

Bogotá D.C., 28 de julio de 2.022.

Señores

**Juzgado 46 Civil del Circuito de Bogotá**

Dra. Fabiola Pereiro Romero

E.S.D

<b>Referencia:</b>	Contestación de la demanda de reconvenición.
<b>Demandantes:</b>	Amira Vidal Aparicio.
<b>Demandados:</b>	María Constanza Silva Cabrales, Cristina González Silva y Francisco González Silva.
<b>Radicado:</b>	11001310304620210055200.

**Hernando Rueda Amorocho**, abogado en ejercicio, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de apoderado especial principal de los demandados, **María Constanza Silva Cabrales**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía No. 37.317.446; **Cristina González Silva**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.192.770.700 y señor **Francisco José González Silva**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 1.001.193.160, conforme a las facultades otorgadas en virtud del artículo 77 del Código General del Proceso, por medio del presente escrito me permito presentar contestación a la demanda de reconvenición incoada por la señora **Amira Vidal Aparicio** dentro del trámite del proceso de la referencia.

Para tal fin seguiré la siguiente estructura. En primer lugar, indicaré por qué este escrito se presenta dentro del término concedido por la Ley. En segundo momento, me referiré sobre los hechos en que se fundamentó la demanda. Como tercer aspecto, profundizaré los argumentos de hecho y jurídicos por los cuales deben ser denegadas la totalidad de las pretensiones expuestas por la demandante. En cuarto lugar, formularé las excepciones de fondo. Finalmente, enunciaré las pruebas que incorporo, así como las direcciones de notificación.

**I. Oportunidad Procesal.**

Mediante Auto del 24 de junio de 2022, el Juzgado 46 Civil del Circuito de Bogotá admitió la demanda de reconvención interpuesta por el apoderado de uno de los demandados, esta es, la señora Amira Vidal Aparicio. Así mismo, el Despacho ordenó el traslado de la demanda de reconvención a los reconvenidos durante el término de 20 días.

Dicha notificación se efectuó conforme a lo previsto por el artículo 295 del C.G.P., en virtud del cual el término de traslado empezaría a correr desde el día siguiente al de la notificación por estado. En tal medida, dicho auto se notificó en el estado número 79 del 28 de junio de 2022.

Así las cosas, el término de contestación empezará en todo caso a contar a partir del 29 de junio de 2022, como se expondrá a continuación:

<b>Fecha del acto</b>	<b>Viernes, 24 de junio de 2022</b>
<b>Fecha de la publicación del estado</b>	<b>Martes, 28 de junio de 2022</b>
<b>Primer día</b>	Miércoles, 29 de junio de 2022
<b>Segundo día</b>	Jueves, 30 de junio de 2022
<b>Tercer día</b>	Viernes, 01 de julio de 2022
<b>Cuarto día</b>	Martes, 05 de julio de 2022
<b>Quinto día</b>	Miércoles, 06 de julio de 2022
<b>Sexto día</b>	Jueves, 07 de julio de 2022
<b>Séptimo día</b>	Viernes, 08 de julio de 2022
<b>Octavo día</b>	Lunes, 11 de julio de 2022
<b>Noveno día</b>	Martes, 12 de julio de 2022
<b>Décimo día</b>	Miércoles, 13 de julio de 2022
<b>Décimo primer día</b>	Jueves, 14 de julio de 2022
<b>Décimo segundo día</b>	Viernes, 15 de julio de 2022

<b>Décimo tercer día</b>	Lunes, 18 de julio de 2022
<b>Décimo cuarto día</b>	Martes, 19 de julio de 2022
<b>Décimo quinto día</b>	Jueves, 21 de julio de 2022
<b>Décimo sexto día</b>	Viernes, 22 de julio de 2022
<b>Décimo séptimo día</b>	Lunes, 25 de julio de 2022
<b>Décimo octavo día</b>	Martes, 26 de julio de 2022
<b>Décimo noveno día</b>	Miércoles, 27 de julio de 2022
<b>Vigésimo día (día final)</b>	Jueves, 28 de julio de 2022

De acuerdo con lo anterior, el presente escrito, se reitera, es radicado dentro del término legal correspondiente.

## **II. Sobre los hechos en los que se fundamenta la demanda.**

De manera concisa me referiré sobre cada uno de los hechos de la demanda, en el mismo orden en que aquellos fueron propuestos, del siguiente modo:

### **i. Al hecho primero:**

No es cierto. La fecha de suscripción del contrato de promesa de venta del apartamento seiscientos ocho (608), los garajes 17,18 y 19 y el depósito 12 que hacen parte de la Agrupación de Vivienda Piemonte Reserva Natural del Norte, ubicado en la carrera 76 A N° 131-60 de Bogotá fue el día 20 de noviembre de 2017.

Lo anterior puede evidenciarse en los sellos de diligencia de reconocimiento impresos por la Notaría 30 del Círculo de Bogotá.

Es de importancia señalar al despacho que la fecha aducida por el demandante corresponde a aquella en la cual, de buena fe, los promitentes vendedores otorgaron la tenencia del bien inmueble bajo un contrato de arrendamiento, bajo el compromiso de compra futura que se instrumentalizaría en la promesa contractual del 20 de noviembre de 2017.

Debe denotarse entonces que en ningún momento las partes pactaron que la tenencia del bien inmueble se entregaría a título gratuito<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> La fecha del contrato de arrendamiento es el 05 de septiembre de 2017 y su inicio o ejecución se pactó el día 20 de septiembre de 2017.

## ii. Al hecho segundo:

Es cierto. Las partes establecieron el precio de venta del inmueble en el año 2017 en la suma de mil trescientos millones de pesos colombianos (\$1.300.000.000.oo), pagaderos de la siguiente forma:

- a) La suma de **cien millones de pesos (\$100.000.000.oo)** que se declararon entregados y recibidos a satisfacción por parte de los promitentes vendedores.
- b) La suma de **doscientos millones de pesos (\$200.000.000.oo)** que debían ser pagados a la fecha de firma de la promesa de compraventa.
- c) La suma de **trescientos millones de pesos (\$300.000.000.oo)** el 20 de enero de 2018.
- d) El saldo correspondiente a la suma de **setecientos millones de pesos (\$700.000.000.oo)** a la firma de la escritura de compraventa.

De esta manera, como puede evidenciarse dentro del contrato no se pactó, acordó ni aceptó el pago de cualquiera de los 4 plazos en moneda extranjera sino en pesos colombianos (COP).

## iii. Al hecho tercero:

Es cierto parcialmente. Si bien dentro del contrato se pactaron obligaciones para ambas partes, sobre las expresadas por la parte demandante presentamos las siguientes oposiciones:

Frente a las obligaciones señaladas por el demandante a cargo de los promitentes vendedores:

- a) **Perfeccionar el levantamiento de los embargos que pesaban sobre los inmuebles objeto del contrato. Cláusulas 4ª, 7ª y 9ª del contrato:** contrario a lo manifestado por el demandante, a la fecha de firma del contrato solamente se encontraba vigente un solo embargo; el decretado por el Juzgado 10 Civil Municipal de Descongestión dentro del proceso ejecutivo adelantado por el señor Gilberto Gómez Sierra bajo el radicado 2011-395.

Sobre este gravamen se le indicó a la promitente compradora que parte de los pagos a realizar de su parte se destinarían a los gastos que conlleva el levantamiento de la medida cautelar, pues a este momento los promitentes vendedores no poseían la capacidad económica para asumirlos por sí mismos, de ahí su intención en enajenar el bien inmueble.

Posteriormente, y ante la ausencia de pago e incumplimiento del contrato por parte de la promitente compradora, fueron los mismos promitentes vendedores quienes de su propio bolsillo destinaron recursos para el

levantamiento de la medida cautelar el día 30 de enero de 2019, como bien puede evidenciarse dentro del certificado de tradición y libertad aportado en el escrito inicial de demanda.

- b) Hacer cesión de la hipoteca que pesaba sobre los inmuebles (Escritura 3096 del 20/11/2009), en favor de la prometiente compradora. Cláusula 6ª:** La cesión de la hipoteca no se realizó en atención al incumplimiento de pago reiterado y sucesivo por parte de la promitente compradora, muy a pesar de que a la fecha de firma los promitentes vendedores, con la intención de continuar con la ejecución del contrato, se presentaron y comparecieron ante la Notaría 30 del Circulo de Bogotá con la ausencia de la promitente compradora.
- c) Otorgar la escritura pública de venta el 20 de abril de 2018, siempre y cuando levantarán los embargos que pesaban sobre los inmuebles:** contrario a lo señalado por la parte demandante esta obligación no logró ser cumplida en la medida en que la promitente compradora se abstuvo de efectuar su obligación de pago en los plazos acordados, pagando efectivamente solo 1 de las 4 cuotas correspondientes.
- A pesar de lo precedido, los promitentes vendedores, en su buena fe, acudieron a la Notaría 30 del Círculo de Bogotá el día de la firma para obtener respuesta de la promitente compradora con respecto a los pagos prometidos. Naturalmente, esta es la razón por la cual la misma promitente compradora indujo a que los promitentes vendedores no cumplieran su compromiso de otorgar el instrumento público que perfeccionara la compraventa.
- d) Comparecer a la Notaría 30 de Bogotá el día 20 de abril de 2018 a las 11 a.m. a otorgar la escritura pública que perfeccionara la venta. Cláusulas 4ª y 9ª:** No es cierto lo afirmado por la parte demandante, pues los promitentes vendedores sí acudieron a la Notaría 30 del Círculo de Bogotá para allanarse a cumplir con su compromiso acordado en el contrato de promesa de venta.
- e) A raíz del fallecimiento del prometiente vendedor Francisco José González, acaecida el 9/05/2019, sobrevino para la prometiente vendedora María Cristina Silva y para los herederos de aquél, una obligación adicional, cual era adelantar el juicio de sucesión en el cual se les adjudicaran los derechos que debían transferir a la prometiente compradora:** No es cierto lo afirmado por la parte demandante. El inicio del juicio de sucesión por parte de los hijos del señor Francisco González (Q.E.P.D) no se encuentra estipulada como obligación dentro del contrato de promesa de compraventa suscrito el día 20 de noviembre de 2017. A pesar de lo anterior, sus herederos efectivamente han iniciado un proceso de sucesión ante la Notaría 38 del Circulo de Bogotá.

**Frente a las obligaciones señaladas por el demandante a cargo de la promitente compradora:**

- a. **Entregar \$ 100 millones de pesos como arras confirmatorias del negocio. Cláusula 4ª:** No es cierto, el pago de esta suma de dinero se efectuó a la firma del contrato de promesa de compraventa, el día 20 de noviembre de 2017 y no durante el mes de septiembre del mismo año.
- b. **Realizar un 2º pago de 200 millones de pesos a la firma de la promesa. Cláusula 4ª:** La promitente compradora no ha demostrado cumplir con el pago de esta suma de dinero. En este punto se reitera al despacho que i) En ningún momento se determina dentro del contrato que uno o cualquiera de los pagos puede efectuarse en moneda extranjera; ii) El pago aducido de acuerdo a la manifestación del apoderado de la demandante, como obra en el expediente, fue realizado por el señor Esteban Carranza Vidal y no por la promitente compradora, con quien se suscribió el contrato; iii) Este supuesto pago no acredita los números de cuenta bancaria de origen y destino.

En vía de lo señalado, un comprobante de consignación en moneda extranjera no acredita por si solo el cumplimiento del pago número 2 de acuerdo al contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, pues este pudo corresponder a otro de los negocios que directamente manejaban el señor Francisco González Forero (Q.E.P.D) y el señor Esteban Carranza Vidal.

- c. **Realizar un tercer pago de 300 millones de pesos el 20 de enero de 2018:** en línea con lo afirmado por el demandante, la promitente compradora se abstuvo de cumplir con esta obligación contractual bajo la excusa de que no se habían levantado los embargos, a sabiendas que dichos pagos serían usados en parte para asumir cada una de los costos para dejar el inmueble libre de gravámenes al momento de la firma de la escritura pública.
- d. **Realizar un 4º pago de \$ 700 millones de pesos el 20 de abril de 2018, es decir a la firma de la escritura pública:** obligación no cumplida por la promitente compradora.
- e. **Comparecer a la Notaría 30 de Bogotá el día 20 de abril de 2018 a las 11 a.m. a firmar escritura y pagar el saldo del precio. Cláusulas 4 y 9ª:** la promitente compradora tampoco cumplió con esta obligación dentro del contrato, habido conocimiento de su reiterado y repetitivo incumplimiento frente a los pagos acordados.

Finalmente, debe agregarse que la entrega del bien inmueble se efectuó en un buen estado de conservación, sin que hubiere quedado obligación alguna por parte de los promitentes vendedores de hacer obra o mejora alguna, pues el bien inmueble se entregó bajo condiciones completas de habitación.

**iv. Al hecho cuarto:**

No es cierto. Se reitera que la fecha de firma del contrato de promesa de compraventa fue el día 20 de noviembre de 2017, día en el cual efectivamente los promitentes vendedores declararon recibida a satisfacción la suma de cien millones de pesos (\$100.000.000.00). Sin embargo, ese mismo día la promitente compradora incumplió su deber de pago de la segunda cuota de doscientos millones de pesos colombianos (\$200.000.000.00), que a la fecha no ha sido debidamente acreditada por la misma.

**v. Al hecho quinto:**

Es cierto parcialmente. Se reconoce la veracidad de los mensajes de datos. No obstante, no resulta ser cierto que el señor Estaban Carranza Vidal estuviera al frente de la negociación y en tal sentido, debe aclararse al despacho cuál es la posición del mismo dentro de la relación contractual.

Frente a este respecto, debe señalarse que la entrega del inmueble se le efectuó a la promitente compradora quien, sin consentimiento, entregó a su hijo el mismo a fin de que habitara el mismo al tiempo que se hacían cada uno de los pagos de la promesa de compraventa. En tal sentido, el contrato de promesa no refiere ningún mandato ni autorización otorgada al señor Carranza Vidal como equivocadamente lo indica el apoderado de la demandante.

**vi. Al hecho sexto:**

No consta, que se pruebe. El día 28 de noviembre de 2017 el señor Esteban Carranza Vidal consignó en moneda extranjera la suma de sesenta y siete mil dólares americanos (USD 67.000) sin que se acredite que el depósito de este dinero se efectuó con ocasión de la obligación que fue suscrita por la señora Amira Vidal Aparicio.

En tal razón, mis poderdantes desconocen la naturaleza y el fin de dicho pago efectuado al señor Francisco González, pues de las pruebas aportadas no denotan claridad si dicho pago atendía al contrato de promesa de compraventa suscrita o a otro negocio suscrito directamente por estos.

Habida cuenta de lo anterior, se reitera al despacho el contrato dispone expresamente que las sumas de dinero se pagarían en pesos colombianos y no en moneda extranjera.

**vii. Al hecho séptimo:**

Es parcialmente cierto. En efecto, la promitente compradora tuvo a su cargo la obligación realizar el tercer plazo de pago sin justificación contractual para ello, incumplimiento el contrato, como se podrá ver a continuación:

**“Cláusula Cuarta. Literal e)** El saldo, es decir la suma de SETECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$700.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, a la firma de la escritura de compraventa que perfeccione este contrato, siempre y cuando esté libre de gravámenes a excepción de la hipoteca que pesa sobre los inmuebles”.

Como se puede evidenciar, el contrato solamente establecía la condición de pago para el cuarto pago, en virtud del cual, este dependía exclusivamente de que el inmueble estuviera libre de gravámenes, lo que deja por completo sin justificación la conducta renuente de la promitente compradora al abstenerse de hacer el segundo y tercer pago.

**viii. Al hecho octavo:**

No es cierto. El día 20 de abril de 2018 los promitentes vendedores sí comparecieron ante el Notario 30 del Circulo de Bogotá para exteriorizar su intención de allanarse a cumplir lo efectuado dentro del contrato de promesa suscrita, como consta en el Acta de Comparecencia del mismo día, firmada por los señores María Constanza Silva Cabrales y Francisco González Forero.

Este documento ha sido solicitado efectivamente a la Notaria 30 del Círculo de Bogotá, entidad la cual ha manifestado que será proporcionado siempre que medie orden judicial, motivo por el cual hará parte de las pruebas a solicitar para su decreto.

**ix. Al hecho noveno:**

No es cierto. La señora Amira Vidal Aparicio incumplió el contrato al no efectuar el segundo y tercer pago, los cuales, en virtud de la promesa de compraventa suscrita, no estaban sujetos a condición alguna, como si lo estaba el último de los pagos, conforme a lo previsto en el numeral VII del presente escrito.

**x. Al hecho décimo:**

Es parcialmente cierto. En efecto, el día 30 de enero de 2019 los promitentes vendedores efectuaron el levantamiento de la medida cautelar de embargo, una vez alcanzaron a reunir el dinero correspondiente a los costos asociados a dicho trámite, situación que retrasó el cumplimiento de su prestación contractual, pues el dinero con el cual se proyectaba realizar el pago era aquel que devenía del segundo y tercer pago que debía efectuar la señora Amira Vidal Aparicio.

A pesar de lo anterior, la señora Amira Vidal Aparicio y el señor Esteban Carranza Vidal han habitado el bien inmueble a costa y en perjuicio de la señora María Constanza Silva y los hijos del señor Francisco González Forero, en la medida en que no han pagado emolumento alguno por ello.

**xi. Al hecho décimo primero:**

No es cierto. El señor Francisco González Forero falleció el día 9 de mayo de 2020 y no en el año 2019 como erróneamente aduce el apoderado de la demandante. Adicionalmente tampoco resulta cierto que desde dicha fecha no se hayan reanudado las negociaciones entre las partes.

Al respecto, debe señalarse que inclusive desde antes del fallecimiento y después del mismo en mi calidad de apoderado he contactado directamente al señor Esteban Carranza Vidal y a la señora Amira Vidal Aparicio con la finalidad de llegar a un acuerdo, pues actualmente los hijos del señor Francisco González Forero (Q.E.P.D) se encuentran desprotegidos en la medida en que: i) La promitente compradora no ha manifestado voluntad de pagar ni de continuar con el negocio jurídico acordado y; ii) Tampoco han podido disfrutar del bien inmueble, pues el mismo se encuentra ocupado por el señor Esteban Carranza Vidal.

**xii. Al hecho décimo segundo:**

No es cierto. El apoderado realiza afirmaciones imprecisas de acuerdo a la realidad de los hechos. En tal sentido, una vez las negociaciones directas llegaron a su fin por desacuerdos frente al reconocimiento de mejoras no autorizadas ni permitidas por los promitentes vendedores, el día 25 de junio de 2021 mis poderdantes radicaron solicitud de conciliación ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición Resolver en la ciudad de Bogotá.

De esta forma, tras la audiencia de conciliación (suspendida en dos ocasiones), el Centro de Conciliación Resolver expidió el Acta de Imposibilidad de Acuerdo No. 905 del día 27 de agosto de 2021. En tal sentido, la Procuraduría General de la Nación no ha intervenido de forma alguno dentro del presente asunto.

**xiii. Al hecho décimo tercero:**

Es cierto, pero se reitera que la audiencia de conciliación se llevó a cabo ante el Centro de Conciliación, Arbitraje y Amigable Composición Resolver de la ciudad de Bogotá.

**xiv. Al hecho décimo cuarto:**

No es cierto. Tanto la señora María Constanza Silva como los herederos del señor Francisco González Silva ya efectuaron la radicación del proceso de sucesión ante la Notaría 38 del Círculo de Bogotá.

**xv. Al hecho décimo quinto:**

No es cierto. Sobre la interpretación realizada por el apoderado de la parte demandante debe señalarse lo siguiente:

1. Han sido los promitentes vendedores quienes han tenido siempre la intención de cumplir con las prestaciones previstas en el contrato para finalizar con el perfeccionamiento de la compraventa.
2. Lo anterior resulta cierto en la medida en que son los promitentes vendedores quienes iniciaron las negociaciones directas entre las partes y quienes acudieron, a su costa, a convocar a conciliación a la señora Amira Vidal Aparicio y al señor Esteban Carranza Vidal.
3. El proceso de sucesión se ha visto lamentablemente entorpecido por la no resolución de la promesa de venta suscrita con la señora Amira Vidal Aparicio quien: i) No manifiesta intención de pagar lo pactado en el contrato y ii) Tampoco manifiesta intención de devolver la tenencia del mismo.

**xvi. Al hecho décimo sexto:**

Es cierto. El bien inmueble se encuentra hoy día afectado por una medida cautelar de embargo que se ha visto aplicada por la situación económica de mis poderdantes, empeorada por las conductas de la promitente compradora y el señor Esteban Carranza Vidal quienes no efectúan el pago de lo acordado en la promesa de compraventa y tampoco efectúan la entrega del mismo aduciendo que los promitentes vendedores deben reconocer el valor de las mejoras hechas al bien inmueble, a sabiendas que las mismas fueron realizadas por voluntad unilateral del señor Esteban Carranza Vidal sin consentimiento ni autorización de los propietarios.

### III. Petición

- A la primera principal: Me opongo. Los demandados son la parte cumplida dentro del contrato de promesa de venta como podrá evidenciar el Despacho. En efecto, el levantamiento del embargo se retrasó por la renuencia de la promitente compradora a cumplir con su deber de pago. Adicionalmente se reitera que los promitentes vendedores si comparecieron a la Notaría 30 del Círculo de Bogotá para allanarse a cumplir lo pactado en el contrato.
- A la segunda principal: Me opongo. La resolución del contrato deberá efectuarse por causa de incumplimiento contractual de la promitente compradora.
- A la tercera principal: Me opongo. El pago de la cláusula penal le deberá corresponder a la promitente compradora quien se abstuvo de cumplir el contrato al pagar solamente 1 de las 4 cuotas pactadas sobre el valor total

del contrato. Para dichos efectos se reitera que la obligación de pago de las cuotas 2 y 3 no estaban supeditadas al levantamiento del embargo, lo que si sucedió con la 4 y final.

- A la cuarta principal: Me opongo. El único pago reconocido como recibido a satisfacción correspondió a la cuota número 1 por valor de cien millones de pesos m/cte (\$100.000.000.00) y en tal sentido, desconocemos de manera expresa que el pago de una suma realizada en moneda extranjera haya sido consignada para cumplimiento del contrato, sobretodo porque dicha suma proviene de un tercero ajeno a la relación contractual.
- A la quinta principal: Me opongo. Como bien se puede evidenciar en las pruebas aportadas por la parte demandante, quien presuntamente ha llevado a cabo estas mejoras es el señor Esteban Carranza Vidal, tercero ajeno a la relación contractual, quien tampoco es parte dentro de la presente demanda de reconvención.
- A la sexta principal: Me opongo. Se encuentra en total desequilibrio la pretensión de retención del bien inmueble por cuanto la suma efectivamente probada sobre la cual se solicitará su devolución corresponde a cien millones de pesos (\$100.000.000.00), sobre un bien inmueble cuyo valor ascendía en el año 2017 a la suma de mil trescientos millones de pesos (\$1.300.000.000.00).
- A la séptima principal: Me opongo. Los demandados, en uso de su derecho como propietarios el bien inmueble deben recibirlo en su debido estado de conservación sin condicionarse al pago o devolución del dinero pagado por la promitente compradora incumplida.
- A la octava principal: Me opongo. Las costas del proceso deberán ser asumidas por la parte demandante como parte incumplida dentro de la relación contractual, como será demostrado en el curso del proceso.
- A la primera subsidiaria: Me opongo. Como será demostrado en el proceso la demandante es la parte incumplida dentro del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes.
- A la segunda subsidiaria: Me opongo. La cláusula penal deberá ser reconocida por la parte demandante a favor de la parte demandada dentro de la presente reconvención, una vez demostrado su incumplimiento de pago.
- A la tercera subsidiaria: Me opongo parcialmente. Si bien se está en acuerdo sobre las restituciones mutuas, la entrega del bien inmueble no deberá estar

sujeta al pago de una suma de dinero (\$300.000.000.00) que no ha sido debidamente probada dentro de las documentales aportadas.

- A la cuarta subsidiaria: Me opongo. Como bien se puede evidenciar en las pruebas aportadas por la parte demandante, quien presuntamente ha llevado a cabo estas mejoras es el señor Esteban Carranza Vidal, tercero ajeno a la relación contractual, quien tampoco es parte dentro de la presente demanda de reconvención.
- A la quinta subsidiaria: Me opongo. Los promitentes vendedores tienen derecho al reconocimiento de los frutos civiles en tanto que el incumplimiento de la promitente compradora les llevó a cohibirse de celebrar cualquier otro tipo de negocio jurídico con un tercero, pues su hijo, el señor Esteban Carranza Vidal ha venido habitando el inmueble sin pagar emolumento alguno, bajo la falsa promesa de que se daría cumplimiento al contrato acordado.
- A la sexta subsidiaria: Me opongo. Se encuentra en total desequilibrio la pretensión de retención del bien inmueble por cuanto la suma efectivamente probada sobre la cual se solicitará su devolución corresponde a cien millones de pesos (\$100.000.000.00), sobre un bien inmueble cuyo valor ascendía en el año 2017 a la suma de mil trescientos millones de pesos (\$1.300.000.000.00).
- A la séptima subsidiaria: Me opongo. Las costas del proceso deberán ser asumidas por la parte demandante como parte incumplida dentro de la relación contractual, como será demostrado en el curso del proceso.

#### **IV. Excepciones de mérito**

##### **a) Excepción de contrato no cumplido:**

Nuestro ordenamiento jurídico a través del Código Civil en su artículo 1609 del Código Civil consagra que, en tratándose de contratos bilaterales, ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo.

En concordancia con lo anterior, la Corte Suprema de Justicia ha sido enfática en cuanto que “[...] el principio jurídico supremo del cual emana todo el derecho de las obligaciones convencionales señala que la finalidad económico-social del contrato lleva implícita el cumplimiento de las estipulaciones en él pactadas, resaltando que, “los contratos se celebran para cumplirse y, por ello, son ley para las partes”<sup>2</sup>.

<sup>2</sup> Corte Suprema de Justicia. Sala de Casación Civil. Sentencia del 17 de agosto de 2016. Expediente SC11287-2016.

Bajo esta premisa legal, y dada la naturaleza de los contratos bilaterales como la promesa de compraventa, resulta determinante señalar que toda acusación frente al primer incumplimiento de un contrato debe ser debidamente acreditada bajo las prestaciones que establecen las obligaciones del contrato.

Así pues, las prestaciones contractuales fueron las siguientes:

Por parte de la promitente compradora, preservar el buen estado de conservación del bien inmueble (no cumplida, pues permitió sin autorización que su hijo, el señor Esteban Carranza Vidal llevará a cabo las modificaciones desconocidas por los promitentes vendedores), efectuar el pago del precio del inmueble objeto de promesa (no cumplida, pues solamente ha acreditado a la fecha el pago de solo una de las cuatro cuotas totales que debía pagar).

Frente a este último tópico, resulta necesario considerar que, de acuerdo al contenido del contrato, la condición de hacer consistente en el levantamiento del embargo a cargo de los promitentes vendedores, **solamente estaba supeditada al pago de la cuarta y final cuota**; lo que advierte desde ya, que la promitente compradora no tenía excusa para cumplir con su obligación de pago de la segunda y cuarta cuota. Así lo señala lo pactado:

***“Cláusula Cuarta. Literal e) El saldo, es decir la suma de SETECIENTOS MILLONES DE PESOS (\$700.000.000.00) MONEDA CORRIENTE, a la firma de la escritura de compraventa que perfeccione este contrato, siempre y cuando esté libre de gravámenes a excepción de la hipoteca que pesa sobre los inmuebles”.***

Por parte de los promitentes vendedores, la entrega del bien inmueble (que se cumplió desde incluso antes de la firma de la promesa), el levantamiento de los embargos para la fecha de firma de la escritura pública (cumplida retrasadamente por la ausencia de pago de la promitente compradora sobre los pagos 2 y 3), el otorgamiento de la escritura pública (no cumplida por la ausencia de pago de la promitente compradora sobre los pagos 2 y 3 e inasistencia a la Notaría 30 del Círculo de Bogotá el 20 de abril de 2018).

De esta forma, bajo el contrato *sub examine* y como será probado dentro del proceso, se encuentra completamente clara la prestación de cada una de las obligaciones, así como su fecha de cumplimiento, sobre lo cual debe establecerse desde una perspectiva general que este contrato se cumpliría bajo el sentido de que, a medida que la promitente compradora fuere efectuando los pagos, los promitentes vendedores irían liberando los gravámenes que por sus acreencias y por su situación económica particular se fueron generando, pues fue precisamente esta la que les llevó a optar por la venta de los siguientes bienes inmuebles:

El Apartamento Seiscientos Ocho (608), los Garajes Diecisiete (17), Dieciocho (18) y Diecinueve (19) y el Depósito Doce (12) que hacen parte de la Agrupación de Vivienda Piemonte Reserva Natural del Norte,

sometido al régimen de propiedad horizontal distinguido en la actual nomenclatura urbana de Bogotá, D.C., con los números ciento treinta y uno sesenta (131-60) de la carrera setenta y seis A (76 A); inmuebles que se determinan individualmente, así: a) APARTAMENTO SEISCIENTOS OCHO (608): Tiene un área privada neta construida de doscientos noventa y dos metros cuadrados con cincuenta y cuatro centímetros (292.54 M2). b) GARAJE NÚMERO DIECISIETE (17): Tiene un área privada de once punto cero siete metros cuadrados (11.07 M2), tiene servidumbre de acceso sobre los depósitos once (11) y doce (12). c) GARAJE DIECIOCHO (18): Tiene un área privada de once metros tres decímetros cuadrados (11.03 M2). d) GARAJE DIECINUEVE (19): Tiene un área privada de doce metros 2 Página 3 de 14 cuadrados (12.00 M2). e) DEPÓSITO DOCE (12): Tiene un área privada de tres metros cuadrados con cincuenta y dos decímetros cuadrados (3.52 mts). Los inmuebles anteriormente descritos se identifican de la siguiente forma: Apartamento Seiscientos Ocho (608): Folio de Matrícula 50N-20220702 y cédula catastral 009112870400607001; Garaje 17: Folio de Matrícula 50N-20219344 y cédula catastral 009112870400692005; Garaje 18: Folio de Matrícula 50N-20219345 y cédula catastral 009112870400692006; Garaje 19: Folio de Matrícula 50N-20219346 y cédula catastral 009112870400692007 y el Depósito 12: Folio de Matrícula 50N-20219363 y cédula catastral 009112870400692023.

Para finalizar, es de importancia señalar que a pesar del reiterado incumplimiento de la promitente compradora, los promitentes vendedores manifestaron su voluntad de allanarse a cumplir el contrato, pues únicamente requerían que la aquí demandante –en su momento-, efectuara el pago de su obligación para permitir el levantamiento de las demás medidas cautelares para así poder suscribir la escritura pública de compraventa que daría por finalizada la promesa.

Lo anterior resulta cierto, en la medida en que los promitentes vendedores sí comparecieron ante la Notaría 30 del Círculo de Bogotá, contrario a lo sucedido con la promitente compradora, quien, por un lado, no compareció ante la Notaría correspondiente, y por otro, permitió que su hijo continuara habitando el bien inmueble e hiciera mejoras no requeridas, no deseadas ni necesarias, pues la entrega del mismo se efectuó en excelentes condiciones de habitabilidad.

Conforme a lo precedido, solicito respetuosamente al Despacho tener por probada la presente excepción de contrato no cumplido por la parte demandante en su reconvenición.

## **V. Medios de Prueba**

Comendidamente le solicito al despacho, tener como medios de prueba de la presente demanda, aquellas documentales aportadas en el escrito de demanda primigenia. Así mismo, de la práctica de la prueba de oficio frente a la Notaría 30 del Círculo de Bogotá con respecto al Acta de Comparecencia del 20 de abril de 2018.

La anterior prueba se solicita por cuanto en respuesta a reiteradas peticiones verbales y a pesar de que la misma fue exhibida a nuestra parte, la Notaría ha advertido que solamente emitirá una copia de esta cuando medie orden judicial expresa.

**Como interrogatorio de parte:** respetuosamente solicito decretar el interrogatorio de parte a la señora Amira Vidal Aparicio a fin de que la misma se pronuncie sobre los hechos de la demanda, oportunidad en la cual se refutarán las afirmaciones por ella dispensadas.

Igualmente solicito de forma respetuosa al despacho a citar al señor Javier Hernando Fula Avella, perito evaluador de la demandante, a fin de que el mismo atienda el interrogatorio frente al contenido del informe de avalúo presentado.

## VI. Anexos

Me permito incorporar como anexos los documentos enunciados como prueba dentro del capítulo de pruebas.

## VII. Notificaciones

Tanto la sociedad demandada, así como el suscrito, pueden ser notificados en la Calle 35 No. 5-25 de la ciudad de Bogotá D.C., junto a los correos electrónicos: [hernando@ruedamantilla.com](mailto:hernando@ruedamantilla.com), [pedrolizcano@ruedamantilla.com](mailto:pedrolizcano@ruedamantilla.com) y [joseantonio@ruedamantilla.com](mailto:joseantonio@ruedamantilla.com).

Sin otro particular.

De la Señora Juez,



**Hernando Rueda Amorocho**

C.C. 91.220.539

T.P. 82.966 del Consejo Superior de la Judicatura

**Radicación de Memorial - Contestación Reconvención - Proceso Verbal (2021-552) Maria C Silva y Otros contra Esteban Carranza Vidal y Amira Vidal Aparicio**

Pedro Miguel Lizcano Vivas <pedrolizcano@ruedamantilla.com>

Jue 28/07/2022 4:51 PM

Para: Juzgado 46 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: hernando@ruedamantilla.com <hernando@ruedamantilla.com>;joseantonio

<joseantonio@ruedamantilla.com>;acardenas@abogadosbogota.com

<acardenas@abogadosbogota.com>;amividal51@hotmail.com

<amividal51@hotmail.com>;MARIAC SILVA1@HOTMAIL.COM <mariacsilva1@hotmail.com>

Estimados señores:

**Juzgado Cuarenta y Seis Civil del Circuito de Bogotá D.C.**

Dirección electrónica: j46cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co

**Asunto:** Radicación de memorial - Contestación de demanda de reconvención.

**Proceso Radicado:** 2021-552.

En mi calidad de apoderado suplente de los reconvenidos María Constanza Silva Cabrales, Cristina González Silva y Francisco González Silva, me permito llevar a cabo la diligencia de radicación de la contestación de la demanda de reconvención. El presente documento se encuentra suscrito por el Dr. Hernando Rueda Amorocho, apoderado principal reconocido dentro del trámite en referencia y a quien copio igualmente en esta diligencia de radicación.

En cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 2213 de 2022 (en concordancia con el artículo 78 numeral 14 del Código General del Proceso), remito el presente correo a la parte demandante y a su apoderado.

Sin otro particular.

Cordialmente,

Cordialmente,

**PEDRO MIGUEL LIZCANO VIVAS**

Rueda Mantilla Abogados Asociados

Calle 35 No. 5-25

Tel: + (571) 3108519016

Bogotá, Colombia

[pedrolizcano@ruedamantilla.com](mailto:pedrolizcano@ruedamantilla.com)

[www.ruedamantilla.com](http://www.ruedamantilla.com)