

CONTESTACION DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MERITO Expediente No. 2021-0918

Aída Helena Vergara vergara <vergara6828h@gmail.com>

Vie 3/12/2021 3:34 PM

Para: Juzgado 68 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl68bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑORES

JUZGADO SESENTA Y OCHO (68) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA,
TRANSITORIAMENTE JUZGADO 050 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA MULTIPLE
DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA
E-MAIL: cmpl68bti@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

Referencia: Verbal Sumario No. 2021-00918

Clase de Proceso: RESOLUCIÓN PROMESA COMPRAVENTA

DEMANDANTE: EDGAR EDMUNDO ERAZO REVELO

DEMANDADOS: ARGEMIRO SOLER CRUZ y ZULMA DIOSELINA MIRANDA FORERO.

AIDA HELENA VERGARA VERGARA, Abogada en ejercicio con T.P. 78.252 del C.S.J, e identificada con la C.C. No. 34'942.258 expedida en San Marcos-Sucre-, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, (D.C), obrando en calidad de apoderada judicial del Sr. **ARGEMIRO SOLER CRUZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.117.553 de Bogotá (D.C) , mayor de edad con domicilio en esta ciudad, y de la Sra. **ZULMA DIOSELINA MIRANDA FORERO**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.238.216 de Bogotá (D.C), mayor de edad con domicilio en esta ciudad, en la condición de demandados, conforme al poder que adjunto, respetuosamente me dirijo a Usted, encontrándome dentro del término legal, con el fin de presentar a través del presente escrito contestación de demanda según los siguientes:

IV. NOTIFICACIONES

Para efectos de notificación y citación las recibirán en:

- **PARTE DEMANDADA**

a. **ARGEMIRO SOLER CRUZ**

C.C. 79.117.553

E-mail: montacar-as-re@hotmail.com

Dirección: Kra 54 #15-39

Móvil:310 2467720

b. **ZULMA DIOSELINA MIRANDA FORERO.**

C.C. 52.238.216

E-mail: zulmiscontabilidadmontacargasas@hotmail.com

Dirección: Calle 15 #119A-07 APTO. 601 TORRE 10

CONJUNTO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL ETAPA II

Móvil:

La suscrita se notifica en:

- a. La secretaria del Despacho y/o

b. **AIDA HELENA VERGARA VERGARA,**

C.C. No. 34'942.258 expedida en San Marcos-Sucre-
T.P. 78.252 del C.S.J,
Carrera 58 No. 92-32 Ofic. 301 Rio Negro, Bogotá
E-mail: vergara6828h@gmail.com

Del señor Juez, atentamente.

AIDA HELENA VERGARA VERGARA,
C.C. No. 34'942.258 expedida en San Marcos-Sucre-
T.P. 78.252 del C.S.J.

El mar, 23 nov 2021 a la(s) 10:13, Juzgado 68 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C.
(cmpl68bt@cendoj.ramajudicial.gov.co) escribió:

[01Principal](#)

Cordial saludo.

Remito copia del archivo solicitado.

Atentamente,

NELSON ENRIQUE DUARTE RODRIGUEZ
Escribiente

De: Aída Helena Vergara vergara <vergara6828h@gmail.com>

Enviado: lunes, 22 de noviembre de 2021 5:16 p. m.

Para: Juzgado 68 Civil Municipal - Bogotá - Bogotá D.C. <cmpl68bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Asunto: Urgente : SOLICITUD LINK - Expediente No. 2021-0918

----- Forwarded message -----

De: **Aída Helena Vergara vergara** <vergara6828h@gmail.com>

Date: mié., 3 de nov. de 2021, 12:58 p. m.

Subject: SOLICITUD LINK - Expediente No. 2021-0918

To: <cmpl68bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑORES

JUZGADO JUZGADO SESENTA Y OCHO (68) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ**E-MAIL:** cmpl68bt@cendoj.ramajudicial.gov.co**E.S.D.****Expediente No. 2021-00918****Clase de Proceso: RESOLUCIÓN PROMESA COMPRAVENTA**

AIDA HELENA VERGARA VERGARA, Abogada en ejercicio con T.P. 78.252 del C.S.J, e identificada con la C.C. No. 34'942.258 expedida en San Marcos-Sucre-, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, (D.C), obrando en calidad de apoderada judicial del Sr. **ARGEMIRO SOLER CRUZ** , identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.117.553 de Bogotá, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá, en su condición de demandado, respetuosamente me dirijo a Usted, con el fin de solicitar el **LINK** del expediente Digital **2021-0918** , para lo cual anexo el correspondiente poder.

La anterior solicitud, para poder contestar la DEMANDA .

Atentamente,

AIDA HELENA VERGARA VERGARA,

C.C. No. 34'942.258 expedida en San Marcos-Sucre-

T.P. 78.252 del C.S.J,

Carrera 58 No. 92-32 Ofic. 301 rio Negro, Bogotá

Movil : 310 777 44 07

E-mail : vergara6828h@gmail.com

SEÑORES

JUZGADO SESENTA Y OCHO (68) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA,
TRANSITORIAMENTE JUZGADO 050 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA
E-MAIL: cmpl68bti@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

Referencia: Verbal Sumario No. 2021-00918

Clase de Proceso: RESOLUCION PROMESA COMPRAVENTA

DEMANDANTE: EDGAR EDMUNDO ERAZOREVELO

DEMANDADOS: ARGEMIRO SOLER CRUZ y ZULMA DIOSELINA MIRANDA FORERO.

AIDA HELENA VERGARA VERGARA, Abogada en ejercicio con T.P. 78.252 del C.S.J, e identificada con la C.C. No. 34'942.258 expedida en San Marcos-Sucre-, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, (D.C), obrando en calidad de apoderada judicial del Sr. **ARGEMIRO SOLER CRUZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.117.553 de Bogotá (D.C) , mayor de edad con domicilio en esta ciudad, y de la Sra. **ZULMA DIOSELINA MIRANDA FORERO**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.238.216 de Bogotá (D.C), mayor de edad con domicilio en esta ciudad, en la condición de demandados, conforme al poder que adjunto, respetuosamente me dirijo a Usted, encontrándome dentro del término legal, con el fin de presentar a través del presente escrito contestación de demanda según los siguientes:

I. HECHOS

1.) NO ES CIERTO. Teniendo en cuenta que el acuerdo de venta VERBAL, se realizó el cinco (5) de septiembre del año 2016, fecha en la cual, el Demandante, entregó la suma de dos millones de pesos mcte. (\$2.000.000,00), para iniciar los trámites de cancelación del patrimonio de familia y cuya escritura se firmó en la Notaria segunda de Bogotá el 16 de septiembre de 2016; su registró se efectuó el siete (07) de octubre del mismo año, como consta en la anotación 010 del certificado de tradición y libertad con matrícula 50C – 1874319

LO CIERTO de este hecho, es en cuanto a la PROMESA DE VENTA VERBAL, ratificada mediante CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA en diciembre 02 de 2016 cuando ya estaban vencidos los 90 días para realizar la firma de la escritura, vencimiento que se dio, por la situación familiar del Demandante (Comprador) y modificado por el otro si QUE CARECE DE VALIDEZ, POR NO TENER FECHA DE LA FIRMA y FECHA PARA LA FIRMA DE LA ESCRITURA CORRESPONDIENTE, lo que lo convierte presuntamente en un **contrato leonino, por cuanto es abusivo para los vendedores; ya que el comprador, sabiendo que los recursos pagados con las cesantías, eran para atender las cuotas del crédito existentes con el Banco Davivienda, como muy bien lo sabía el demandante, y que, al privarlo del pago, producto de las cesantías, ocasiono el embargo ejecutivo por la entidad hipotecaria, el 16 de enero de 2017, lo que lo hacia imposible de cumplir con la venta.**

2.) ES CIERTO PARCIALMENTE, en cuanto al valor de la venta.

En cuanto a los numerales A, B y C, de muestran la forma abusiva para con el vendedor, porque, precisamente la venta la realizaban POR LA NECESIDAD DE LOS RECURSOS para atender el pago de las cuotas del crédito hipotecario, y como se avizora desde la misma lectura del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA, esto no se podía cumplir sin el pago de las cesantías.

3.) ES CIERTO PARCIALMENTE, en cuanto a la venta del inmueble, pero al no recibir el pago de los catorce millones novecientos setenta y un mil novecientos treinta y un peso

mcte, (\$14.971.931,00) Y POR LA EXISTENCIA DEL EMBARGO EJECUTIVO, realizado por el BANCO DAVIVIENDA, no podía tener los documentos para la firma de ninguna escritura. Máxime que no se había fijado fecha, hora, y notaria en el contrato de compraventa, para la firma de la correspondiente escritura. de venta.

4.) NO ES CIERTO, porque la venta del inmueble era producto de la necesidad de obtener los recursos para atender la obligación del crédito hipotecario, como muy bien lo sabía el DEMANDANTE (Comprador), ya que el inmueble pactado en venta, contaba como hipoteca, como se demuestra en el certificado de libertad y en el PARAGRAFO de la promesa de compraventa de la CLUSULA CUARTA. “(...) EL PROMITENTE COMPRADOR, autoriza expresa e irrevocablemente al FONDO NACIONAL DEL AHORRO “CARLOS LLERAS RESTREPO”, para que el producto del préstamo a su favor aprobado por el saldo del precio de venta pendiente de pago, o sea la suma de OCHENTA MILLONES DE PESOS MCTE (80.000.000,00) sea entregado directamente a los PROMITENTES VENDEDORES, descontando el valor de la cancelación de la Hipoteca, tal y como se indica en la cláusula TERCERA (...)” .

5.) ES CIERTO PARCIALMENTE, porque la venta del inmueble se pacto en septiembre del año 2016, para que se firmara dentro de los 90 días siguientes, pero el aquí Demandante (Comprador), tuvo una calamidad doméstica, que le impidió estar en Bogotá, para realizar los trámites correspondientes, como lo fue el deceso de su señora madre, quedando en forma indefinida el cumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa.

6.) NO, NOS CONSTA.

7.) ES CIERTO PARCIALMENTE, de acuerdo al documento que obra en el expediente, pero no se tuvo conocimiento de la citación.

II. PRONUNCIAMIENTO EN CUANTO A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Por lo expuesto dentro del presente escrito, por los documentos que obran en el expediente del presente proceso y en los hechos de la demanda, se puede observar que no existió un contrato con las formalidades que se deben tener en cuanto a las PROMESAS DE COMPRAVENTA, lo que lo convirtió en un **contrato leonino**, en beneficio del demandante (Comprador), en el cual no hay acuerdo entre las partes, propiciado por el Demandante para atender el contrato de Compraventa, lo que perjudico a mis mandantes.

Por lo anterior, mis poderdantes están al borde de perder la vivienda por no poder cumplir con el pago de las cuotas por el incumplimiento del contrato verbal de venta, ratificado en diciembre 02 de 2016 y por el levantamiento del patrimonio de familia, COMO CONSTA EN PROCESO EJECUTIVO CON TITULO HIPOTECARIO, con radicado 11001400305520190019000 en el Juzgado 20Civil Municipal de Ejecución de Sentencias.

Por lo tanto, solicito se declare la resolución del contrato de compraventa celebrado entre las partes, el día 05 de septiembre en forma verbal, (RATIFICADO EN DICIEMBRE 02 de 2016), por las cláusulas abusivas, que implican un atentado contra el principio de la buena fe, en la medida en que involucra una desproporción significativa entre las obligaciones y beneficios que adquieren las partes.

Frente a las demás pretensiones, solicitadas por la parte demandante, **SON IMPROCEDENTES Y POR LO TANTO ME OPONGO** ya que el negocio realizado como consta en los hechos y la contestación de la demanda, no se cumplió con los Actos Jurídicos del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA y el incumplimiento se dio en forma mutua, entre las partes contratantes.

III. SOLICITUD ESPECIAL

Por la presente demanda y por lo expuesto en la contestación de la misma, mi mandante ha tenido serios problemas, tanto económicos, como personales. Por lo tanto, respetuosamente solicito se decrete el pago de los daños y perjuicios que ha ocasionado esta demanda, la cual presentaré en su debido momento.

IV. PRUEBAS Y ANEXOS

b. DOCUMENTALES

1. Poder legalmente otorgado.
2. Las que obran en el expediente.

b. TESTIMONIALES

Para efectos de los hechos de la demanda en cuanto a tiempo, modo y lugar, respetuosamente solicito tener en cuenta el testimonio de y que el honorable despacho se sirva citar a:

1 ARGEMIRO SOLER CRUZ

C.C. 79.117.553

E-mail: montacar-as-re@hotmail.com

Dirección: Kra 54 #15-39

Móvil:310 2467720

2. ZULMA DIOSELINA MIRANDA FORERO.

C.C. 52.238.216

E-mail: zulmiscontabilidadmontacargasas@hotmail.com

Dirección: Calle 15 #119A-07 APTO. 601 TORRE 10

CONJUNTO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL ETAPA II

Móvil:

C. INTERROGATORIO DE PARTE

1. EDGAR EDMUNDO ERAZO REVELO.

C.C. 52.238.216

E-mail: erazo91@hotmail.com

Dirección: Calle 2 #31b -20

Móvil: 3138117761

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Invoco los artículos 96, 374 y ss del Código General del Proceso y los artículos 1609, 1611 y s.s. del C C.

VI. NOTIFICACIONES

Para efectos de notificación y citación las recibirán en:

- **PARTE DEMANDADA**

- a. **ARGEMIRO SOLER CRUZ**

- C.C. 79.117.553**

- E-mail: montacar-as-re@hotmail.com**

- Dirección: Kra 54 #15-39**

- Móvil:310 2467720**

b. ZULMA DIOSELINA MIRANDA FORERO.
C.C. 52.238.216
E-mail: zulmiscontabilidadmontacargasas@hotmail.com
Dirección: Calle 15 #119A-07 APTO. 601 TORRE 10
CONJUNTO SOLSTICIO PARQUE RESIDENCIAL ETAPA II
Móvil:

La suscrita se notifica en:

- a. La secretaria del Despacho y/o
- b. AIDA HELENA VERGARA VERGARA,
C.C. No. 34'942.258 expedida en San Marcos-Sucre-
T.P. 78.252 del C.S.J.
Carrera 58 No. 92-32 Ofic. 301 Rio Negro, Bogotá
E-mail: vergara6828h@gmail.com

Del señor Juez, atentamente.


AIDA HELENA VERGARA VERGARA,
C.C. No. 34'942.258 expedida en San Marcos-Sucre-
T.P. 78.252 del C.S.J.

SEÑORES

JUZGADO SESENTA Y OCHO (68) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA,
TRANSITORIAMENTE JUZGADO 050 DE PEQUEÑAS CAUSAS Y COMPETENCIA
MULTIPLE DEL DISTRITO JUDICIAL DE BOGOTA
E-MAIL: cmpl68bti@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

Expediente No. 2021-00918

Clase de Proceso: RESOLUCION PROMESA COMPRAVENTA

DEMANDANTE: EDGAR EDMUNDO ERAZOREVELO

DEMANDADOS: ARGEMIRO SOLER CRUZ y ZULMA DIOSELINA MIRANDA FORERO.

AIDA HELENA VERGARA VERGARA, Abogada en ejercicio con T.P. 78.252 del C.S.J, e identificada con la C.C. No. 34'942.258 expedida en San Marcos-Sucre-, mayor de edad, domiciliada en Bogotá, (D.C), obrando en calidad de apoderada judicial del Sr. **ARGEMIRO SOLER CRUZ**, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 79.117.553 de Bogotá (D.C) , mayor de edad con domicilio en esta ciudad, y de la Sra. **ZULMA DIOSELINA MIRANDA FORERO**, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52.238.216 de Bogotá (D.C), mayor de edad con domicilio en esta ciudad, en la condición de demandados, conforme al poder que adjunto, respetuosamente me dirijo a Usted, con el fin de presentar a través del presente escrito **EXCEPCIONES DE MERITO O "FONDO"** sobre la demanda, en la siguiente forma:

RESOLUCION PROMESA COMPRAVENTA con radicado No. No.2020-00918 :

1.. EXCEPCION DE COBRO DE LO NO DEBIDO

- El contrato de compraventa de bien inmueble es un contrato de naturaleza solemne, por disposición legal.
- Se establecieron unas cláusulas para las partes en cuanto a la forma de pago, y no se fijó la fecha para la elaboración de la escritura y demás, en forma clara y expresa.
- Las obligaciones para las partes, que no están escritas en el contrato, se encuentran establecidas legalmente y también se deben cumplir.

De esta excepción invoco los artículos 1611 del CC y art. 374 del Código General Proceso, y que al momento de tomar la decisión final "Sentencia" sea tenida en cuenta a mi favor.

2. EXCEPCIÓN DE CARENCIA DE DERECHO AI PAGO DE CLAUSULA PENAL

Esta excepción esta llamada a prosperar, toda vez que la cláusula penal no se encuentra establecida en el contrato promesa de compraventa suscrito entre las partes, para ninguno que incumpliera con lo pactado dentro del acto jurídico, además, y conforme al artículo 1602 del CC, el contrato es ley para las partes.

3. EXCEPCION DE NULIDAD ABSOLUTA DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA

Excepción de mérito llamada a prosperar, toda vez que el contrato promesa de compraventa celebrado por las partes en forma verbal, ratificado en diciembre 02 de 2016 y el otro sí firmado, sin fecha alguna, no cumple con los requisitos legales en especial del artículo 1611 y concordantes del CC.

IV. PRUEBAS Y ANEXOS

Solicito respetuosamente al despacho que se tengan en cuenta los documentos y testimonios solicitados dentro de la contestación de la demanda.

II. CONSIDERACIÓN

A. En cuanto al derecho.

En escrito de subsanación de la demanda, numeral 3, se explica precisamente, "Para el desarrollo de este negocio jurídico el FONDO NACIONAL DEL AHORRO no realizo ningún trámite toda vez que el BANCO DAVIVIENDA NO ES ACREEDOR HIPOTECARIO del Fondo Nacional del Ahorro, era responsabilidad del vendedor dar cumplimiento a la CLAUSULA CUARTA : Se estipulo que el inmueble objeto de este negocio, debía estar libre de todo gravamen".

Pero, es precisamente allí, que este consentimiento se encontraría viciado, porque el inmueble se encontraba hipotecado y su cancelación era con el producto del préstamo que le otorgaban al Demandante (Comprador).

Que, frente a la pretensión primera principal de la demanda, tiene como objeto la declaratoria de la Resolución de Promesa de Compraventa, solo es procedente a esta. Es decir, en otros términos, el objeto y finalidad de la Resolución de Promesa de Compraventa se restringe únicamente a su declaratoria, con el fin que sea declarada su inexistencia, ya que no proceden las demás pretensiones por incumplimiento mutuo entre las partes

II. DECLARACIONES

Con fundamento en los anteriores hechos, de manera muy respetuosa me permito formular al señor juez, las siguientes:

1. Declarar probada la excepción de fondo propuesta.

Del señor Juez, atentamente.


AIDA HELENA VERGARA VERGARA,
C.C. No. 34'942.258 expedida en San Marcos-Sucre-
T.P. 78.252 del C.S.J.