

SEÑOR  
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL  
GIRARDOT CUNDINAMARCA

REF: OTORGAMIENTO PODER.

RADICACION No 2023- 00041  
PROCESO: RESOLUCIÓN DE PROMESA DE CONTRATO DE COMPRAVENTA.  
DEMANDANTE: EDILMA AURORA VARGAS MARTINEZ.  
DEMANDADO: YISETH VIVIANA VELASQUEZ ROJAS.

YISETH VIVIANA VELASQUEZ ROJAS, mayor de edad y vecina de Girardot, identificada con la C.C. No 1.070.606.688 de Girardot, por medio del presente escrito otorgo poder especial amplio y suficiente al abogado WILBERT ERNESTO GARCIA GUZMAN, mayor de edad y vecino de Girardot, identificado con la C.C. No 11.324.127 de Girardot, con T.P. No 105.402 del C.S.J., para que en mi nombre y representación defienda mis intereses dentro del proceso de la referencia.

Mi apoderado se encuentra facultado para recibir, conciliar, sustituir, reasumir, transigir, desistir, interponer recursos, solicitar pruebas, presentar demanda de reconvencción y en general todas las facultades necesarias para el buen ejercicio del presente mandato.

  
YISETH VIVIANA VELASQUEZ ROJAS  
C.C. No 1.070.606.688 de Girardot.

Acepto:

  
WILBERT ERNESTO GARCIA GUZMAN  
C.C. No 11.324.127 de Girardot.  
T.P. No 105.402 del C.S.J.

Recibo notificaciones personales en la calle 27 No 8 – 60 Barrio Santander de la ciudad de Girardot. Teléfono No 3134426145 correo electrónico [wil.garcia.guzman@gmail.com](mailto:wil.garcia.guzman@gmail.com)



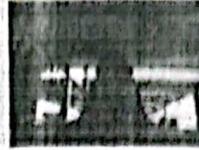
**DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL**  
**Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015**



COD 13928

En la ciudad de Girardot, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el veintiocho (28) de septiembre de dos mil veintitres (2023), en la Notaría segunda (2) del Círculo de Girardot, compareció: YISETH VIVIANA VELASQUEZ ROJAS, identificado con Cédula de Ciudadanía / NUIP 1070606688 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

13928-1



b2bc2b87bd

28/09/2023 14:10:29

----- Firma autógrafa -----

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

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

Esta acta, forma parte de PODER DOCUMENTO PRIVADO rendida por el compareciente con destino a: JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL GIRARDOT CUNDINAMARCA.



**JAIRO JAVIER GUETE NEIRA**

Notario (2) del Círculo de Girardot, Departamento de Cundinamarca

Consulte este documento en <https://notariid.notariasegura.com.co>

Número Único de Transacción: b2bc2b87bd, 28/09/2023 14:10:33

**SEÑOR  
JUEZ CUARTO CIVIL MUNICIPAL  
GIRARDOT CUNDINAMARCA**

**REF: CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCION DE FONDO.**

**RADICACION:** 25307-4003004-2023-00041-00

**PROCESO:** VERBAL RESOLUCION DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.

**DEMANDANTE:** EDILMA AURORA VARGAS MARTINEZ

**DEMANDADA:** YISETH VIVIANA VELASQUEZ ROJAS.

**WILBERT ERNESTO GARCIA GUZMAN**, mayor de edad y vecino de Girardot, identificado con la C.C. No 11.324.127 de Girardot, con T.P. No 105.402 del C.S.J., actuando en calidad de apoderado judicial de la señora **YISETH VIVIANA VELASQUEZ ROJAS**, mayor de edad y vecina de Girardot, con C.C. No 1.070.606.688 de Girardot, en ejercicio del derecho de acción y derecho de contradicción, me permito contestar la demanda de que se trata, y proponer las siguientes excepciones de fondo.

**HECHO PRIMERO:** Es parcialmente cierto, puesto que conforme al contenido de la promesa allegada como anexo.

En cuanto al numeral 2. No es cierto que las partes pese a estipular firmar la escritura pública el día 27 de noviembre de 2021, toda vez que conforme a lo relatado en el pago de la suma total prometida en venta, el segundo pago fue efectuado el día 14 de enero de 2022, es decir, con posterioridad a la fecha establecida en la promesa para el segundo pago, así como lo relativo a la firma de la escritura pública, aspecto importante que la parte actora, pretende no aceptar en el desarrollo del negocio jurídico de promesa de compraventa.

**HECHO SEGUNDO:** Es cierto.

**HECHO TERCERO:** Es cierto.

**HECHO CUARTO:** Es cierto.

**HECHO QUINTO:** Es cierto parcialmente, en lo que respecta a que las partes no cumplieron la obligación de comparecer a la notaria a fin de suscribir la correspondiente escritura pública, constituyéndose la excepción de contrato de cumplido por ambas partes, por lo cual se deben las partes a lo convenido en la cláusula penal.

**HECHO SEXTO:** No es cierto, que se pruebe estando la carga de la prueba en cabeza de la parte actora. Sin embargo, lo que si ocurrió es que la demandada

requirió para suscribir la escritura pública, sin que la demandada desplegará actuación alguna, máxime porque el inmueble ya había sido construido.

**HECHO SEPTIMO:** No es cierto, que se pruebe, pues el incumplimiento se verifico por ambas partes.

**HECHO OCTAVO:** No es cierto, que se pruebe que fueron multiples las formulas de arreglo, cuando lo que se pretendía era la devolución del dinero entregado a mi mandante y el valor del 5% por concepto de cláusula penal estipulada en el contrato.

**HECHO NOVENO:** No es cierto que se haya estipulado plazo alguno luego del incumplido por las partes, con lo cual se ratifica la excepción de contrato no cumplido.

**HECHO DECIMO:** Es cierto.

**HECHO DECIMO PRIMERO:** Es cierto.

**HECHO DECIMO SEGUNDO:** Es cierto.

**HECHO DECIMO TERCERO:** Es cierto.

En los anteriores términos dejo contestada la demanda de que se trata, señalando que nos oponemos a las pretensiones solicitadas referidas específicamente a las pretensiones 4,6, 6.1; 6.2;6.3;6.4;6.5; 8,9 y 10 respectivamente, tal como se justificará en la excepción planteada.

**EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO:** Fundo la excepción indicando que conforme al art. 1609 del Código Civil, "En los 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 la forma y tiempo debidos"

Como puede apreciarse en el presente caso, ambas partes incumplieron en las obligaciones contractuales; nótese que se la parte actora señala que quien incumplió fue mi representada; sin embargo, ante la circunstancia de no haber cumplido ambas partes la obligación de haber suscrito la escritura pública traslativa de dominio, se advierte que no existe prueba de lo manifestado por actora que respecto del presunto incumplimiento del 30% de la obra, debiendo en consecuencia ambas partes ya sea de común acuerdo o por iniciativa de la parte interesada, exigir un término posterior ante la falta de interés de ambas partes.

De allí, se puede colegir que las consecuencias del presente asunto se ciñen a lo convenido en el contrato de promesa de compraventa cuya declaración de resolución se deprecia, en donde a su vez las partes establecieron como clausula penal, el valor equivalente al 5% del valor del contrato, esto es, la suma de \$5.000.000.00 M/cte, siendo en consecuencia la tasación anticipada de los perjuicios como jurisprudencialmente se ha establecido, sin poder dar una interpretación diferente.

Con todo, ambas partes han incumplido precisamente de manera simultanea, a partir de la firma de la correspondiente escritura pública traslativa de dominio, ya que ni siquiera tuvieron la intención de suscribir la escritura y era una circunstancia de la que dependía el siguiente compromiso obligacional.

En ese orden de ideas, lo que se debe declarar es la excepción de contrato no cumplido, dando aplicación a las restituciones mutuas, bajo el entendido que de exigirse algún tipo de perjuicio, solo y si es procedente el convenido por las partes en el contrato cuya declaración de resolución se pretende, siendo para el caso la cláusula pena.

### **FUNDAMENTO DE DERECHO.**

Sírvase autoridad de conocimiento tener como fundamento derecho las normas contenidas en el código civil arts. 1849 y 1879, 1906, 1928 a 1938 concordantes; Código General del Proceso Arts.82 al 84 del C.G.P 3- Procedimentales Generales: Arts.368 al 373 del C.G.P 4- Procedimentales Propios de este Negocio Jurídico: Art 374 del C.G.P, así como las normas que las complementan o modifican.

### **PRUEBAS Y ANEXOS:**

Sírvase autoridad de conocimiento tener como pruebas documentales las siguientes:

1. Poder debidamente conferido.
2. Las documentales allegadas con la demanda originaria.

### **INTERROGATORIO DE PARTE.**

Sírvase autoridad de conocimiento señalar fecha y hora para recepcionar el interrogatorio de parte de la demanda, a fin de absolver cuestionario verbal o escrito que formule este profesional sobre los hechos de la demanda, contestación de la demanda y excepciones formuladas.

## **DECLARACIÓN DE TERCERO:**

Sírvase autoridad de conocimiento señalar fecha y hora para la declaración del señor **LUIS OSWALDO VELASQUEZ ROJAS**, mayor de edad y vecino de Girardot, identificado con la C.C. No 1.032.358.597 de Bogotá D.C., quien recibe notificaciones personales a través del correo electrónico [losvero1986@gmail.com](mailto:losvero1986@gmail.com) y teléfono No 3134240439, quien depondrá sobre los pormenores de la obra, el estado de la misma, y sobre las circunstancias de tiempo, modo y lugar en la que se desarrolló el presente negocio jurídico de promesa de compraventa.

## **COMPETENCIA Y CUANTIA.**

Es usted competente para conocer del presente asunto en razón del domicilio de la demandada, y por la naturaleza del proceso, así como la cuantía la cual la estimo en la suma de \$70.000.000.00 M/cte.

## **NOTIFICACIONES PERSONALES**

El suscrito recibe notificaciones personales en la calle 27 No 8 60 Barrio Santander de la ciudad de Girardot. Teléfono No 3134426145 correo electrónico [abogadowil.gracia@gmail.com](mailto:abogadowil.gracia@gmail.com)

Mi mandante recibe notificaciones personales en el correo electrónico señalado en la demanda originaria.

La demandante y su apoderado judicial reciben notificaciones personales en las direcciones señaladas en el acapite de la demanda originaria.

Atentamente,

**WILBERT ERNESTO GARCIA GUZMAN**  
**C.C. No 11.324.127 de Girardot.**  
**T.P. No 105.402 del C.S.J.**