digital No. 001 y documento digital No. 022), va encaminada al reconocimiento de una acreencia de **\$171.000.000**, derivada del contrato de compraventa objeto de este proceso, suma de dinero que, fue directamente entregada a la señora **FRANCY SAMIENTO** –hoy demandada- y al causante, tal y como se señala en el hecho segundo de la presente demanda.

El fundamento fáctico y jurídico señalado por el apoderado de los demandantes se originó en el numeral 2º del artículo 491 del Código General del proceso, es decir, aquella situación que tenga un **acreedor** con la masa sucesora del hoy causante **JORGE MENDOZA**.

Frente a las peticiones incoadas por el apoderado de la parte demandante en este asunto, el juzgado resolvió las mismas a través de auto de fecha 19 de julio de 2021 (folio 87 del documento digital No. 001) y auto de fecha del 14 de octubre de 2022 (documento digital No. 031), decisiones en las cuales se les informó que, se esté a los dispuesto en la etapa procesal correspondiente a lo consagrado en el inciso 4 numeral 1 artículo 501 del Código General.

Entonces, es totalmente extraño y curioso que, la parte demandante en un trámite procesal como lo es, el proceso de sucesión que cursa en el Juzgado 26 de Familia de Bogotá, solicite se le tenga como acreedor de la suma de **\$171.000.000** por considerar que se le debe esa suma de dinero en virtud del contrato de compraventa, y otra totalmente distinta es que, en este proceso verbal esté solicitando el cumplimiento del mencionado contrato.

Es decir, señor Juez, no podemos actuar en dos trámites **totalmente distintos**, con **causas distintas**, pero si derivadas del mismo objeto, puesto que allá –en el otro juzgado- solicita un reconocimiento como acreedor y acá en esta sede

judicial, solicita el cumplimiento de la obligación, hecho que por sí solo, rompe el sentido común de las cosas, pues, sería inocuo y de mala fe, solicitar dos causas derivada de la misma.

Con esta argumentación, se concluye que, si los demandantes en el proceso de sucesión solicitan su reconocimiento como acreedores, las pretensiones aquí incoadas **pierden su esencia y efecto**, pues, automáticamente están renunciando a las mismas, pues, de entrada están solicitando la devolución de la suma entregada a órdenes de la señora **FRANCY SARMIENTO** y del señor **JORGE MENDOZA (q.e.p.d)**

Con la presente excepción, solicito al señor Juez declarar la misma y en consecuencia negar las pretensiones de la parte demandante, condenando en costas a la misma.

En el eventual caso de declararse la responsabilidad de devolución de alguna suma de dinero, esta deberá estar a cargo de la señora FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA

La presente excepción se fundamenta en que, en el eventual caso de que en este proceso se deba de cancelar alguna suma de dinero por parte de los señores demandante, es decir, la devolución de la suma entregada a órdenes del señor **JORGE MENDOZA (q.e.p.d)** y la señora **FRANCY SARMIENTO**, es esta última la llamada a realizar su devolución.

Téngase en cuenta en primer lugar que, mi poderdante no realizó ningún contrato con los señores **AVENDAÑO** demandantes en este asunto, situación por la cual no es ella la llamada a responder por ningún valor, concepto o perjuicio que se llegare a declarar en este proceso.

Por el contrario, tal y como se indica en el hecho segundo de la demanda, este afirma que, la señora **FRANCY SARMIENTO** junto con el causante fueron los que **recibieron los dineros que ascienden a la suma de \$171.000.000.00**, hecho por el cual, por simple lógica, es ella la llamada a responder, y uno, mi poderdante en su calidad de heredera.

A efectos de probar lo anterior, textualmente la parte demandante señala:

SEGUNDO: *El precio de venta del inmueble fue la suma de **DOSCIENTOS CICUENTA MILLONES DE PESOS (\$250.000.000.00)**, precio estipulado por el vendedor el señor JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO y su cónyuge FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA, de los cuales mis mandantes le pagaron al Señor **JORGE ENRIQUE MENDOZA** y a su cónyuge los siguientes valores:*

*El 21 de abril de 2020 se le realizó una transferencia de **NOVENTA MILLONES DE PESOS (\$90.000.000.00)** a través de la cuenta de COLPATRIA del Señor RICARDO YHIRSEO AVENDAÑO y se les entregó en efectivo al Señor JORGE ENRIQUE MENDOZA y **a su esposa** FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA, la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000.00)**, posteriormente el 21 de julio del 2020 se le entregó al Señor JORGE MENDOZA en efectivo la suma de **VEINTE MILLONES DE PESOS (\$20.000.000.00)**, el 25 de julio de 2020 mis mandantes le entregaron en efectivo al Señor JORGE MENDOZA y **a su esposa** la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS (\$40.000.000.00)**, el 14 de agosto de 2020 le entregaron en efectivo la suma de **SIETE MILLONES DE PESOS (\$7.000.00.00)**, sumas y valores que recibieron a satisfacción y conformidad el señor JORGE MENDOZA **y su esposa**, dejando su firma de recibido del dinero el señor JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO en la última pagina del contrato y el 23 de octubre de 2020 el señor RICARDO YHIRSEO AVENDAÑO MARTINEZ le hace*

una transferencia de CUATRO MILLONES DE PESOS desde su cuenta de DAVIVIENDA, para un total de CIENTO SETENTA Y UN MILLONES DE PESOS (\$171.000.000.00), ya posteriormente el señor JORGE MENDOZA muere, quedando un saldo pendiente para el 27 de abril de 2021 de SETENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$79.000.000,00) suma que no quisieron recibir de la NOTARIA 59 DEL CIRCULO DE BOGOTÁ los herederos.

(Negritas y subrayado del suscrito)

Entonces, nótese como allí se indica expresamente que fue la señora **MENDOZA** quién efectivamente recibió todos los pagos en efectivo, siendo ella la **única responsable** de ese dinero y la que eventualmente debería de responder, puesto que fue la beneficiaria del mismo.

Por otro lado, mi poderdante no ha recibido, negociado o se ha visto beneficiada de dicho dinero, situación por la cuál la exime de cualquier responsabilidad que se llegare a declarar.

Con la presente excepción, solicito al señor Juez declarar la misma y en consecuencia en el eventual caso de realizar alguna condena de pago, sea la señora **FRANCY SARMIENTO** -quién es demandada- a realizar los pagos correspondientes.

Ausencia de legitimación en la causa por pasiva.

Basta con leer las pretensiones invocadas por el demandante para determinar que a mi representada no le asiste la obligación y, así lo quisiera, no es la titular de dominio del inmueble que pretende hacer valer en el proceso, veamos entonces cuales son las pretensiones del demandante:

"PRIMERA: Que se declare que los demandados en calidad de herederos incumplieron LA VOLUNTAD plasmada en el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE por parte del Señor JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO".

Es claro que mi poderdante NUNCA SE OBLIGÓ al cumplimiento de un contrato, ni mucho menos es la llamada a cumplir la "VOLUNTAD" de una obligación que fue adquirida por el Señor Mendoza (Q.E.P.D).

"TERCERO: que se declare por su Despacho que al no haberse estipulado por las partes CLAUSULA DE RETRACTO, los demandados en su calidad de herederos del Señor JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO, están en la obligación de dar cumplimiento al contrato"

No es prudente, a través de este proceso, peticionar que mi poderdante y/o herederos den cumplimiento a un contrato al cual no se obligaron, a toda luz, se evidencia la ausencia de legitimación invocada en este excepción.

"CUARTO: Se CONDENE a los demandados en calidad de herederos del Señor JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO y a favor de mis representados a CUMPLIR el CONTRATO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE y la voluntad plasmada en el mismo por parte del Señor JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO en la CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA, que era hacer la entrega real y material del inmueble el 27 de abril de 2021."

Resulta censurable pretender que sean los herederos los llamados a: " " porque, como ya se ha manifestado en reiteradas oportunidades, NO SE TIENE LEGITIMACIÓN PÁSIVA, no obstante, TAMPOCO son los legitimados ni tienen la capacidad para realizar entregas reales y materiales (como se solicita) de un inmueble que no es de titularidad de mi prohilada.

QUINTA: ORDENAR de forma inmediata a los DEMANDADOS hacer la ENTREGA REAL Y MATERIAL Y LA PROPIEDAD PLENA del inmueble a mis poderdantes.

El cuestionamiento sería... Son mis poderdantes aquellos que gozan de la capacidad para hacer la entrega material y real de un inmueble que no es de titularidad de los mismos?. Realmente es claro que NO es de resorte de mi poderdante atender a la pretensión que realiza el demandante.

Basta su Señoría con seguir observando las pretensiones de la demanda para entender que, claramente no es mi representada la llamada a cumplir con ninguna de las peticiones formuladas, por tal motivo, esta demanda no está llamada a prosperar.

PRUEBAS:

Documentales:

- Solicitud allegada por el apoderado demandante al Juzgado 26 de Familia de Bogotá, mediante el cual solicita reconocimiento como acreedor (folios 76 a 85 expediente digital No. 001)
- Auto de fecha 19 de julio de 2021 del juzgado 26 de Familia de Bogotá, reconoce a los hermanos AVENDAÑO. (folio 87 – expediente digital No. 001.)
- Auto de fecha 22 de octubre de 2021 del Juzgado 26 de Familia de Bogotá, mediante el cual se reconoce al menor **JORGE SAMUEL MENDOZA SARMIENTO**. (Documento Digital No. 002).
- Solicitud allegada por el apoderado demandante al Juzgado 26 de Familia de Bogotá, mediante el cual nuevamente solicita el reconocimiento como acreedor. (Documento digital No. 022)
- Auto de fecha 14 de octubre de 2022 del Juzgado 26 de Familia de Bogotá, en el que se pronuncia frente a la solicitud de reconocimiento de acreedores. (Documento digital No. 031)

Interrogatorio de parte:

- a) Solicito al despacho que, se sirva decretar fecha y hora para llevar a cabo el interrogatorio de parte del demandado **JUAN ANDRÉS AVENDAÑO MARTINEZ** con el fin de que absuelva el mismo que le formularé de manera oral, a efectos de terminar el valor pagado, la fecha de la suscripción del documento y demás hechos concernientes a esta contestación.
- b) Solicito al despacho que, se sirva decretar fecha y hora para llevar a cabo el interrogatorio de parte del demandado **RICARDO YHIRZEO AVENDAÑO MARTINEZ** con el fin de que absuelvan el mismo que le formularé de manera oral, a efectos de terminar el valor pagado, la fecha de la suscripción del documento y demás hechos concernientes a esta contestación.
- c) Solicito al despacho que, se sirva decretar fecha y hora para llevar a cabo el interrogatorio de parte del demandado **FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA** con el fin de que absuelva el mismo que le formularé de manera oral, a efectos de determinar los valores entregados a ella, sus montos y demás circunstancias atinentes al dinero.

Oficio:

Si bien se aporta en las pruebas documentales arriba señaladas, de ser necesario y si el despacho a bien lo considera prudente cotejar su veracidad, solicito

directamente oficiar a dicho despacho para que allegue copia autentica de los folios ahí mencionados.

Adicional a ello, téngase en cuenta que, frente a los Jueces de la República no se consagra la viabilidad de presentar peticiones de esta índole, razón por la cual no se puede dar estricto cumplimiento al numeral 10 del artículo 78 del Código General del Proceso.

Solicito al despacho se sirva oficiar al Juzgado 26 de Familia de Bogotá, para que dentro del proceso de sucesión 2021-071 del causante **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO**, allegue a su despacho copia autentica de los siguientes documentos:

- Folios 76 a 85 expediente digital No. 001
- Folio 87 – expediente digital No. 001.
- Documento Digital No. 002.
- Documento digital No. 022
- Documento digital No. 031

Téngase en cuenta que estos, fueron las solicitudes allegadas por el apoderado **OSCAR JAVIER OSPITIA CASTRO** en su calidad de defensor de los aquí demandantes, documento mediante el cual se solicita su inclusión como acreedor de obligaciones emanadas en la sucesión del causante antes referido.

NOTIFICACIONES JUDICIALES

El suscrito apoderado recibirá notificaciones en el email juridicosgyg@gmail.com

Mi poderdante en el email adrimendo@gmail.com

Del señor Juez,



EDWAR GONZALEZ BOLIVAR
C.C. 80.097.595 de Bogotá,
T.P. 304.177 del C.S de la J.

Contestación demanda Proceso Verbal Radicado 2022 - 00116

Edward González <juridicosgyg@gmail.com>

Mar 7/03/2023 4:44 PM

Para: Juzgado 22 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto22bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: mireyamendezabarrera@gmail.com <mireyamendezabarrera@gmail.com>; bicijuanam@gmail.com <bicijuanam@gmail.com>; abogadosconsultores2012@hotmail.com

<abogadosconsultores2012@hotmail.com>; eproap@hotmail.com <eproap@hotmail.com>; Francys sarmiento de mendoza <francysarmientodemendoza@gmail.com>

Cordial saludo;

De manera atenta y en calidad de apoderado de la Señora Adriana Mendoza, manifiesto al despacho que pese a la solicitud de notificación personal remitida al despacho el pasado 01 de diciembre del presente año a las 4:41 pm, donde no obtuve respuesta alguna por el despacho, me permito dar contestación a la demanda del proceso en asunto.

Adjunto correo donde se solicita la notificación personal y los demás documentales que acreditan el mandato brindado por la Señora Adriana Mendoza; junto con la contestación de la demanda.

Cordialmente

Edward González
Abogado.

ABOGADO ESPECIALIZADO

Calle 7C Nr.79C-11, Telefax 7041594 de Bogotá, Cel. 3142792819 -
3132892643. E-mail: eproap@hotmail.com

Bogotá, D. C. 28 de marzo de 2023.

Señora:

JUEZ VEINTIDOS (22) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

ccto22bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

Referencia: 11001310302220220011600

Proceso: DECLARATIVO ORDINARIO

Demandantes: JUAN ANDRES AVENDAÑO MARTINEZ y otro.

Demandados: FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA y otros.

EDGAR PUBLIO ROA PRIETO, de las calidades conocidas en el proceso de la referencia, apoderado de la señora **FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA** e hijo menor de edad **JORGE SAMUEL MENDOZA SARMIENTO**, encontrándome dentro de los términos legales, respetuosamente me permito dar contestación de la demanda **DECLARATIVA ORDINARIA**, referida anteriormente, presentada a su despacho por los señores **JUAN ANDRES AVENDAÑO MARTINEZ** y **YIRZEO AVENDAÑO MARTINEZ**, a través de apoderado judicial, en contra de **FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA** y **JORGE SAMUEL MENDOZA SARMIENTO**.

Como también de la **OPOSICIÓN TOTAL POR PARTE DE MIS PODERDANTES**, de algunas de las Excepciones de mérito, presentadas en la contestación de la demanda aquí referida por las herederas del causante **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO**, señoras: **LUZ MIREYA MENDOZA BARRERA** y **ADRIANA MENDOZA GARCES**, a través de abogado, lo cual hago así:

RESPECTO A LOS HECHOS

Primero: ES CIERTO PARCIALMENTE. El contrato de compraventa, no reúne los requisitos exigido por la ley al tenor de lo preceptuado en el artículo 1.857 del C.C., NUMERAL SEGUNDO: La venta de los bienes raíces, y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

En un negocio jurídico el título traslativo de dominio del bien raíz, debe hacerse: **ad substantiam actus**, con solemnidad, esto es: **MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA, DEBIDAMENTE REGISTRADA EN LA ORIP.**, del lugar de la ubicación del inmueble.

Lo que se adelantó por los compradores y vendedor de inmueble, fue UN CONTRATO DE COMPRAVENTA, el cual adolece de requisitos legales.

Este CONTRATO DE COMPRAVENTA, no se cumplió porque los COMPRADORES, no cumplieron con el pago total del dinero pactado en la promesa de compraventa. Le pagaron al causante únicamente \$ 171.000.000. INCUMPLIERON LOS COMPRADORES EL PAGO DE \$ 79.000.000, sin causa justificada.

La persona que vendió el inmueble el señor **JORGE ENRIQUE MENDOZA SARMIENTO**, por circunstancias de fuerza mayor y caso fortuito, **FALLECIO EL 25 DE DICIEMBRE DE 2020, a consecuencias de la COVID-19.**

Sin embargo, Los compradores **INCUMPLIERON EL CONTRATO AL NO PAGAR LA SUMA TOTAL ESTIPULADA EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA. NO, LLAMARON A LA CONYUGE SOBREVIVIENTE DEL CAUSANTE** señora **FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA**, quien representa también a su menor hijo **JORGE SAMUEL MENDOZA SARMIENTO**, heredero del fallecido con derecho a herencia y según la contestación de la demanda DE LAS OTRAS HEREDERAS del señor **MENDOZA CASTRO**, tampoco las llamaron, **para cancelar el resto del precio acordado en el contrato de compraventa del bien inmueble referido.**

Es decir, los compradores del inmueble señores **JUAN ANDRES AVENDAÑO MARTINEZ** y **YIRZEO AVENDAÑO MARTINEZ**, no tuvieron la INTENSION DE CUMPLIR CON EL PAGO TOTAL DEL PRECIO ACORDADO EN EL NEGOCIO JURIDICO Y TAMPOCO CUMPLIERON CON EL PAGO TOTAL ACORDADO POR EL TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO DEL BIEN.

ASI LAS COSAS, LOS COMPRADORES COMO ESTA PROBADO INCUMPLIERON EL PAGO DEL PRECIO TOTAL ACORDADO POR LA VENTA DEL BIEN.

Segundo: ES CIERTO PARCIALMENTE.

EL documento de compraventa del bien referido fue firmado por el señor **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO**, en su calidad de vendedor y fue la persona que recibió el dinero \$ 171.000.000. la señora **FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA**, cónyuges supérstites del causante, como en todo lo acompañaba a su esposo a sus negocios, **PERO LOS VALORES TRANSFERIDOS Y PAGO EN EFECTIVO** los hicieron a nombre del vendedor, **QUIEN LOS RECIBIÓ.**

Respecto a las manifestaciones en la contestación de la demanda por parte de las señoras herederas del causante, a través de abogado. No tienen nada que ver en el sentido de que no les habían comentado nada. El señor **MENDOZA CASTRO**, este negocio jurídico lo hizo en vida. No tenía la obligación de **COMENTAR NADADA A NADIE DE SUS ACTOS O NEGOCIOS. TENIA LA LIBERTAD PARA ACTUAR LEGALEMENTE CON SUS BIENES.**

Tercero: ES CIERTO PARCIALEMENTE.

El señor **VENDEDOR** del bien inmueble, por caso fortuito o fuerza mayor, no pudo cumplir porque como ya se manifestó anteriormente, **MURIÓ REALMENTE** el 25 de diciembre de 2020.

Cuarto: No lo considero como un hecho. Es una manifestación infundada.

Respecto, a mis patrocinados la cónyuge sobreviviente del causante y su menor hijo, han estado abiertos a conciliar justamente, pero jamás los compradores del bien han hablado con ellos al respecto.

Además. Mis poderdantes, no pueden actuar solos. HAY DOS HEREDERAS MÁS DEL CAUSANTE.

Quinto: NO, ES CIERTO.

Los compradores señores **JUAN ANDRES AVENDAÑO MARTINEZ** y **YIRZEO AVENDAÑO MARTINEZ**, no CUMPLIERON CON LA TOTALIDAD DEL PAGO ESTIPULADO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA

De otro lado, los compradores, no tenían que llamar solamente a una heredera del fallecido a la señora **ADRIANA MENDOZA CASTRO**, como lo manifiestan en el hecho. Ella se llama **ADRIANA MENDOZA GARCES**.

Los compradores han debido llamar a todos los tres herederos del fallecido y la cónyuge sobreviviente, SI HUBIERAN TENIDO ANIMO DE CONCILIACION Y QUE LE CUMPLIERAN CON LO PACTADO EN EL NEGOCIO JURIDICO, suscrito en vida por el señor **MENDOZA CASTRO**.

Sexto: ES CIERTO PARCIALMENTE

COMO ESTA PROBADO LOS SEÑORES COMPRADORES DEL BIEN INMUEBLE. NO CUMPLIERON CON LOS HEREDEROS DEL CAUSANTE SEÑOR **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO** NI CON LA CONYUGE SOBREVIVIENTE, EL PAGO TOTAL COMO PRECIO ACORDADO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA.

MAL PUEDA DARSE CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

Los compradores del bien, ya se creen dueños del inmueble. Sin cumplir con el pago de la totalidad del precio acordado.

Además, no se ha hecho el título traslativo de dominio del bien. Art. 1.857 del C.C., NUMERAL SEGUNDO: La venta de los bienes raíces, y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

En un negocio jurídico el título traslativo de dominio del bien raíz, a **sustancian actus**, con solemnidad, esto es: **MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA, DEBIDAMENTE REGISTRADA EN LA ORIP.**, del lugar de la ubicación del inmueble.

Séptimo: ES CIERTO PARCIALMENTE.

Al vendedor del bien, le sobrevino la muerte real.

Octavo: ES CIERTO:

EN EL JUZGADO 26 DE FAMILIA DE BOGOTA, se adelantan las liquidaciones de herencia y sociedad conyugal del fallecido señor **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO**.

Allí, el juzgado reconoció como acreedores a los hermanos **JUAN ANDRES AVENDAÑO MARTINEZ** y **YIRZEO AVENDAÑO MARTINEZ**, representados por el abogado **JAVIER OSPITIA CASTRO**, identificado con la C.C. Nr. 79.465.546 y tarjeta profesional Nr. 125.036 del Consejo Superior de la Judicatura.

Noveno: ES CIERTO.

Decimo: NO ES CIERTO.

Los demandados **FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA**, cónyuge sobreviviente y su menor hijo **JORGE SAMUEL MENDOZA SARMIENTO**, heredero representado por ella no se comprometieron en nada con los compradores.

Así las cosas: EL NEGOCIO JURIDICO DE COMPRAVENTA DEL BIEN INMUEBLE ES NULO, en forma ABSOLUTA. LOS COMPRADORES DEL BIEN INMUEBLE INCUMPLIERON EL PAGO TOTAL DEL VALOR DEL BIEN.

ES DECIR, INCUMPLIERON EL CONTRATO DE COMPRAVENTA DEL INMUEBLE SUSCRITO CON EL CAUSANTE. AL NO PAGAR LA TOTALIDAD DEL PRECIO ACORDADO.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

1.- En nombre y representación de mis poderdantes manifiesto. Respecto a las pretensiones de los demandantes me permito manifestar:

2.- **A LA PRIMERA:** nos oponemos por ausencia de causa legítima para demandar.

La cónyuge sobreviviente del causante señora **FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA**, quien representa su menor hijo **JORGE SAMUEL MENDOZA SARMIENTO**, heredero, no se comprometieron en nada con los compradores.

Es decir, ella, como cónyuge supérstite y los herederos, del fallecido no han incumplido nada con los compradores, la voluntad del causante era cumplirles pero MURIO. Su cónyuge y su hijo no están incumpliendo la voluntad del vendedor.

Los que han incumplido son los COMPRADORES, quienes NO PAGARON EL PRECIO ACORDADO EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA CELEBRADO, AL NO PAGAR LA TOTALIDAD DEL PRECIO ACORDADO.

3.- **A LA SEGUNDA:** Me opongo. Por no existir mérito para ello

4.- **A LA TERCERA:** Me opongo.

Mis poderdantes: La cónyuge sobreviviente del causante señora **FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA**, quien representa su menor hijo **JORGE SAMUEL MENDOZA SARMIENTO**, heredero, no se comprometieron en nada con los compradores.

El contrato de compraventa es nulo en forma absoluta. LOS COMPRADORES INCUMPLIERON CON EL PAGO TOTAL ACORDADO.

5.- **A LA CUARTA:** Me opongo.

EL JUZGADO AL PRONUNCIARSE, SERIA INJUSTO, QUE ORDENE LA ENTREGA REAL Y MATERIAL DE LA PROPIEDAD. HUBO INCUMPLIMIENTO PROBADO DEL PAGO TOTAL DEL PRECIO ACORDADO POR PARTE DE LOS COMPRADORES, EN EL NEGOCIO JURIDICO.

6.- **A LA QUINTA:** Me opongo:

Mis poderdantes: no se comprometieron en nada con los compradores.

7.- **A LA SEXTA:** Me opongo.

Mis poderdantes no se comprometieron en nada con los COMPRADORES. Sería injusto ordenar un pago de perjuicios. Ante un incumplimiento del contrato de compraventa por parte de los COMPRADORES, en el pago total del precio acordado.

8.- **A LA SEPTIMA:** Me opongo.

Seria injusto condenar y ordenar pagos en agencias en derecho, a mis poderdantes, cuando el contrato de compraventa está viciado de nulidad absoluta, por el no pago total por parte de los compradores del bien referido.

HAY INCUMPLIMIENTO AL CONTRATO DE COMPRAVENTA POR PARTE DE LOS COMPRADORES, POR FALTA DE PAGO TOTAL DEL BIEN INMUEBLE.

EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO

Comedidamente pido al Despacho, al momento de proferir sentencia declarar probadas las siguientes excepciones de mérito o de fondo.

Primera: RESOLUCION POR INCUMPLIMIENTO DEL COMPRADOR. MORA DEL DEUDOR RESPECTO DEL PAGO DEL PRECIO.

La fundamento en los siguiente:

1.- El artículo 1.849 del C.C. TITULO XIII, DE LA COMPRAVENTA, preceptúa claramente. Concepto: La compraventa es un contrato en que una de las partes se obliga a dar una cosa y la otra a pagarla en dinero. Aquella se dice vender y ésta comprar. El dinero que el comprador da por la cosa vendida se llama precio. (negrillas y subrayado son míos)

La corte Suprema de Justicia, sala de casación civil y agraria magistrado ponente **Dr. Jorge Santos Ballesteros**, en sentencia de marzo 27 de 2003, expediente 6865, preceptúa. **Resolución del contrato de compraventa: por incumplimiento del COMPRADOR. Mora del del deudor respecto al pago.**

En el contrato de compraventa, de fecha 29 de abril de 2020. Suscrito entre los COMPRADORES: **JUAN ANDRES AVENDAÑO MARTINEZ** y **YIRZEO AVENDAÑO MARTINEZ**, y el VENDEDOR **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO**, en su estado civil de casado con sociedad conyugal vigente y sin liquidar, en la cláusula PRIMERA, del mencionado contrato de compraventa estipularon el bien que se vendía de propiedad del vendedor. En la clausula TERCERA. LOS CONTRATANTES ESTIPULARON EL VALOR DEL INMUEBLE OBJETO DE VENTA, POR LA SUMA DE DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/L. (\$ 250.000.000.00) M/L. sumas de dinero que los compradores pagarán al vendedor, así: \$100.000.000.00, el día 21 de abril de 2020. \$ 80.000.000.00, el día 21 de julio de 2020.

ES DE ANOTAR, QUE UNICAMENTE LOS VENDEDORES PAGARON AL COMPRADOR el día 21 de abril de 2020, \$ 71.000.000.00, Entrando en mora del pago de la obligación en \$ 9.000.000.000, HASTA LA FECHA Y EN VIDA DEL VENDEDOR.

Hasta hoy LA MORA por parte de los COMPRADORES DEL BIEN INMUEBLE ES POR LA SUMA DE \$ 79.000.000.00, para completar la TOTALIDAD DEL PRECIO

ACORDADO POR LOS CONTRATANTES EN EL ERRONEAMENTE MENCIONADO, CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE.

ASÍ LAS COSAS, ESTA EXCEPCION DE MERITO ESTA LLAMADA A PROSPERAR POSITIVAMENTE EN FAVOR DE MIS PODERDANTES, EN LA RESOLUCION DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA POR MORA EN EL PAGO DEL PRECIO DEL INMUEBLE PROMETIDO EN VENTA POR EL CAUSANTE. EN EL CONTRATO DE COMPRAVENTA. HAY INCUMPLIMIENTO EN EL PAGO DEL PRECIO ACORDADO POR PARTE DE LOS COMPRADORES.

EL articulo 1546 del C.C. CONDICION RESOLUTORIA CONTRACTUAL. En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado.

Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

Jurisprudencia acción resolutoria por incumplimiento. Sala civil y agraria, magistrado ponente Dr. Cesar Julio Valencia Copete, sentencia de junio 28 de 2005.

Artículo 1.602 C.C. Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalido sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

Ante el incumplimiento de los COMPRADORES EN EL PAGO TOTAL DE LA OBLIGACION CON EL VENDEDOR, fallecido **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO**, hoy con su herederos **LUZ MIREYA MENDOZA BARRERA**, **ADRIANA MENDOZA GARCES** y **JORGE SAMUEL MENDOZA SARMIENTO**, y con la cónyuge sobreviviente **FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA**. **EL MENCIONADO CONTRATO DE COMPREVENTA DEBE ENTRAR EN RESOLUCION DEL MISMO COM PAGO DE PERJUCIOS E INDEMNIZACIONES, A FAVOR DE LOS DEMANDADOS.**

La excepción Prospera.

2.- Segunda: NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE.

La fundamento en los siguiente:

EN PRIMER LUGAR LO QUE LOS CONTRATATANTES, TAL VES quisieron celebrar el día veintinueve (29) de abril de dos mil veinte (2020), FUE UNA PROMESA DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE.

Muy diferente, a CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE. (como lo denominaron).

El contrato de compraventa de un inmueble, en nuestra legislación, está sujeto,

Art. 1.857 del C.C., NUMERAL SEGUNDO: La venta de los bienes raíces, y servidumbres y la de una sucesión hereditaria, no se reputan perfectas ante la ley, mientras no se ha otorgado escritura pública.

En un negocio jurídico el título traslativo de dominio del bien raíz, debe hacerse: **ad substantiam actus**, con solemnidad, esto es: MEDIANTE ESCRITURA PUBLICA, DEBIDAMENTE REGISTRADA EN LA ORIP., del lugar de la ubicación del inmueble. Luego este contrato es INEXISTENTE Y NULO DE NULIDAD ABSOLUTA.

Art. 256 del C.G.P. Documentos ad substantiam actus : la falta del documento que la ley exija como solemnidad para la existencia o validez de un acto o contrato no podrá suplirse por otra prueba.

La excepción Prospera.

3.- Tercera: **INDEBIDA PRESENTACION DE ACCION DE CUMPLIMIENTO POR PARTE DE LOS DEMANDANTES EN ESTE PROCESO. POR CUANTO OBLIGACION HACE PARTE DEL INVENTARIO Y AVALUOS COMO PASIVO EN LAS LIQUIDACIONES DE HERENCIA Y SOCIEDAD CONYUGAL, QUE CURSA EN EL JUZGADO 26 DE FAMILIA DE BOGOTA, D.C., CON RADICADO Nr.11001311002620210007100, POR FALLECIMIENTO DEL VENDEDOR, SEÑOR JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO; PROCESO EN EL CUAL LOS DEMANDANTES AQUÍ REFERIDOS, ESTAN RECONOCIDOS COMO ACREEDORES, por la suma de \$ 171.000.000.**

La fundamentación en los siguientes:

La presente excepción la fundamentación en los siguientes hechos: La parte demandante (Los Compradores) del bien inmueble, realizaron la promesa de compraventa, en vida del señor **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO**, en su **calidad de vendedor**. El mencionado señor, falleció el 25 de diciembre de 2020, en la ciudad de Bogotá, D.C.

La liquidación de herencia y sociedad conyugal por muerte del mencionado señor, se adelanta desde hace más de dos años en el JUZGADO 26 DE FAMILIA DE BOGOTA, D.C., con el radicado Nr. 11001311002620210007100.

Los compradores del mencionado bien inmueble, señores: **JUAN ANDRES AVENDAÑO MARTINEZ** y **YIRZEO AVENDAÑO MARTINEZ**, representados por el abogado **OSCAR JAVIER OSPITIA CASTRO**, fueron reconocidos como ACREEDORES, de las liquidaciones de herencia y sociedad conyugal que cursan en el juzgado 26 de familia de Bogotá, mediante auto de fecha 22 de marzo de 2023.

Es allí en este JUZGADO DE FAMILIA, donde les van a cumplir el contrato de promesa de compraventa del bien inmueble.

La obligación contraída por el causante en vida, (**pago de deudas**) **SE DEBE CUMPLIR** con los activos que tenían los bienes relictos del causante. Es lo lógico, lo justo y lo que estipula la ley. (**artículo 503 del C.G.P.**)

ACCION DE CUMPLIMIENTO: Es un mecanismo consagrado en ordenamiento jurídico colombiano, en desarrollo del artículo 87 de la Constitución Nacional.

La acción de cumplimiento sirve para que los ciudadanos hagan efectiva la aplicación de una ley, o norma que no se respeta en su barrio, comunidad, edificio o conjunto residencial, localidad o en la administración oficial y cuyo incumplimiento genera graves perjuicio a sus derechos.24/031.996.

¿Qué derechos protege la acción de cumplimiento. ? Los ordenados en los actos administrativos, sin que para ello deba asumirse que esta de por medio sus derechos fundamentales. tal como lo preceptúa la ley 393 de 1997, en su artículo 9. La acción de cumplimiento la puede presentar cualquier persona ante los jueces y tribunales administrativos, así como las organizaciones sociales no gubernamentales y los servidores públicos.

El artículo 491, numeral 2, del C.G.P. preceptúa: Los acreedores podrán hacer valer sus créditos dentro del proceso hasta que termine la diligencia de inventario y avalúos, durante la cual se resolverá sobre su inclusión en él.

Esto, ya se cumplió y como se dijo fueron reconocidos los acreedores representados por procurador judicial.

La excepción Prospera.

4.- Cuarta: **RESCISION DE LA VENTA POR LESION ENORME**

La presente excepción la fundamento en los siguientes hechos.

El código civil en el CAPITULO XIII, ARTICULO 1946, PRECPTUA. El contrato de compraventa podrá rescindirse por lesión enorme.

Artículo 1.947 del C.C.: procedencia: el vendedor sufre lesión enorme cuando el precio es inferior a la mitad del justo precio de la cosa que vende; y el comprador a su vez sufre lesión enorme, cuando el justo precio de la cosa que compra es inferior a la mitad del precio que paga por ella.

Además, existe **LESION ENORME**, (art. 1946, a favor de los vendedores. El mencionado bien inmueble, **tiene un mayor valor a la mitad del precio comercial total**, por su cabida, ubicación, en el primer piso, sector comercial. Con dos entradas una por la Avenida carrera 72 Nr. 64B-29 y otra por la carrera 72 A Nr. 64 A- 70 de Bogotá, D.C. , el cual hace parte de las matrículas inmobiliarias. **50C- 16851 Y 50C- 873776.**

El valor comerciade los inmuebles en conjunto tienen un valuó comercial hecho por la firma **VANCO**, avalúos comerciales, de fecha 09 de marzo e 2023, por la suma de

MIL DOSCIENTOS VEINTITRES MILLONES, SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL, OCHOCIENTOS DEIEZ PESOS, MDA/CTE. (\$ 1.223.641.810.00).

La rescisión por lesión enorme, no ha prescrito, de acuerdo con la ley

(Artículo 1954 C.C.).

La excepción Prospera.

5.- Quinta: **OPOSICION TOTAL A LAS EXCEPCIONES DE MERITO**, PRESENTADA EN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA POR LA SEÑORA LUZ MIREYA MENDOZA BARRERA, a través de su apoderado EDWAR GONZALEZ BOLIVAR. Así:

ESPECIFICAMENTE, EN LA EXCEPCION DE MERITO LA DENOMINADA:

De la inexistencia de la presente petición de cumplimiento, en atención a que la parte demandante renunció a su derecho al solicitar ser parte en otro despacho judicial como acreedor conforme al numeral 2 del art. 491 del C.G.P.

En cuanto a la afirmación temeraria y mal, intencionada cuando el abogado escribe.

“ Va en caminada al reconocimiento de una acreencia de \$ 171.000.00, derivada del contrato de compraventa objeto de este proceso, suma de dinero que, fue

directamente entregada a la señora **FRANCY SARMIENTO**- hoy demandada- y al causante.”

Esta afirmación temeraria e injusta, hecha por el mencionado abogado es **TOTALMENTE FALSA**, invade la ley penal. Me opongo totalmente a que sea tenida en cuenta en la excepción presentada. Tal como está escrita. El contrato de compraventa de un inmueble, lo celebro en vida y firmo el señor **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO, (vendedor)**, como se prueba con el documento, firmado por el causante con presentación personal ante el notario 69 del Círculo de Bogotá, D.C. Al vendedor **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO**, fué a la persona que los señores **COMPRADORES**, le hicieron los pagos en dinero en efectivo y en transferencias bancaria en cuentas a nombre de **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO**. COSA MUY DIFERENTE, ES QUE SU ESPOSA SEÑORA FRANCY SARMIENTO MENDOZA, como siempre los acompañaba durante quince años en la celebración de sus negocios.

Ese dinero como se probará en su oportunidad, el mencionado causante, lo utilizó para pagar obligaciones **BANCARIAS**.

ESPECIFICAMENTE, EN LA EXCEPCION DE MERITO LA DENOMINADA:

En el eventual caso de declararse la responsabilidad de devolución de alguna suma de dinero, esta deberá estar a cargo de la señora FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA

ME OPOTONGO TOTALMENTE: Cuanto a la afirmación temeraria, INJUSTA, mal intencionada QUE INFRINJE LA LEY, cuando el abogado escribe:

“La presente excepción se fundamenta, en que en el eventual caso de que en este proceso se deba cancelar alguna suma de dinero por parte de los señores demandados, es decir, la devolución de las sumas entregadas a ordenes de del señor **JORGE MENDOZA (q.e.p.d.)** y la señora **FRANCY SARMIENTO**, esta última es la llamada a realizar su devolución.

Téngase en cuenta en primer lugar que, mi poderdante no realizo ningun contrato con los señores **AVENDAÑO**, demandantes en este asunto, situación por la cual no es ella la llamada a responder por ningun valor, concepto o perjuicio que se llegare a declarar en este proceso.

Por el contrario, tal como se indica en el hecho segundo de la demanda, se afirma que la señora **FRANCY SARMIENTO**, junto con el causante fueron los que **recibieron los dineros que ascienden a la suma de \$ 171.000.000**, hecho por el cual a simple lógica, es ella la llamada a responder y no mi poderdante en su calidad de heredera. “

Me opongo totalmente a esta excepción de mérito, por lo siguiente:

El señor **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO**, en vida celebro por escrito un contrato de promesa de compra venta, de un bien inmueble de su propiedad. Tenía los tres atributos de la propiedad: (USO, GOCE y DISPOSICION) y era plenamente **CAPAZ**.

El mencionado señor, no tenía que pedirle permiso a sus hijas para celebrar un contrato como el que hizo.

Tenía el mencionado señor **OBLIGACIONES BANCARIAS Y SE VIO EN LA OBLIGACION DE VENDER EL BIEN MENCIONADO**, para cumplirle a los

BANCOS. NADIE SE LO PODIA PROHIBIR, FUE UN ACTO ENTRE PERSONAS VIVAS.

Hoy, sus herederos **LUZ MIREYA MENDOZA BARRER, ADRIANA MENDOZA GARCES y JORGE SAMUEL MENDOZA SARMIENTO**, y la cónyuge sobreviviente **FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA**. Tal como lo preceptúa la ley (art. 503 del C.G.P.) Pago de deudas. Deben pagar la deuda contraída por el causante **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO**, con los señores **AVENDAÑO. NO LA SEÑORA FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA, sola. En su calidad de cónyuge sobreviviente.**

Solamente, las herederas se preocupan por recibir los activos de la sucesión. ?

La ley es clara, en manifestar el pago de las deudas adquiridas en vida por el causante y son pasivos de la sucesión. En este caso en el inventario y avalúos de los bienes de la sucesión los acreedores fueron **RECONOCIDOS**. (Acta, de fecha 22 de marzo del 2023, Juzgado 26 de familia de Bogotá, D. C.).

Los herederos, también deben pagar con los activos de los bienes de la sucesión, las **DEUDAS ADQUIRIDAS POR EL CAUSANTE EN VIDA**. Con los bienes relictos dejados por el mencionado señor **MENDOZA CASTRO**. **LOS HEREDEROS ACEPTARON LA SUCESION DEL CAUSANTE, CON BENEFICIO DE INVENTARIO.**

6. sexta: **Las Genéricas:** Pido al Despacho, declarar probadas, cualquier otra excepción de mérito o de fondo, que aparezca demostrada en el transcurso del proceso.

PRUEBAS

a) Documentales:

CONTRATO DE COMPRAVENTA DE UN INMUEBLE, suscrito de fecha 29 de abril de 2020, entre los COMPRADORES: **JUAN ANDRES AVENDAÑO MARTINEZ y YIRZEO AVENDAÑO MARTINEZ**, y el VENDEDOR **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO**, en su estado civil de casado con sociedad conyugal vigente y sin liquidar. (Hace parte del expediente).

RECIBOS de Dineros Girados por los compradores al vendedor, en títulos valores a nombre de **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO**. (Hace parte del expediente).

b) Indicios:

Los que se desprenden de los hechos probados en el proceso.

c) interrogatorio de parte:

Solicito al Despacho: fijar fecha y hora para efectuar el suscrito interrogatorio de parte de acuerdo con lo preceptuado por la ley, a las siguientes personas sobre los hechos de la demanda:

**LUZ MIREYA MENDOZA BARRERA, ADRIANA MENDOZA GARCES,
JUAN ANDRES AVENDAÑO MARTINEZ y YIRZEO AVENDAÑO
MARTINEZ.**

Las pruebas existentes en el proceso.

ANEXOS

1. Acta de audiencia de inventarios y avalúos. Art. 501 C.G.P. juzgado 26 de familia de Bogotá, D.C. , donde reconoce acreedores a los hermanos **AVENDAÑO** y su apoderado.
2. AVALUOS COMERCIALES DE BIENES.

NOTIFICACIONES

A mis poderdantes: en la Calle 142 Nr. 9-72, interior 9 apartamento 202, conjunto los SAUCOS, cedritos Bogotá, D.C. Cel. 3102544755. Correo electrónico: francysarmientodemendoza@gmeal.com

Al suscrito apoderado. En la calle 7C Nr. 79C-11 de Bogotá, D.C. celular Nr. 3142792819. Correo electrónico: eproap@hotmail.com.

Con la más alta consideración y respeto,

Atentamente,



EDGAR PUBLIO ROA PRIETO.
C.C. Nr. 76.259 del C.S de la J.
T. P. Nr. 76.259 del C.S. de la J.

REPÚBLICA DE COLOMBIA
RAMA JUDICIAL DEL PODER PÚBLICO



JUZGADO VEINTISÉIS DE FAMILIA DE BOGOTÁ

ACTA AUDIENCIA DE INVENTARIOS Y AVALÚOS ART. 501 CGP

| | |
|------------------------|------------------------------|
| Fecha de la audiencia: | 22 de marzo de 2023 |
| Hora de Iniciación: | 02:30 pm |
| Hora de Finalización: | 05:10 p.m. |
| Clase de Proceso: | Sucesión Intestada |
| Radicado No. | 110013110026-2021-00071-00 |
| Causante: | Jorge Enrique Mendoza Castro |

Participan a través de conexión remota con la plataforma *Microsoft Teams*:

El abogado **Edward González Bolívar** con C.C. 80.097.595 y T.P. 304.177 C. S. de la J., apoderado de las convocantes **Adriana Mendoza Garcés y Luz Mireya Mendoza Barrera**.

El abogado **Edgar Publio Roa Prieto** con C.C. 17.181.078 y T.P. 76.259 C. S. de la J., apoderado de los convocados **Jorge Samuel Mendoza Sarmiento y Francly Sarmiento de Mendoza**.

El abogado **Oscar Javier Ospitia Castro** con C.C. 79.465.546 y T.P. 125.036 del C. S. de la J., apoderado judicial de los acreedores **Juan Andrés Avendaño Martínez y Ricardo Yhirzeo Avendaño Martínez**.

Resumen de actividades:

1.- El Juzgado dicta auto reconociendo personería al abogado **Oscar Javier Ospitia Castro**, como apoderado judicial de los acreedores **Juan Andrés Avendaño Martínez y Ricardo Yhirzeo Avendaño Martínez**.

2.- El despacho da traslado a los interesados de los inventarios y avalúos presentados dentro del proceso.

3.- **Objeciones:** El abogado **Edgar Publio Roa Prieto**, objeta las partidas 3ª y 4ª del activo presentado por los convocantes (50C-16851, 50-C673776).

A su vez, el abogado **Edward González Bolívar**, objeta la partida 5ª del activo inventariado por los convocados y la totalidad de los pasivos. El juzgado da traslado de las objeciones, los apoderados de los interesados se pronuncian.

4.- El juzgado deja constancia para los fines de ley, que los interesados se ponen de acuerdo exclusivamente sobre las siguientes partidas del activo inventariado y su valor:

1.) **(Bien social)** El 100% del derecho de dominio sobre el bien inmueble identificado con FMI No. **50N-846229** de la ORIP de Bogotá Zona - Norte. Valor de la partida: **\$447.422.800**.

2.) **(Bien social)** El 100% del derecho de dominio sobre el vehículo automotor de placas **DDM148**, modelo 2010, marca Suzuki, línea Gran Vitara SZ, color plata escuna, servicio particular, con capacidad para 5 pasajeros, carrocería

cabinado, serie 8LDCK1351A0023428, Motor J20A677530. Valor de la partida: **\$25.200.000.**

3.) El 100% del derecho de dominio sobre el bien inmueble identificado con FMI No. **50C-16851** de la ORIP de Bogotá Zona - Centro.

Valor de la partida: **\$978.621.000.**

4.) El 100% del derecho de dominio sobre el bien inmueble identificado con FMI No. **50-C673776** de la ORIP de Bogotá Zona - Centro. Valor de la partida: **\$259.140.000.**

-La calidad jurídica en que ingresan al inventario las partidas 3ª y 4ª del activo (bienes propios o sociales), se resolverá con las objeciones.

5.- El apoderado de **Juan Andrés Avendaño Martínez y Ricardo Yhirzeo Avendaño Martínez** (acreedores), solicita incluir a título de acreencia la presentada en la audiencia y eleva solicitud de suspensión de la partición. El apoderado de los convocantes objeta el crédito.

6.- El juzgado decreta pruebas dentro del trámite de las objeciones:

De oficio:

Documentales: Los documentos que obran en el expediente aportados por los interesados y los acreedores, que guarden relación con los inventarios y las objeciones.

7.- Respecto de la solicitud de suspensión de la partición el juzgado advierte que se proveerá sobre la misma en la oportunidad procesal correspondiente.

El Juzgado **SUSPENDE** la audiencia (numeral 3º, artículo 501 del C.G.P.).

Notificación en estrados. Sin recursos ni observaciones.

En este estado de la audiencia, se cierra la sesión siendo **la hora de las 05:10 pm del 22 de marzo de 2023.** Se extiende acta, copia de la misma remítase a los interesados. Se agrega al expediente el disco compacto con el registro de la audiencia.

La juez,

Firmado Por:
Monica Sanchez Sanchez
Juez Circuito
Juzgado De Circuito
Familia 26 Oral
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **12587673cb0d0e9e012188421ac82edd2d119cc69bf744c355953f72b1f35083**

Documento generado en 23/03/2023 10:19:10 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>



Bogotá, 09 de marzo de 2023

Señora

FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA
CC. 52.018.298
Ciudad

Saludo cordial:

*A continuación, le presentamos nuestro concepto sobre el valor del inmueble ubicado en la **CARRERA 72A 64A - 70 MANZANA 2 URBANIZACION EL ENCANTO LTDA Y AK 72 64B 29** barrio **EL ENCANTO** de la ciudad de **BOGOTÁ D.C. – CUNDINAMARCA**.*

*Según informe adjunto, el avalúo arroja un valor total de **MIL, DOSCIENTOS VEINTI TRES MILLONES, SEISCIENTOS CUARENTA Y UN MIL, OCHOCIENTOS DIEZ PESOS MDA/CTE (1.223.641.810,00)**.*

Cumplimos así, el encargo que Usted nos encomendó y quedamos a su disposición para resolver cualquier inquietud que surja al respecto.

Atentamente,

DIANA CRISTINA TAVERA TORO
Valuador Certificado
REGISTRO ABIERTO DE AVALUADORES
AVAL 1214723343

transmisión del dominio de BIENES INMUEBLES. Luego entonces estando ausente de la formalidad de la escritura pública del negocio jurídico pregonado en este primer hecho; fuerza concluir la inexistencia de dicho acto jurídico, de DICHO SUPUESTO CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.

En efecto, es de conocimiento legal que la tradición de un bien inmueble está sometida a UNOS PROTOCOLOS Y REQUISITOS SINE QUA NOM se concreta el negocio jurídico propiamente dicho que involucre la transmisión del dominio de un bien inmueble, comoquiera que la transmisión y en general cualesquier acto jurídico y dispositivo que involucre un bien inmueble, se "TIENE QUE HACER O ADELANTAR" por Escritura Pública que brilla por su ausencia en el caso en estudio. LO que da lugar desde ya a señalarlo y se propondrá como excepción la INEXISTENCIA DEL NEGOCIO JURÍDICO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE POR FALTA DE REQUISITOS LEGALES Y DE LA ESENCIA DE ESTE TIPO DE CONTRATOS.

2º. El segundo hecho. No me consta. QUE SE PRUEBE. No obstante, de otear los anexos de la demanda existe un CONTRATO IN TITULADO "COMPRAVENTA", no obstante dentro del cuerpo del mismo pareciera que se trataba la intención de las partes de realizar UN CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA; asunto con unos fines y unos alcances muy diferentes; por cuanto; **la PROMESA DE VENTA O DE COMPRAVENTA GENERA UNA OBLIGACIÓN DE HACER**; cual es la de SUSCRIBIR Y FIRMAR EL CONTRATO PROMETIDO; contrario sensu; **la venta tiene como obligación principal para el VENDEDOR la celebración y firma del contrato de venta o negocio jurídico propiamente dicho dentro del cual transfiere efectivamente el predio en este caso un bien inmueble en favor de los PRESUNTOS COMPRADORES**; partamos de la base que los sujetos contractuales en ambos negocios jurídicos son o tienen una denominación diferente; PUES MIENTRAS EN EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, QUIEN SE COMPROMETE O SE OBLIGA A CELEBRAR EL CONTRATO COMO POSTERIOR VENDEDOR **SE DENOMINA PROMITENTE VENDEDOR**; MIENTRAS QUE QUIEN SE OBLIGA A ENTREGAR O TRANSMITIR LA PROIEDAD O A CELEBRAR POSTERIORMENTE EL CONTRATO DE VENTA DE UN BIEN INMUEBLE COMO COMPRADOR, **SE DENOMINA PROMITENTE COMPRADOR**; en tanto que en el negocio jurídico de **COMPRAVENTA, las partes se denominan COMPRADOR** para quien adquiere el dominio de la cosa o en este caso **DEL BIEN INMUEBLE Y VENDEDOR quien LA VENDE O ENTREGA LA PROPIEDAD DE LA MISMA**; y como será de cierta esta afirmación QUE LAS PARTES PACTARON CELEBRAR EL CONTRATO DE VENTA (CONTRATO PROMETIDO), el día 27 de abril de 2021 a las 10:00 am. Ante la Notaría 69 del Círculo de Bogotá, **lo que traduce sin lugar a equívocos que la intención de las partes era inicialmente la de suscribir y en efecto lo suscribieron UNA PROMESA DE BINE INMUEBLE** que se podía hacer por documento privado como en realidad se hizo, sin ningún tipo de protocolo; más nunca UN CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE que no sólo requiere de la solemnidad de la ESCRITURA PÚBLICA, SINO ADEMÁS DEL REGISTRO DE DICHO ACTO DE VOLUNTADES EN LA OOIIPP del lugar en donde se encuentre matriculado el predio objeto de venta Y PACTARON SUSCRIBIR Y FIRMAR LA ESCRITURA DE VENTA EL DIA 27 DE ABRIL DE 2021 A LSA 10:00 A.M., ante la notaría 69 del círculo de Bogotá.

ESTO EN CUANTO A LAS PREMISAS INICIALES, No obstante, debe quedar claro, que A LA FECHA DE LA DEMANDA, AL PARECER A NINGUNO DE LOS DEMANDADOS SE LES HABÌA RECONOCIDO COMO HEREDEROS del causante y "vendedor" **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO (Q.E.P.D.)**, ASÌ COMO TAMPOCO SE VISLUMBRA EN EL PROCESO QUE SE HAYA RECONOCIDO EL CRÈDITO PRETENDIDO POR LOS PROMITENTES COMPRADORES COMO UN PASIVO DE LA SUCESIÒN DEL "VENDEDOR FALLECIDO", por parte del JUZGADO 26 DE FAMILIA en donde se adelanta la SUCESIÒN INTESTADA DEL MISMO Y LA LIQUIDACIÒN DE LA SOCIEDAD COYUGAL vÌgente con su esposa hoy demandada **FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA**; luego entonces si apenas se tiene una mera expectativa de que sean reconocidos y tenidos como HEREDEROS LEGÌTIMOS DEL SUPUESTO VENDEDOR OBITADO, los hoy demandados Y DEMÀS INTERESADOS EN LAS RESULTAS DEL TRÀMITE SUCESORAL DE CARÀCTER JUDICIAL; Y SI NI SIQUIERA SE HA RECONOCIDO EL CRÈDITO SOLICITADO COMO TAL MEDIANTE APODERADO JUDICIAL POR LOS HOY DEMANDANTES ANTE EL JUZGADO 26 DE FAMILIA DE ESTA CIUDAD; es muy prematuro seÑalar que estos o aquellos estàn llamados a responder Y A DAR CUMPLIMIENTO DE UN CONTRATO QUE NO TIENE VALIDEZ JURÌDICA POR CUANTO ES ANULABLE, DADO QUE NO HA NACIDO A LA VIDA JURÌDICA POR LA FALTA DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE LA ESENCIA DE LOS MISMOS COMO LO ES LA SOLEMNIDAD DE LA ESCRITURA PÙBLICA Y SU PROTOCOLO ANTE NOTARIO, SINO ADEMÀS DEL REGISTRO RESPECTIVO EN EL FOLIO DE MATRÌCULA INMOBILIARIA DE LA OOIIPP en donde se encuentre el predio de que se trate. Y lo del o los presuntos pagos parciales y sus fechas, NO ME CONSTAN QUE SE PRUEBE.

3º. El tercer hecho. No me consta. Que se pruebe. No obstante, comoquiera que se trata de UNA SUCESIÒN ILÌQUIDA, y sin haberse terminado el PROCESO DE SUCESIÒN, salvo mejor criterio; ninguno de los herederos del "VENDEDOR Q.E.P.D.", estaba ni està obligado a suscribir ni firmar nada, menos aùn en nombre de los demàs herederos; y lo que està haciendo la parte demandante, con todo respeto lo seÑalo es generando un desgaste de la administraciòn de justicia, pues solicita dentro del proceso de sucesiòn intestada del causante y "vendedor" **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO (Q.E.P.D.)**, que cursa en el Juzgado 26 de familia de este distrito judicial, que le sean reconocidos a los hoy demandantes como interesados y ACREEDORES dentro de dicha sucesiòn y se les reconozca su crèdito, ahora adelanta otro proceso civil ENTRE LAS MISMAS PARTES, CON EL MISMO OBJETO, IDENTIDAD DE PRETENSIONES; EN FIN, EN TODO CASO SIMILARES; con todo respeto lo seÑalo; se dà al traste O CON UN PLEITO PENDIENTE, esto es por el tràmite que se adelanta ante el Juzgado 26 de familia de esta ciudad; de vieja data y por los mismos hechos y entre las mismas partes el que hoy cursa en su despacho; dándose lugar a UNA POSIBLE PRE JUDICIALIDAD, por cuanto por los mismos hechos, las mismas partes, con pretensiones similares, objeto y causas similares se adelantan sendos procesos adelantados por la parte actora lo que da al traste, se insiste; con un desgaste de la justicia inocuo. Y en lo que dice relaciòn con la parte final de este tercer hecho; referente a que los demandantes elaboraron y presentaron ante la NOTARÌA 69 DEL CÌRCULO DE BOGOTÀ EL PASADO 27 DE ABRIL DE 2021 UNA DECLARACIÒN EXTRA PROCESO O EXTRA JUICIO; dicho documento de nada vale para los fines de la PRESUNTA PROMESA; POR CUANTO LO QUE DEBIERON HABER HECHO FUE UN ACTA DE PRESENTACIÒN DE ESTOS A EFECTOS DE DAR CUMPLIMIENTO A LA FIRMA DEL CONTRATO DE "COMPRA VENTA" que segùn el documento

se debía firmar ese día a esa hora de las 10:00 am. En la Notaría 69 y no se pudo hacer POR CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, constituido por el fallecimiento (DEL VENDEDOR) Q.E.P.D., lo que hacía imposible la suscripción y firma de cualesquier documento, menos aún podría aspirarse a obtener la firma de UNA DE LAS HEREDERAS del "VENDEDOR", sin en primer lugar, haberse adelantado UN PROCESO DE SUCESIÓN, Y EN SEGUNDO LUGAR SIN HABER SIDO ACEPTADO O DECLARADO HEREDERO ninguno de los hijos ni esposa; ni en general ninguno de los demandados; a más de ello EL DOCUMENTO PRESENTADO COMO PRESUNTO CONTRATO DE COMPRA VENTA, ESTÀ VICIADO, ES INOCUO, SIMPLE Y LLANAMENTE POR CUANTO NO SE HABÍA ELEVADO A ESCRITURA PÚBLICA DICHA VENTA, Y LO QUE SE PRESENTÒ Y SUSCRIBIÒ ENTRE EL OBITADO Y LOS HERMANOS AVENDAÑO MARTINEZ FUE UNA PROMESA DE VENTA DE UN BIEN INMUEBLE POR DOCUMENTO PRIVADO CUYAS FIRMAS FUERON AUTENTICADAS ANTE NOTARIO; PERO JAMÀS PUEDE DECIRSE QUE ESE DOCUMENTO CONSTITUYE O CONSTITUIA UN TITULO TRASLATICIO DE DOMINIO DE UN BIEN INMUEBLE.

4º. El hecho cuarto. No me consta. Que se pruebe. No obstante, se insiste, la señora ADRIANA MENDOZA CASTRO, no estaba ni está legitimada para suscribir ni firmar documento alguno; partiendo de la base que ni siquiera se había iniciado la Sucesión del "VENDEDOR", de que ni siquiera se había reconocido a esta como heredera, mal podría haberse exigido por los hoy demandantes que cumplieran con las obligaciones de su progenitor hoy fallecido en vida, pues como se repite ni siquiera se había adelantado el trámite sucesoral, no era ni es ADRIANA LA UNICA HEREDERA, es decir NO ESTABA EN CONDICIONES DE SUSCRIBIR NINGÙN ACTO EN NOMBRE DE LA SUCESIÓN, partiendo de la base que no había sido nombrada por nadie como representante de la sucesión.

5º. El quinto hecho. No me consta. Que se pruebe. No obstante, así los herederos hubieren querido suscribir alguna escritura pública en favor de los demandantes, era imposible hasta tanto no se termine el proceso de sucesión y en primer lugar sean reconocidos estos como ACREEDORES EN LA LIQUIDACIÓN DE LA SUCESIÓN; y en segundo lugar el crédito "COBRADO DOBLEMENTE Y POR DOS VÍAS JUDICIALES DIFERENTES", sea reconocido legalmente entre LOS INVENTARIOS Y AVALÙOS COMO UN PASIVO DE LA LIQUIDACIÓN DE LA HERENCIA", en favor de los hoy demandantes Y AHORA POR LA VIA ORDINARIA DENTRO DEL PRESENTE PROCESO QUE NOS OCUPA.

6º. El hecho sexto. No me consta. Que se pruebe. No obstante, el predio no figura a nombre de los demandados, así como ninguno de ellos suscribió ningún contrato con los hoy demandantes.

7º. El hecho séptimo. No me consta. Que se pruebe. No obstante el predio no figura a nombre de los demandados, así como ninguno de ellos suscribió ningún contrato con los hoy demandantes; y de igual manera brilla por su ausencia prueba del presunto perjuicio y su cuantía, y mal puede pretenderse trasladar las obligaciones y presuntos perjuicios sufridos por los hoy demandantes, cuando el fallecimiento de quien debía cumplir las presuntas obligaciones se constituye UN CASO FORTUITO O FUERZA MAYOR, que exime de cualesquier responsabilidad a los hoy demandados, incluidos los herederos indeterminados a quienes hoy represento como curador.

8º. El hecho octavo. No me consta. Que se pruebe. Aunque obran en el plenario y en las pruebas que se me corrieron traslado con la demanda, la existencia de UN TRÀMITE SUCESORAL INTESTADO del causante **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO (Q.E.P.D.)**, que cursa en el Juzgado 26 de Familia de esta ciudad, tampoco es menos cierto QUE LOS HOY DEMANDANTES SE PRESENTARON MEDIANTE APODERADO JUDICIAL A SOLICITAR AL DESPACHO SE LES RECONOCIERA COMO INTERESADOS EN LAS RESULTAS DE DICHO TRÀMITE SUCESORAL COMO ACRREDORES Y POR ENDE FUERA SU CRÈDITO TENIDO EN CUENTA, RECONOCIDO Y PAGADO COMO PASIVO DE LA SUCESIÒN, y se les notificó que en el momento procesal para el efecto se resolvería sobre el asunto; LO QUE DA LUGAR A LA EXCEPCIÒN DE PLITO PENDIENTE, POR CUANTO ES ENTRE LAS MISMAS PARTES, POR LOS MISMOS HECHOS, POR LOS MISMOS VALORES, POR LA MISMA CAUSA; luego entonces, se está pretendiendo cobrar UN CRÈDITO O HACERLO VALER DOBLE VEZ Y ANTE DOS JURISDICCIONES DIFERENTES AL MISMO TIEMPO, y eso no lo puede permitir ni coonestar el despacho. Y FINALMENTE LO SEÑALO, LOS HOY DEMANDADOS NO ESTÀN OBLIGADOS A CUMPLIR LO QUE NO SE HAN COMPROMETIDO; Y MENOS AÙN PUEDEN ENTREGAR TOTAL O PARCIALMENTE ALGO QUE NO ES DE ELLOS; COMOQUIERA QUE NO SE HA CULMINADO LA SUCESIÒN Y NO SE LES HA ADJUDICADO A NINGUNO NADA, MENOS AÙN LOS INMUEBLES PRETENDIDOS POR DOS VIAS JUDICIALES POR LA PARTE ACTORA.

9º. El noveno. No es un hecho, es un requisito legal, para poder ejercer el derecho de postulación ante su despacho.

10º. El décimo hecho. No me consta. Que se pruebe. No obstante, insistimos en que los herederos del causante, hoy demandados NO HAN ADQUIRIDO OBLIGACIÒN ALGUNA de manera directa con los demandantes ni se han comprometido a nada; es más a estas alturas no se sabe si van a ser reconocidos o no, si se les va a adjudicar bien o parte de ellos, es decir NO TIENEN LEGITIMACIÒN TANTO POR ACTIVA LOS DEMANDANTES, MUCHO MENOS POR PASIVA AÙN LOS DEMANDADOS. En efecto, si el demandante ha escogido la vía que tenía por intermedio del JUZGADO DE FAMILIA solicitando se reconociera su crédito en dicha sucesión del "VENDEDOR" **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO (Q.E.P.D.)**, Y ASÌ LO HIZO, MAL PUEDE AHORA INICIAR OTRA ACCIÒN POR LOS MISMOS HECHOS Y ENTRE LAS MISMAS PARTES ANTE LA JURISDICCIÒN CIVIL COMO HACIENDO DISPAROS AL AIRE, SI NO ME CALA ALLÌ EN EL JUZGADO DE FAMILIA, LO INTENTO A LA VEZ ANTE EL SEÑOR JUEZ CIVIL DEL CIRCUITO, maniobra esta desafortunada que lo que genera es congestión y desgaste de la rama judicial, de los despachos judiciales.

A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Desde ya me opongo COMO CURADOR en nombre de los demandados como herederos indeterminados del causante "VENDEDOR" **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO (Q.E.P.D.)**, a que se acceda a las pretensiones de la demanda o similares por carecer de argumentos jurídicos y de facto, por existir UN PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS MISMAS PARTES Y POR LOS MISMOS HECHOS, SIMILARES PRETENSIONES, CON BASE EN EL MISMO TITULO O DOCUMENTO QUE ENTRE OTRAS

COSAS NO REUNE LOS REQUISITOS LEGALES NI PROTOCOLOS O SOLEMNIDADES PARA SER UN TITULO TRASLATIVO DE DOMINIO DE UN BIEN INMUEBLE SUJETO A REGISTRO. Y respondo así.

1º. A la pretensión Primera. Me opongo a que se acceda a dicha pretensión por cuanto los demandados ni los herederos indeterminados del causante "vendedor" NO SE HAN COMPROMETIDO NI OBLIGADO DE NINGUNA MANERA CON LA PARTE DEMANDANTE A NADA. E atengo a lo que se pruebe.

2º. A la pretensión segunda. Me opongo como CURADOR DE LOS HEREDEROS INDETERMINADOS A QUE SE ACCEDA A ESTA PRETENSION O SIMILARES, me atengo a lo que se pruebe.

3º. A la tercera pretensión de la demanda. Me opongo como CURADOR DE LOS HEREDEROS INDETERMINADOS A QUE SE ACCEDA A ESTA PRETENSION O SIMILARES, me atengo a lo que se pruebe.

4º. A la pretensión Cuarta. Me opongo como CURADOR DE LOS HEREDEROS INDETERMINADOS A QUE SE ACCEDA A ESTA PRETENSION O SIMILARES, POR CUANTO LOS DEMANDADOS DETERMINADOS E INDETERMINADOS NO SE HAN OBLIGADO DE NINGUNA MANERA CON LOS DOS DEMANDANTES NI CON NADIE, FUERA DE ELLO EL DOCUMENTO PRESENTADO COMO "PRUEBA" ESTO ES EL "CONTRATO DE VENTA" CARECE O ADOLECE DE LOS REQUISITOS LEGALES, LO QUE LO HACE INEXISTENTE Y CARENTE DE VALOR ALGUNO. Me atengo a lo que se pruebe.

5º. A la pretensión quinta. Me opongo como CURADOR DE LOS HEREDEROS INDETERMINADOS A QUE SE ACCEDA A ESTA PRETENSION O SIMILARES, POR CUANTO LOS DEMANDADOS DETERMINADOS E INDETERMINADOS NO SE HAN OBLIGADO DE NINGUNA MANERA CON LOS DOS DEMANDANTES NI CON NADIE, FUERA DE ELLO EL DOCUMENTO PRESENTADO COMO "PRUEBA" ESTO ES EL "CONTRATO DE VENTA" CARECE O ADOLECE DE LOS REQUISITOS LEGALES, LO QUE LO HACE INEXISTENTE Y CARENTE DE VALOR ALGUNO. Me atengo a lo que se pruebe.

6º. A la pretensión sexta. Me opongo como CURADOR DE LOS HEREDEROS INDETERMINADOS A QUE SE ACCEDA A ESTA PRETENSION O SIMILARES, POR CUANTO LOS DEMANDADOS DETERMINADOS E INDETERMINADOS NO SE HAN OBLIGADO DE NINGUNA MANERA CON LOS DOS DEMANDANTES NI CON NADIE, FUERA DE ELLO EL DOCUMENTO PRESENTADO COMO "PRUEBA" ESTO ES EL "CONTRATO DE VENTA" CARECE O ADOLECE DE LOS REQUISITOS LEGALES, LO QUE LO HACE INEXISTENTE Y CARENTE DE VALOR ALGUNO. No está elevado a ESCRITURA PÚBLICA. Me atengo a lo que se pruebe.

7º. A la pretensión séptima. Me opongo como CURADOR DE LOS HEREDEROS INDETERMINADOS A QUE SE ACCEDA A ESTA PRETENSION O SIMILARES, POR CUANTO LOS DEMANDADOS DETERMINADOS E INDETERMINADOS NO SE HAN OBLIGADO DE NINGUNA MANERA CON LOS DOS DEMANDANTES NI CON NADIE, FUERA DE ELLO EL DOCUMENTO PRESENTADO COMO "PRUEBA" ESTO ES EL "CONTRATO DE VENTA" CARECE O ADOLECE DE LOS REQUISITOS LEGALES, LO QUE LO

HACE INEXISTENTE Y CARENTE DE VALOR ALGUNO. No está elevado a ESCRITURA PÚBLICA. NO HAN PROBADO NINGÚN PERJUICIO NI SU VALOR. Me atengo a lo que se pruebe.

AL JURAMENTE ESTIMATORIO.

Con todo respeto su señoría, si el perjuicio, lo han estimado los demandantes en la suma de TREINTA MILLONES DE PESOS M.L. (\$30.000.000.00.), existiría UNA FALTA DE COMPETENCIA DE SU DESPACHO para conocer de este asunto, y el mismo le correspondería su conocimiento al señor JUEZ DE PEQUEÑAS CAUSAS CIVILES Y COMEPTENCIA MÚLTIPLE de Bogotá, al tenor de los señalado por el art. 25 del C.G. DEL PROCESO. Y además desde ya lo objeto, por carecer de fundamento alguno ni sustento de ninguna naturaleza.

A las medidas cautelares.

Me opongo desde ya a que se acceda a las mismas por carecer de fundamentos jurídicos y de facto, sobre todo por cuanto NO EXISTE UN DOCUMENTO LEGAL QUE PRUEBE EL NEGOCIO JURIDICO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE QUE SE PREGONA A LO LARGO DEL DECURSO DE LA DEMANDA, SE SEÑALA QUE HUBO UNA VENTA QUE TUVO POR OBJETO UN BIEN INMUEBLE, NO OBSTANTE, NO SE ELEVA A ESCRITURA PÚBLICA NI SE CUMPLEN CON LOS REQUISITOS LEGALES MINIMOS DE ESTOS ACTOS JURÍDICOS, COMO LO ES EL PROTOCOLO DE LA ESCRITURA PÚBLICA Y EL REGISTRO DE LA TRANSACCIÓN Y POR ENDE DE LA TRADICIÓN DEL DOMINIO EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS DE BOGOTÀ A FAVOR DE LOS PRESUNTOS COMPRADORES.

EXCEPCIONES DE FONDO O DE MÉRITO:

Frente a las pretensiones de la demanda, propongo en nombre de mi procurada, las siguientes EXCEPCIONES.

1º. PLEITO PENDIENTE.

Fundo esta excepción en que efectivamente por los mismos hechos y entre las mismas partes, con las mismas pretensiones económicas y/o los mismos objetivos de la parte actora, CON LOS MISMOS DOCUMENTOS COMO PRUEBAS, ha solicitado mediante o por medio de apoderado judicial en memorial de fecha 21 de mayo de 2021, el mismo DR OSCAR JAVIER OSPITIA CASTRO, FUNGIENDO COMO APODERADO DE LOS DOS HOY MISMOS DEMANDANTES SOLICITÒ FUERAN RECONOCIDOS COMO ACREEDORES DE LA SUCESIÓN INTESTADA DEL SEÑOR " JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO (Q.E.P.D.), DENTRO DEL RADICADO No. 2021-00071-00, que cursa ante el Juzgado 26 de Familia de esta ciudad, PROCESO DE SUCESIÓN QUE SE INICIÒ TENGO ENTENDIDO ANTES DE INICARSE EL PRESENTE PROCESO, y dentro del cual ya se le reconoció personería al togado mismo apoderado de los demandantes en este proceso, y se señaló en auto del 19 de Julio de 2021, notificado por anotación en estado del 21 de julio del mismo año, el despacho reconoce personería al Abogado OSCAR JAVIER OSPITIA CASTRO, como apoderado de los dos hoy demandantes y señala que en la

debida oportunidad procesal para el efecto sobre su intervención y sobre la inclusión en el PASIVO DE LA SUCESIÓN, asunto que aún NO SE HA RESUELTO DEFINITIVAMENTE. Y si poco fuere lo anterior, cursa el proceso que hoy nos ocupa con las mismas pretensiones, entre las mismas partes, e incluso con los mismos apoderados. Por ello, y comoquiera que NOSE HA DESTADO LA LITIS, NI SE HA FALLADO NI RESUELTO NADA POR EL JUZGADO 26 DE FAMILIA DE ESTE CIRUITO JUDICIAL, es que considero existe un PLEITO PENDIENTE, Y MAL PUEDE EL DESPACHO TRATAR Y DEFINIR ESTE ASUNTO NUEVAMENTE. Y por ende debe prosperar mi excepción de fondo o de mérito.

2º. CONTRATO SIN CUMPLIMIENTO DE REQUISITOS LEGALES.

Fundo esta excepción en que, si miramos que el objeto del CONTRATO LLAMESE DE COMORA VENTA, ORA DE VENTA DE BIEN INMUEBLE, que cuyo presunto incumplimiento ha dado al traste con DOS DEMANDAS O A QUE SEA PERSEGUIDO SU CUMPLIMIENTO POR DOS VIAS JUDICIALES DIFERENTES AL MISMO TIEMPO Y ENTRE LAS MISMAS PARTES, POR LAS MISMAS CAUSAS; TUVO POR OBJETO UN BIEN INMUEBLE, INCLUSO CON DOS FOLIOS DE MATRICULA INMOBILIARIA DIFERENTES INVOLUCRADOS, NO obstante que en tratándose de la transmisión DEL DOMINIO de bienes raíces o inmuebles se debe cumplir con unas solemnidades especiales como lo es LA ESCRITURA PÚBLICA DE VENTA Y ADEMÁS EL REGISTRO EN EL FOLIO DE MARTICULA INMOBILIARIA DEL LUGAR EN DONDE SE ENCUENTRE MATRICULADO EL PREDIO, ASUNTOS ESTOS DOS PRINCIPLAMENTE QUE BRILLANA POR SU AUSENCIA EN EL DOCUMENTO QUE APORTA COMO PRESUNTA PRUEBA LA PARTE ACTIVA DE LA ACCIÓN, E INCLUSO DA AL TRASTE CON UNA NULIDAD DEL NEGOCIO JURIDICO O CONTRATO, O AL MENOS QUE SEA ANULABLE POR LA FALTA DE ESE REQUISITO DE LA ESENCIA DE ESTE TIPO DE CONTRATOS QUE INVOLUCRAN BIENES INMUEBLES; PERO COMO ASÌ NO SE HA HECHO, EL CONTRATO PRESENTADO COMO PRUEBA CARECE Y ESTÀ HUÈRFANO DE LOS REQUISITOS LEGALES Y POR ENDE NO EXISTE O DEGENEREA EN OTRO CONTRATO COMO PUEDE SER UNA PROMESA DE VENTA DE BIEN RAÌZ QUE SI NO REQUIERE DE SOLEMNIDADES, NI DE ESCRITURA PÚBLICA, MENOS AÙN DE REGISTRO ANTE LA OOIIPP.

3º. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.

Fundo esta excepción en que los DEMANDADOS Y MENOS AUN LOS HEREDEROS INDETERMIADOS QUE REPRESENTO COMO CURADOR, no están legitimados para actuar, para ser demandados, comoquiera que ninguno de ellos ha celebrado ningún tipo de negocio jurídico con los demandantes No han sido nombrados ALBACEAS NI ADMINISTRADORES DE BIENES, MUCHO MENOS REPRESENTANTES DE LOS HERDEROS NI DE LA SUCESIÓN, ASÌ COMO TAMPOCO SI QUIERA HAN SIDO RECONOCIDOS COMO TALES EN LA SUCESIÓN Y EN GRACIA DE DISCUSIÓN LA SUCESIÓN ESTÀ EN TRÀMITE. Luego entonces, NO ESTÀN LLAMADOS A SER DEMANDADOS NI A RESPONDER DE NINGUNA MANERA por ninguna de las pretensiones de la demanda ni similares.

4º. NULIDAD DE LA "VENTA" POR FALTA DE REQUISITOS LEGALES.

En efecto, en todo acto jurídico hay unos elementos que son de la ESENCIA, OTROS DE LA NATURALEZA Y OTROS MERAMENTE ACCIDENTALES, y dentro de los requisitos que SON DE LA ESENCIA DEL CONTRATO DE COMPRA VENTA DE BIENES RAICES ESTÀ EL DE QUE SE DEBE HACER O CELEBRAR MEDIANTE ESCRITURA PÚBLICA DEBIDAMENTE REGISTRADA EN LA OOIIPP del sitio en donde se encuentre matriculado o registrado el predio objeto del negocio jurídico; y en el caso sub judice de otear el documento presentado como presunta prueba del negocio celebrado entre los demandantes como COMPRADORES Y JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO (Q.E.P.D.), COMO VENDEDOR, SE OBSERVA QUE SE TRATA DE UN DOCUMENTO PRIVADO Y QUE SE PARECE O ES UN REMEDO DE UN "CONTRATO DE PROMESA DE VENTA O DE COMPRA VENTA", MÀS NO DE UNA VENTA DE UN BIEN RAIZ, EL CUAL TIENE QUE HACERSE POR ESCRITURA PÚBLICA SO PENA DE NO EXISTIR ESE CONTRATO DE VENTA O DEGENERAR EN OTRO CONTRATO COMO LO PUEDE SER EN ESTE CASO EL DE PROMESA DE COMPRA VENTA. A más de ello este documento NO FUE REGISTRADO, simple y llanamente porque va a ser devuelto sin registrar por carecer de las ritualidades y solemnidades requeridas como lo es A ESCRITURA PÚBLICA DEBIDAMENTE REGISTRADA.

5º. LA GENERICA.

De manera respetuosa, ruego del despacho se declaren probadas las excepciones que así lo resulten en el decurso procesal que no se hayan propuesto expresamente por el suscrito curador que no conoce a la parte demandada y por más que se trató de ubicar A ALGUNA PERSONA CON INTERÈS EN EL ASUNTO Y SUS RESULTAS, no fue posible a efectos de haber realizado una mejor representación técnica en el caso sub judice, pero como ni siquiera conocemos NI HEREDEROS INTERESADOS Y MUCHO MENOS la ubicación de los mismos, imposible resulta realizar una mejor defensa o representación de los mismos, comoquiera que no se cuenta con herramientas jurídicas ni pruebas de ninguna naturaleza distintas a las obrantes en el plenario que puedan constituir otras excepciones y poderlas proponer.

Por ello es que con fundamento en lo señalado por el C.G. DEL PROCESO, es que ruego se declaren probadas las excepciones que así lo resulten en el desarrollo procesal Y QUE NO SE HUBIEREN PROPUESTO EXPRESAMENTE.

PRUEBAS.

Como pruebas, ruego de su despacho se decreten, practiquen y tengan como tales; las OBRANTES EN EL PROCESO, comoquiera que NO SE OBTUVO COMUNICACIÓN CON NINGUNO DE LOS POSIBLES DEMANDADOS O HEREDEROS INTERESADOS EN LAS RESULTAS DEL PROCESO A EFECTOS DE PODER TENER CONOCIMIENTO DEL NACIMIENTO Y FIRMA DEL CONTRATO DE VENTA, LOS PORMENORES DEL NEGOCIO JURIDICO, Y EN ESPECIAL DE CONOCER SI CUENTA CON PRUEBAS PARA APORTAR EN SU DEFENSA.

INTERROGATORIO DE PARTE.

Que de manera verbal formularé a los demandados sobre todos los hechos de la demanda, de las excepciones propuestas, de las pretensiones de los mismos, del negocio jurídico celebrado con el obitudo **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO (Q.E.P.D.)**, cuyos nombres, apellidos e identificación obran en el expediente; para que deponga sobre los hechos de la demanda y la contestación, SI HUBO O NO PAGOS PARCIALES, NOVACIONES DEL CRÉDITO EJECUTADO, EL ORIGEN O NEGOCIO JURÍDICO QUE DIÓ LUGAR AL NACIMIENTO Y SUSCRIPCIÓN DEL CONTRATO, VALOR, entre otros asuntos que interesan al proceso. Prueba conducente y pertinente ante la ausencia de los posibles HEREDEROS INDETERMINADOS AHORA DEMANDADOS y en representación de sus intereses como CURADOR por parte del suscrito. Sírvasse por favor su señoría señalar fecha y hora para que se practique la referida diligencia.

DERECHO.

Fundo mi contestación de la demanda en lo preceptuado por el art. 96 del Código General del Proceso, Código Civil, y demás normas concordantes y complementarias aplicables al asunto.

Comunicaciones.

El suscrito, las recibirá en la Carrera 41 B No. 4 B 15 de ésta ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico wlylegal@hotmail.com

De esta forma Y COMO CURADOR AD LITEM DE LOS HEREDEROS INDETERMINADOS DEL SEÑOR **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO (Q.E.P.D.)**, DEMANDADOS dejo contestada EN TIEMPO la demanda VERBAL referida.

De su señoría, Cordialmente.



WILMAR OROZCO DUQUE

C.C. No. 10.265.968 de Manizales

T.P. No. 74.323 del C.S. de la J.

correo electrónico wlylegal@hotmail.com

Tel. 3102488517.

Bogotá D.C., febrero 16 de 2024

Doctora

DIANA CAROLINA ARIZA TAMAYO

JUEZ VEINTIDOS CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÀ (22)

Ciudad.

Referencia. Proceso Declarativo Ordinario de ACCIÒN DE CUMPLIMIENTO DE CONTRATO DE BIEN INMUEBLE. Demandantes. JUAN ANDRES AVENDAÑO MARTINEZ Y RICARDO YHIRZEO AVENDAÑO MARTINEZ VS. FRANCY SARMIENTO DE MENDOZA Y OTROS. Rad. No. 1100131030222022-00116-00. **CONTESTACIÒN DEMANDA COMO CURADOR EN NOMBRE DE HEREDEROS INDETERMINADOS DE JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO (Q.E.P.D).**

WILMAR OROZCO DUQUE, mayor de edad y vecino de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.265.968 de Manizales, Abogado titulado con T.P. No. 74.323 del C.S. de la J., correo electrónico wlylegal@hotmail.com, de manera comedida y por medio del presente escrito, dentro de la debida oportunidad procesal para el efecto, en mi condición de CURADOR DE LOS HEREDEROS INDETERMINADOS DE JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO (Q.E.P.D.), Demandados dentro de las referidas diligencias, según la designación realizada al suscrito mediante auto de fecha anterior, recibida en mi correo electrónico recientemente; estando dentro del término legal para el efecto; me permito DESCORRER EL TRASLADO DE LA DEMANDA; y proponer las excepciones a que hay lugar en los siguientes términos:

A LOS HECHOS:

1º. El hecho primero. **No me consta. Que se pruebe.** No obstante, desde ya lo manifiesto que de otear la demanda y los anexos cuyo traslado se me hace; brilla por su ausencia ESCRITURA PÚBLICA DE VENTA DE PREDIO ALGUNO en la que funja como **VENDEDOR** el hoy obitado **JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO (Q.E.P.D).** y **COMO COMPRADORES LOS HOY DEMANDANTES JUAN ANDRES AVENDAÑO MARTINEZ Y RICARDO YHIRZEO AVENDAÑO MARTINEZ;** y mucho menos entre estos dos últimos como **COMPRADORES Y LOS HEREDEROS DEL SEÑOR JORGE ENRIQUE MENDOZA CASTRO COMO VENEDORES Y DEMÀS PERSONAS INDETERMINADAS QUE HOY REPRESENTO.** Recuérdese que de vieja data se ha señalado por Jurisprudencia y Doctrina que **ES DE LA ESENCIA DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES, PARA QUE SE DÈ LA EXISTENCIA DE DICHO NEGOCIO JURÌDICO Y NAZCA A LA VIDA JURÌDICA; EL QUE SE ELEVE A ESCRITURA PÚBLICA, LA VENTA COMO TÌTULO; Y EL MODO LA TRADICIÒN, HUELGA DECIR EL REGISTRO de dicha venta EN LA OOIIPP en donde esté matriculado el predio o bien inmueble de que se trate al o los folios de matrícula inmobiliaria (s) correspondiente (s); y en el caso sub judice brilla por su ausencia o al menos NO SE ME CORRIÒ TRASLADO DE LA ESCRITURA PÚBLICA DE LA VENTA DEL TOTAL O PARTE DE LOS DOS BIENES INMUEBLES DESCRITOS EN LA DEMANDA;** y más bien lo que se avisa dentro del plenario es UN DOCUMENTO PRIVADO IN TITULADO "COMPRA VENTA" pero que en el fondo REALMENTE NO REÚNE LOS REQUISITOS DE ESTE TIPO DE CONTRATOS que involucren la