



Juzgado Promiscuo Municipal de Tena

Reporte Traslado Código General del Proceso Artículo 110

Fecha de Fijación: 2021-11-23 - **Fecha Inicial:** 2021-11-24

Número	Tipo	Demandante	Demandado	Detalle	Fecha Final
2100102	CIVIL- RESOLUCION DE CONTRATO	FABIAN CAMARGO ZAMBRANO	ROSALIA CARO PEREZ	EXCEPCIONES	2021-11-30

Secretaria: María Angela León Fonseca



Abogados & Asociados (Lealtad, Celeridad y Compromiso)
Servicios Legales Especializados en Derecho Civil- Laboral y Seguridad Social- Administrativo-
Penal - Asesoría Jurídica e Instancia Internacional
Recuperación De Cartera- Asuntos Notariales



Recibi: 09 Agosto 2021

Señora

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL

TENA CUNDINAMARCA

E. S. D.

REF: PROCESO VERBAL (INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO)

DEMANDANTE: FABIAN CAMARGO ZAMBRANO

DEMANDADO: ROSALIA CARO PEREZ

ASUNTO: CONTESTACION DE LA DEMANDA

JOHN JAIRO OVALLE FONSECA, Abogado en ejercicio mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía **No 1077920713** expedida en Tena, portador de la tarjeta profesional de abogado No. **314708** del Consejo Superior de la judicatura, domiciliado en Tena Cundinamarca, quien, para efectos del presente mandato, actuando en calidad de apoderado de la Señora **ROSALIA CARO PEREZ**, quien es mayor de edad, identificado con C.C. **No 46.681.286 de Paipa (Boyacá)** domiciliada y residente en el municipio de Tena Cundinamarca, según poder adjunto, por medio del presente escrito y obrando dentro de los términos legales, me permito presentar **CONTESTACION A LA DEMANDA** presentada por la parte actora dentro de la renuente instancia bajo las siguientes consideraciones:

RESPECTO A LA SITUACION FACTICA

PRIMERO: ES CIERTO, como quiera que se reconoce que el día **17 de febrero de 2020** celebraron **FABIAN CAMARGO ZAMBRANO** y **ROSALIA CARO PEREZ** promesa de contrato de compraventa respecto al inmueble casa lote denominado "El Trapiche"

SEGUNDO: ES CIERTO, toda vez que el contrato se celebró por la cantidad de **SETENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$70.000.000.00)** y la

Oficina: Calle 9 N° 21-74 Centro del Municipio de La Mesa Cundinamarca
Tel: 321-765-0859 Email: j.juridicoasociados_1993@hotmail.com-
j.ovallejusticeseers22@gmail.com



Abogados & Asociados (Lealtad, Celeridad y Compromiso)
Servicios Legales Especializados en Derecho Civil- Laboral y Seguridad Social- Administrativo- Penal - Asesoría Jurídica e Instancia Internacional
Recuperación De Cartera- Asuntos Notariales

compradora se comprometió a cancelar al vendedor la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$40.000.000.00)** a la firma de la mentada promesa de compraventa sea el **17 de febrero de 2020** y el saldo restante el día **01 de marzo de 2020** para la firma de la respectiva escritura pública.

TERCERO: NO ME CONSTA, me atengo a que los demandantes lo prueben dentro del proceso, y aunque fuese así también es pertinente tener en cuenta que **LA COMPRADORA** en repetidas ocasiones trato de comunicarse vía telefónica para manifestar que no tenía disponibilidad para esa misma fecha pactada, sin embargo, no pudo establecer contacto con el señor **FABIAN CAMARGO ZAMBRANO** oportunamente desconociéndose sus razones

CUARTO: NO ME CONSTA, y aunque este hecho guarda similitud con el tercero, basta resaltar que en lo referente al supuesto de espera del tiempo prudencial por parte del demandante, deberá probarlo de acuerdo a la pertinencia, necesidad y utilidad dentro del proceso siendo a su vez, que la ausencia por parte de la Señora Rosalía se debe a motivos de fuerza mayor y caso fortuito y pese a ello el demandante nunca contesto los llamados ni muchos menos ser acerco.

QUINTO: CIERTO PARCIALMENTE, teniendo en cuenta la prueba aportada de la constancia de su presencia en la notaria, pero no consta lo manifestado en cuanto a que el demandante se hizo presente a la notaria junto con todos anexos de ley que indican para la perfección del acto de protocolización de instrumento público.

SEXTO: NO ES CIERTO, toda vez que el hijo de la señora Rosalía Caro, Julián Camargo se contactó con **FABIAN CAMARGO ZAMBRANO** vía telefónica y a través de la red social WhatsApp con anterioridad y oportunamente bajo el principio de Buena Fe, manifestó que no contaban con el dinero para la fecha pactada debido a la afectación económica que ha dejado la pandemia (Covid-19) con la finalidad de aplazar la diligencia agendada para el día 01 de Marzo de 2021 (es menester,



Abogados & Asociados (Lealtad, Celeridad y Compromiso)
Servicios Legales Especializados en Derecho Civil- Laboral y Seguridad Social- Administrativo- Penal - Asesoría Jurídica e Instancia Internacional
Recuperación De Cartera- Asuntos Notariales

hacer énfasis a que la negociación se origino a comienzos de la pandemia, siendo imposible reunir el saldo restante aun cuando las ventas de la actividad comercial que realizaba mi cliente disminuyeron exponencialmente, llegando a tal punto de cerrar su establecimiento de comercio situación que se probara en Derecho.

SEPTIMO: NO ME CONSTA si es o no una persona totalmente capaz e idónea y consciente de las consecuencias procesales para actuar dentro la presente instancia en concordancia de los argumentos esbozados por su apoderado.

OCTAVO: ES CIERTO.

FRENTE A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS

Frente a las pretensiones, le manifiesto a usted se señor Juez que:

PRIMERA: Me opongo a la DECLARACION DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO por un supuesto hecho de incumplimiento referido por la parte actora, aun cuando el demandante siempre tuvo conocimiento del evento presentado y la plena disposición de cumplir el contrato por parte de la demandada bajo el principio de la lealtad contractual.

SEGUNDA: Me opongo a la condena que difiere pago de costas procesales, en el entendido que, por tratarse de causas infundadas por parte del demandante, no están llamadas a prosperar siendo que la situación deviene de un asunto de Fuerza Mayor y Caso Fortuito anclado al principio de Buena Fe para cumplir con su obligación condicional y de plazo fijada en la promesa de venta celebrada entre los sujetos procesales.

Oficina: Calle 9 N° 21-74 Centro del Municipio de La Mesa Cundinamarca
Tel: 321-765-0859 Email: j.juridicoasociados_1993@hotmail.com-
j.ovallejusticeseers22@gmail.com



Abogados & Asociados (Lealtad, Celeridad y Compromiso)
Servicios Legales Especializados en Derecho Civil- Laboral y Seguridad Social- Administrativo- Penal - Asesoría Jurídica e Instancia Internacional
Recuperación De Cartera- Asuntos Notariales

De esa suscita manera, me permito hacer injerencia a las siguientes:

EXEPCIONES DE MERITO

- 1. FUERZA MAYOR:** El articulo 64 del Código Civil coacciona la situación presentada con el demandante y la demandada enunciando taxativamente "Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc."

Claro es que no resulta ajeno el desconocimiento de la llegada del virus del Covid-19 a nuestro país donde se adoptaron medidas extraordinarias de orden legal, social, salud, económico, cultural, político, etc... afectando gravemente la transición económica.

En síntesis, la sala civil de casación civil de la Corte suprema de justicia en sentencia **SC16932-2015** con ponencia del magistrado Álvaro Fernando García, ha expuesto:

"En general, por fuerza mayor o caso fortuito debe entenderse 'el imprevisto que no es posible resistir, como el naufragio, el terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercido por un funcionario público, etc.' (Art. 1º Ley 95 de 1890); es claro que estos hechos o actos, u otros semejantes, que enuncia el legislador, requiere que sean **imprevisibles o irresistibles**, significando lo primero, un acontecer intempestivo, excepcional o sorpresivo; y lo segundo, imposible, fatal, inevitable de superar en sus consecuencias"

La pandemia se trata de un fenómeno externos al sujeto cuyo comportamiento se analiza, reúne las características que de antaño estereotipan la figura, esto es, la imprevisibilidad (hechos súbitos, sorpresivos, insospechados como una



Abogados & Asociados (Lealtad, Celeridad y Compromiso)
Servicios Legales Especializados en Derecho Civil- Laboral y Seguridad Social- Administrativo- Penal - Asesoría Jurídica e Instancia Internacional
Recuperación De Cartera- Asuntos Notariales

pandemia) y la irresistibilidad (que los efectos del hecho no puedan ser exitosamente enfrentados o detenidos por una persona común y por ello se toman medidas de contingencia de ejecución instantánea.)

Atendiendo a lo plasmado frente a los hechos propuestos por el demandante donde pretende que se declare **RESUELTO** el contrato, me permito exponer brevemente la dignificante garantía que esboza la FUERZA MAYOR Y CASO FORTUITO presentado:

En primer lugar, en cuanto a la obligación pactada en la Clausula cuarta precio y forma de pago, la cual fue imposible cumplirse por parte de la compradora debido a que para ese momento estaba ante un caso Fortuito por las condiciones económicas que le afectaron y crisis sanitaria que se presentaba a razón de la pandemia Mundial por el virus COVID-19.

Es de dejar en claro que el contrato compra y venta se firmó a los **17 días febrero 2021**, antes de la pandemia. Posterior a ello se produjo una crisis de orden sanitaria y por supuesto económica que afecto notablemente todos los establecimientos y relaciones comerciales del país en general, y con ello afectando la economía de la señora **ROSALIA CARO PEREZ**.

La ocupación de mi cliente para ese entonces, era la de comercialización y distribución de productos cárnicos provenientes de un establecimiento de comercio (carnicería) y para asumir la deuda que adquirió a través del contrato de compra y venta, acudió a los servicios de un prestamista contactado por su hijo Julián Camargo, quien inicialmente presto cincuenta millones de pesos **(\$50.000.000)** para que la señora Rosalía Perez Caro pudiese realizar el respectivo pago inicial correspondiente a las arras confirmatorias de este contrato, y dejando un segundo préstamo para el **01 de marzo de 2021** por un valor de **\$30.000.000** que se adeudaban para el segundo pago y finalización a completa cabalidad de la obligación total adquirida, habiéndose presentado esta

Oficina: Calle 9 N° 21-74 Centro del Municipio de La Mesa Cundinamarca
Tel: 321-765-0859 Email: j.juridicoasociados_1993@hotmail.com-
j.ovallejusticeseers22@gmail.com



Abogados & Asociados (Lealtad, Celeridad y Compromiso)
Servicios Legales Especializados en Derecho Civil- Laboral y Seguridad Social- Administrativo- Penal - Asesoría Jurídica e Instancia Internacional
Recuperación De Cartera- Asuntos Notariales

situación la señora Rosalía a través de su hijo se contactó con el señor Fabian y le solicito amablemente la suspensión de la diligencia pese a ello, ninguno de ellos recibió contestación alguna.

Por lo descrito anteriormente con el tema del Coronavirus o COVID-19 y la emergencia sanitaria que se había declarado hacia la fecha propuesta para la firma de escritura pública y el cumplimiento del segundo pago acordado en clausula quinta, se puede entender esta como una contingencia y/o circunstancia extraordinaria que consecuentemente impidiera ejecutar normalmente el contrato celebrado el día 17 días febrero 2021, y pese a ello mi cliente siempre ha tenido el fiel compromiso y disposición de cumplir con lo acordado.

Cuando hablamos de fuerza mayor o caso fortuito no sólo debe estar plenamente acreditado, sino que debe compartir las características intrínsecas y concurrentes de la imprevisibilidad e irresistibilidad, por lo cual esto se trata de una situación natural frente a la cual la compradora no se puede resistir, ni puede evitarla, ni mucho menos pudo preverla

Con el fin de contextualizar la situación presentada, el gobierno Nacional durante este periodo ordeno el cierre parcial y total de los establecimientos de comercio y a consecuencia de ello se generó una crisis económica y caso de fuerza mayor la cual hace imposible ejecutar para esa misma fecha el contrato de compra venta y por ende el cumplimiento de las obligaciones allí descritas, entonces se estaría cumpliendo el segundo requisito para poder suspender el contrato y/o promesa de compraventa.

Visto el panorama que antecede, la Covid 19 tiene la connotación de fuerza mayor y caso fortuito en el ámbito de la contratación y negocios jurídicos como los privados, algunos de los supuestos caben dentro de la categoría de urgencia manifiesta son: a) situaciones relacionadas con los estados de excepción; es decir, con los estados de: i) guerra exterior, ii) conmoción interior y iii) **emergencia económica, social y ecológica**; y b) hechos de calamidad, integridad de las personas, en los términos del artículo 64 del código civil, que establece: se llama

Oficina: Calle 9 N° 21-74 Centro del Municipio de La Mesa Cundinamarca
Tel: 321-765-0859 Email: j.juridicoasociados_1993@hotmail.com-
j.ovallejusticeseers22@gmail.com



Abogados & Asociados (Lealtad, Celeridad y Compromiso)
Servicios Legales Especializados en Derecho Civil- Laboral y Seguridad Social- Administrativo- Penal - Asesoría Jurídica e Instancia Internacional
Recuperación De Cartera- Asuntos Notariales

fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por funcionarios públicos, etc.

Por su parte, el diccionario de la real academia española define desastre como desgracia grande, suceso infeliz y lamentable y calamidad como desgracia o infortunio que alcanza a muchas personas”, se reitera que la suspensión temporal del contrato estatal se constituye en una de las soluciones a la problemática antes planteada, siempre y cuando la contingencia que impida su correcta ejecución así lo disponga, pues de lo contrario se debe propender por su correcta realización, pero en el caso relevante que nos ocupa, brillan por su ausencia las garantías de cumplimiento por parte del demandante.

En conclusión, Fuerza mayor y caso fortuito no es causal terminación de contrato y la presente excepción esta llamada a ser reconocida y avalada atendiendo a los argumentos expuestos.

2. CONTRATO NO CUMPLIDO: Mi cliente desde que se obligo condicionalmente y de plazo con el demandante para la ejecución del contrato de promesa de venta, ha tenido la absoluta disposición y buena fe de cumplir a cabalidad con sus obligaciones aun así tratándose de la transición de eventos de fuerza mayor y caso fortuito (pandemia) recurriendo a terceros para reunir el dinero, hechos que no son desconocidos por el demandante a quien si le acoge el objeto de incumplir el contrato aislando razones debidamente fundadas que permitan comprender la no continuidad del contrato de promesa de compraventa.

Se avizora que mi cliente si ha tenido el animo de cumplir en su totalidad con las obligaciones descritas en el contrato que aun así carece de los requisitos especiales y adolece de vicios que no vale la pena redundar ya que se escapa de la naturaleza del asunto que nos convoca en este momento procesal.

Oficina: Calle 9 N° 21-74 Centro del Municipio de La Mesa Cundinamarca
Tel: 321-765-0859 Email: j.juridicoasociados.1993@hotmail.com-
j.ovallejusticeseers22@gmail.com



Abogados & Asociados (Lealtad, Celeridad y Compromiso)
Servicios Legales Especializados en Derecho Civil- Laboral y Seguridad Social- Administrativo- Penal - Asesoría Jurídica e Instancia Internacional
Recuperación De Cartera- Asuntos Notariales

Mas bien, no es ajeno la existencia real que el demandante ha incumplido al no resolver ipso facto el contrato por cumplimiento con mi cliente teniendo en cuenta los beneficios brindados con ocasión a la transición de la pandemia en nuestro país, buscando la manera de alterar la situación fáctica que deviene de la Verdad y la Buena Fe, en consonancia de las disposiciones del artículo 1609 y siguientes del C.C.

3. LEALTAD CONTRACTUAL: Artículo 1603 del Código Civil, la buena fe como principio, y desde su herencia romana, ha servido a la mayoría de ordenamientos jurídicos, como paraje armonizador de las relaciones jurídicas tanto privadas como públicas; al hacer parte de la categoría de principios generales del derecho, sugiere un compromiso de lealtad y confianza en todo aquello que se ha convenido independientemente de su naturaleza.

Se replica que el principio de la buena fe en el ordenamiento jurídico colombiano tiene consagración expresa constitucional y legal. Según lo dispuesto en el artículo 83 constitucional, las actuaciones de los particulares y de las autoridades deberán ceñirse a los postulados de la **buena fe**. A su turno, el Derecho Civil colombiano, dispone que las partes contratantes se encuentren no solamente obligadas por el contenido de las obligaciones que se encuentran en los contratos, sino de todas aquellas actuaciones emanadas del mismo. Es así la buena fe contractual, un elemento vital dentro de la celebración de los contratos.

Desde la ejecución y transición del reseñado objeto de esta contradicción procesal, mi cliente se ha comunicado insistentemente con el demandante para cumplir con su obligación de pago, pero este no se pronuncia buscando el incumplimiento de manera indirecta.

Oficina: Calle 9 N° 21-74 Centro del Municipio de La Mesa Cundinamarca
Tel: 321-765-0859 Email: j.juridicoasociados_1993@hotmail.com-
j.ovallejusticeseers22@gmail.com



J.R.
OVALLE JUSTICE LAW
FIRM
ABOGADOS & ASOCIADOS
Consultas y
Servicios Legales
Especializados



Abogados & Asociados (Lealtad, Celeridad y Compromiso)
*Servicios Legales Especializados en Derecho Civil- Laboral y Seguridad Social- Administrativo-
Penal - Asesoría Jurídica e instancia Internacional
Recuperación De Cartera- Asuntos Notariales*

4. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION: No puede mi poderdante ser obligada al pago según el día y hora estipulado en el contrato de promesa de venta, aun cuando para el año 2020 nos encontrábamos ante un evento de fuerza mayor, según lo referenciado anteriormente y que será demostrado durante el curso de esta actuación procesal , teniendo en cuenta las actividades esbozadas por la parte pasiva en cumplimiento de las obligaciones contenidas al libelo inductor de la promesa de compraventa.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Fundo la instancia de la referencia bajo los siguientes términos procesales como ley 57 de 1887 art 64, 1602, 1603, 1604, 1605, 1606, 1609, 1611, 1612. De tal forma la parte procesal de los artículos 96,97,164,165,166,167,168,169,187,188,191,202,203, 368 y siguientes del C.G.P.

ACERVO PROBATORIO

Documentales:

- Copia de la demanda presentada por la parte activa
- Letra de cambio por un valor de Cincuenta Millones de pesos (\$50.000.000) que hace parte de la procedencia del rubro obtenido por la señora Rosalía Pérez Caro, para cumplir con los cuarenta millones de pesos (\$40.000.000) que corresponden al primer pago de su obligación total, que fueron satisfactoriamente reconocidos a beneficio del Demandante.

Testimoniales:

- Diego Martinez , identificado con cedula de ciudadanía No. 1010199773
Numero de contacto: 3192449761
- Victor Miguel Gil identificado con cedula de ciudadanía No.1072428068
Numero de contacto 3123866135

*Oficina: Calle 9 N° 21-74 Centro del Municipio de La Mesa Cundinamarca
Tel: 321-765-0859 Email: j.juridicoasociados_1993@hotmail.com-
j.ovallejusticeseers22@gmail.com*



Abogados & Asociados (Lealtad, Celeridad y Compromiso)
Servicios Legales Especializados en Derecho Civil- Laboral y Seguridad Social- Administrativo- Penal - Asesoría Jurídica e Instancia Internacional
Recuperación De Cartera- Asuntos Notariales

- Jorge Enrique Martínez identificado con cedula de ciudadanía No.79 064724 expedida en la mesa Cundinamarca
Numero de contacto: 3115529604

Solicito al despacho tener como pruebas las aportadas por el demandante

- Promesa de compraventa 17 de febrero 2020 suscrita entre los contendientes
- Certificado de Libertad del Folio de Matricula inmobiliaria No 166-82910 de la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca.

NOTIFICACIONES

ROSALIA CARO PEREZ, finca denominada "El trapiche" ubicada en la vereda el Rosario, del Municipio de tena Cundinamarca.

El suscrito: En la calle 9 No. 21-74 of. Ovalle Justice Law, barrio Centro del Municipio de La mesa Cundinamarca .

dirección electrónica: j.ovallejusticeseers22@gmail.com
Cel: 320-899-9698 o en la secretaria de su despacho

Del señor Juez

Cordialmente

JOHN JAIRO OVALLE FONSECA
C.C 1077920713 DE TENA CUNDINAMARCA
T.P 314.708 DEL C.S.J.

Oficina: Calle 9 N° 21-74 Centro del Municipio de La Mesa Cundinamarca
Tel: 321-765-0859 Email: j.juridicoasociados_1993@hotmail.com
j.ovallejusticeseers22@gmail.com

2)

Señora
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE TENA CUNDINAMARCA
E. S. D.

FABIAN CAMARGO ZAMBRANO, mayor de edad, con domicilio y residencia en la ciudad de Bogotá, en la calle 181 C No. 13-91, Conjunto Argos 183, Torre 11 Apartamento 204, con correo electrónico fabian_facazar@hotmail.com y teléfono celular de contacto número 3208472642, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.077.920.477 documento de identidad expedido en Tena Cundinamarca; por medio del presente escrito manifiesto a Usted que, en pleno uso de mis facultades mentales y sin apremio ni coacción alguna, confiero poder especial, amplio y suficiente a **GONZALO ESCOBAR CARDOSO** abogado en ejercicio, portador de la cédula de ciudadanía número 3.073.224, documento de identidad expedido en la ciudad de La Mesa Cundinamarca y tarjeta profesional número 33.461 del Consejo Superior de la Judicatura, para que en mi nombre y representación inicie, impulse y lleve hasta su terminación **DEMANDA VERBAL (Incumplimiento de Contrato)** en contra de **ROSALIA CARO PEREZ**, así mismo mayor y vecina de este Municipio, portadora de la cédula de ciudadanía número 46.681.286 de Paipa (Boyacá) con domicilio en la Vereda El Rosario, de esta jurisdicción, respecto del contrato de compraventa de una casa lote llamada **EL TRAPICHE**, situada en la vereda El Rosario, de este Municipio, contrato fechado en 17 de febrero de 2020, e incumplido por la aquí demandada, conforme a hechos y circunstancias que narrara mi apoderado en el contexto de la demanda respectiva.

Mi apoderado, además de las facultades consagradas en el artículo 77 del Código General del Proceso, tiene las especiales de recibir, desistir, sustituir, conciliar, reasumir este poder, presentar memoriales, y todo cuanto en derecho sea de rigor para estos fines.

Para los efectos indicados en el artículo 5 del Decreto 806 de 2020 informo que mi apoderado registra como dirección electrónica gescobar56@hotmail.com, con teléfono celular de contacto 3194142579, dirección que coincide con la inscrita en el Registro Nacional de Abogados.

Dejo expresa constancia que entiendo cabalmente los alcances de este mandato, otorgado para el adelantamiento del trámite antedicho.

Señora

JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE TENA CUNDINAMARCA

E. S. D.

GONZALO ESCOBAR CARDOSO, abogado en ejercicio, identificado con la cedula de ciudadanía número 3.073.224 documento de identidad expedido en la ciudad de La Mesa Cundinamarca y tarjeta profesional número 33.461 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de procurador judicial de **FABIAN CAMARGO ZAMBRANO**, mayor de edad, vecino de este Municipio, identificado con la cedula de ciudadanía número 1.077.920.477 de Tena Cundinamarca, conforme al poder adjunto, cuya personería adjetiva solicito me sea reconocida, me permito presentar ante su Despacho **DEMANDA DE RESOLUCION DE CONTRATO**, en contra de **ROSALIA CARO PEREZ**, igualmente mayor de edad y vecina de este Municipio, identificada con la cedula de ciudadanía número 46.681.286 de Paipa Boyacá, con el objeto de que por su Juzgado, a través de sentencia que cause ejecutoria, y previos los tramites de rigor, se hagan las siguientes o similares declaraciones:

DECLARACIONES

1.-Que se declare **RESUELTO** el contrato de compraventa fechado en 17 de febrero de 2020, suscrito entre mi poderdante **FABIAN CAMARGO ZAMBRANO** quien allí funge como vendedor y **ROSALIA CARO PEREZ**, quien en dicho convenio figura como compradora, por no haberse cubierto el saldo del precio pactado en la fecha convenida, ni haber concurrido a la Notaria a suscribir la correspondiente escritura en la fecha convenida, respecto del inmueble Casa Lote llamada El Trapiche 1 que hace parte de uno de mayor extensión, , junto con la construcción allí plantada que posee un nivel y consta de sala comedor, dos habitaciones, baño, cocina con muros de bloque pañetado y pintado, con pisos en cerámica, cubierta de Eternit pintada, soportado en estructura metálica, con cielorraso en machimbre, puertas externas y ventanas metálicas y puertas internas en madera, situado en área rural del Municipio de Tena, vereda El Rosario, el cual se halla alinderado así:

22

"NORTE. - Del punto uno (1) al punto dos (2) en distancia de 47.62 metros linda con el predio de propiedad de Luis Gil y Marisol Gil, con descole de alcantarilla de por medio. **ORIENTE.** Del punto dos (2) al punto siete (7) en distancia de 7.85 metros linda con predio El Trapiche. **SUR.** Del punto siete (7) al punto seis (6) en distancia de 44.16 metros linda con el predio El Trapiche. **OCCIDENTE.** Del punto seis (6) al punto uno (1) en distancia de 7.00 metros linda con la carretera de La Mesa a Bogotá."

Los linderos del predio de mayor extensión son los que siguen:

"COSTADO DEL FRENTE. Con carretera La Mesa Mosquera. **POR EL COSTADO DERECHO.** Con predios de propiedad de Luis Gil y Marisol Gil. **POR EL COSTADO DE ATRÁS** Con predio de propiedad de Alfonso Vargas **POR EL COSTADO IZQUIERDO** Con predios de Saúl Aldana y encierra".

Es que, en este puntual aspecto, al tenor de lo preceptuado por los artículos 1602, 1546 del Código Civil y la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, los presupuestos para la prosperidad de la acción resolutoria son:

- a) la existencia de un contrato bilateral válido.
- b) incumplimiento del demandado, total o parcial, de las obligaciones que para él generó el pacto y,
- c) que el demandante, por su parte, haya cumplido los deberes que le impone la convención, o cuando menos que se haya allanado a cumplirlos en la forma y tiempo debidos

No Cumplido

De otro lado, de acuerdo con los lineamientos del artículo 89 de la ley 153 de 1887, esta preceptiva señala que para que una **PROMESA DE COMPRAVENTA** pueda ser fuente de obligaciones y para que imponga la carga de salir al cumplimiento, debe reunir por lo menos los siguientes requisitos:

- 1.. Que la promesa conste por escrito;

2. Que el contrato o promesa referida no sea de aquellas que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil;

3. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato;

4. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Esto aquí ha sucedido. La promesa de compraventa reúne, en mi concepto, los requisitos de orden legal y para el día de la firma de la correspondiente Escritura mi poderdante estuvo atento a cumplir esa obligación, poseía los documentos necesarios para esa finalidad, demuestra haber concurrido a la Notaria y fue la demandada **ROSALÍA CARO PÉREZ** quien no cumplió, puesto que, ni concurrió a la Notaria el día y hora señalados para correr escritura, ni mucho menos cubrió el saldo adeudado.

Esta situación, por si sola, la hace incurso en incumplimiento a dicha promesa de compraventa.

En resumen, son dos las obligaciones no cumplidas por la aquí demandada. Una, ni concurrió a la Notaria el día primero de marzo de 2021 a firmar escritura ni pago el saldo del precio pactado en la promesa en litigio.

2.- Que se condene a la demandada al pago de costas del proceso.

Como antecedentes y sustentos de la presente demanda, me permito exponer los siguientes:

HECHOS

PRIMERO. Entre las personas atrás citadas o sea **FABIAN CAMARGO ZAMBRANO**, quien figura como vendedor y **ROSALIA CARO PEREZ**, quien aparece como compradora, el día 17 de febrero de 2020 celebraron contrato de compraventa respecto del inmueble Casa Lote llamada El Trapiche 1 que hace parte de uno de mayor extensión, junto con la

Escrito

23

construcción allí levantada, predio ubicado en la vereda El Rosario de este Municipio.

SEGUNDO. Dicho contrato se celebró por la cantidad de **SETENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$70.000.000.00)** de los cuales la compradora se obligó a cancelar al vendedor la suma de **CUARENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$40.000.000.00)** a la firma de la aludida promesa de compraventa, o sea el 17 de febrero de 2020 y el saldo restante lo cubriría el día 1º de marzo de 2021 a la hora de las nueve de la mañana, en la Notaria Única del Circulo de La Mesa Cundinamarca, fecha expresamente convenida para elevar a Escritura Publica dicho pacto.

TERCERO. Ese día, o sea el primero de marzo de esta anualidad, mi cliente estuvo atento a la firma de dicho documento, teniendo en su poder todo el archivo requerido para esos efectos. → no me consta
→ No es cierto

CUARTO. Transcurrió un lapso prudente a la espera del arribo de doña Rosalía Caro Pérez para la firma de este documento, pero la compradora no concurrió a la Notaria. → No es cierto

QUINTO. Ante ese hecho, ese mismo día, mi cliente suscribió una declaración extra proceso corrida en esa Notaria, con lo cual demuestro fehacientemente que, provisto de la documentación necesaria, mi poderdante estuvo atento a cumplir con dicha obligación, contenida en la cláusula decima del contrato en mención.

SEXTO. Tanto mi cliente como el suscrito desconocemos las razones del incumplimiento indicado anteladamente. → No es cierto

SEPTIMO. Mi poderdante es persona plenamente capaz y de manera deliberada y consciente actúa en este proceso, en la condición antedicha.

OCTAVO. Con estos fines, el señor **FABIÁN CAMARGO ZAMBRANO** me ha extendido poder para la iniciación de esta acción. El mandato suscrito lo acompaño.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Apoyo la presente demanda en lo previsto en los artículos 1849 a 1879, 1928 a 1930, 1.932, 1.933 1.935 a 1.938, 1.546 y 1.602 del Código Civil; 18, 26, 82, 84 y 368 del Código General del Proceso y demás normas concordantes con la materia.

PRUEBAS

Solicito que se tengan como tales las que siguen:

1.- Promesa de compraventa suscrita entre los aquí contendientes, fechada en 17 de febrero de 2020.

2.- Acta de declaración extra proceso rendida por mi cliente ante la Notaria Única del Circulo de La Mesa Cundinamarca, fechada en primero de marzo de esta anualidad. Este documento demuestra que **FABIÁN CAMARGO ZAMBRANO**, en esa fecha, estuvo atento al cumplimiento adquirido de celebrar la pertinente escritura de venta del predio prometido en venta a la aquí demandada.

3.- Certificado de Libertad del Folio de Matricula Inmobiliaria No. 166-82910 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa Cundinamarca.

PROCESO COMPETENCIA Y CUANTIA

A la presente demanda debe dársele el trámite señalado en el artículo 368 del Código General del Proceso, tratándose de un Proceso Verbal.

Por la naturaleza del asunto, por el lugar en donde se encuentra ubicado el bien y por la cuantía que la estimo en la cantidad de **SETENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRENTE (\$70.000.000.00)**, es usted competente Señora Juez para conocer de este proceso.

MEDIDA CAUTELAR

Pido a la Señora Juez decretar como medida cautelar el embargo del predio identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 166-82910 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de La Mesa

24

Cundinamarca, con la finalidad de sacarlo del comercio en tanto se decide de fondo esta contienda jurídica.

ANEXOS

Me permito anexar poder a mi favor y los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

La demanda y sus anexos es remitida al Juzgado virtualmente.

NOTIFICACIONES

Mi poderdante las recibe en la secretaria del Juzgado, o en su domicilio situado en la calle 181 C No. 13-91 Conjunto Argos 183 Torre 11 Apartamento 204 de Bogotá D.C., con teléfono celular de contacto número 3208472642. Correo electrónico: fabian_facazar@hotmail.com

El suscrito las recibe en la secretaria del Juzgado o en mi oficina de abogado, ubicada en la calle 8ª. No. 19-88 Barrio Centro de La Mesa Cundinamarca, con teléfono celular de contacto número 3194142579 y dirección electrónica gescobar56@hotmail.com.

*La demandada en **LA VEREDA EL ROSARIO**, del Municipio de Tena Cundinamarca. Desconozco su número de contacto y su correo electrónico.*

Por lo mismo, díguese aceptar esta demanda.

De la Señora Juez con respeto,

Gonzalo Escobar Cardoso.
GONZALO ESCOBAR CARDOSO
C. C. No.3.073.224 de La Mesa Cund.
T.P. No. 33.461 del C. S. de la J.



Abogados & Asociados (Lealtad, Celeridad y Compromiso)
Servicios Legales Especializados en Derecho Civil, Laboral y Seguridad Social, Administrativos
Penal - Asesoría Jurídica e Instancia Internacional
Recuperación De Cartera - Asuntos Notariales

HONORABLE
JUEZ PROMISCOU MUNICIPAL DE TENA CUNDINAMARCA
E.S.D
REF: PODER ESPECIAL, AMPLIO Y SUFICIENTE
PODERDANTE: ROSALIA PEREZ CARO
APODERADO: JOHN JAIRO OVALLE FONSECA
CORREO ELECTRONICO: j.ovallejusticescers22@gmail.com

ROSALIA PEREZ CARO, Mayor de edad, Persona Natural, identificada con Cedula de Ciudadanía N° **46.681.286 de Paipa (Boyacá)**, domiciliada y domiciliada en el Municipio de Tena Cundinamarca, en pleno uso de mis facultades mentales, legales y constitucionales, por medio del presente acto, manifiesto comedidamente ante su Despacho que confiero poder especial, amplio y suficiente al **ABOGADO JOHN JAIRO OVALLE FONSECA**, quien es igualmente mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número **1.077.920.713** De Tena Cundinamarca y portador de la Tarjeta Profesional de Abogado Número **314.708** Del C.S de la J. Para que una vez se reconozca personería jurídica dentro de los términos legales previamente establecidos, inicie y lleve a cabo mi Derecho de Defensa y Contradicción aunado al Debido Proceso con ocasión a la **CONTESTACION DE LA DEMANDA, PRESENTACION DE EXCEPCIONES PREVIAS Y DE MERITO** en virtud de la naturaleza del Proceso incoado en mi contra por **RESOLUCION DE CONTRATO (PROCESO VERBAL) ARTICULO 372 Y SIGUIENTES DE LA LEY 1564 DE 2012 (C.G.P)**

De lo antedicho, Mi apoderado queda ampliamente facultado para, desistir, transigir, conciliar, recibir, renunciar, sustituir, reasumir, solicitar medidas cautelares y todo en cuanto a razones de hecho y derecho sean necesarias para la adecuada pertinencia, celeridad y legalidad en cumplimiento de este mandato, en sujeción de los términos procesales que evocan los artículos **73,74,75,76,77,78,79,80,81,96** y siguientes del Código General del Proceso (Ley 1564 de 2012) de conformidad con las premisas afirmativas de hecho y

Oficina: Cra 9 N° 21-74 Centro del Municipio de La Mesa Cundinamarca
Tel: 321-765-0859 Email: jjuridicoasociados_1993@hotmail.com
j.ovallejusticescers22@gmail.com

CONSTANCIA SECRETARIAL: Tena a los veintitrés (23) días del mes de noviembre de dos mil veintiuno (2021)- TRASLADO DE CINCO (5) DIAS DE LAS EXCEPCIONES MERITO -PROPUESTA EN LA DEMANDA DE RECONVENCION. - SE FIJA EN LA PAGINA WEB Y EN LA SECRETARIA DEL JUZGADO, POR UN DIA - CONFORME 370 y 110 DEL C.G.P.

Inicio traslado: 24 de noviembre de 2021

Vence Traslado: 30 de noviembre de 2021



MARIA ANGELA LEON FONSECA
SECRETARIA

