

Señora:

**JUEZ PRIMERA CIVIL DEL CIRCUITO
SOACHA -CUNDINAMARCA**

E. S. D.

REF.- PROCESO VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO No. 2020-0129-0 de JOSE ERNESTO VIVAS HERNANDEZ Y MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ contra CARLOS ALBERTO RONDON GONZALEZ.

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA

LEONARDO ADOLFO BOGOTA HERRERA, mayor de edad, domiciliado en este municipio, abogado identificado con la cédula de ciudadanía número 79.200.743 de Soacha y Tarjeta Profesional No. 59.418 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en nombre y representación del señor **CARLOS ALBERTO RONDON GONZALEZ**, persona igualmente mayor de edad, residente en este Municipio, identificado con la cédula de ciudadanía número 10.076.709 de Pereira, según poder adjunto, demandado en el proceso de la referencia, con todo respeto acudo ante su Despacho para contestar la demanda instaurada en contra de mi prohijado, en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

Al primero: Es cierto, este negocio de compraventa del inmueble ubicado en la Transversal 8 No. 6-35 del municipio de Soacha (Cund.), fue celebrado entre los señores JOSE ERNESTO VIVAS HERNANDEZ Y MARCO ANTONIO VIVAS HERNANDEZ y mi poderdante, el señor CARLOS ALBERTO RONDON GONZALEZ, el día 21 de marzo del año 1998.

Al segundo: Es cierto. En la cláusula sexta de la promesa de compraventa se pactó la fecha, hora y la Notaria, en la cual se realizaría la escritura pública en la cual se protocolizaría el negocio pactado.

Al tercero: No es cierto. Los contratantes, en forma verbal y de común acuerdo, aplazaron la fecha para la firma de la escritura pública, pero en ese entonces, el objetivo era programar una nueva fecha para realizar la escritura pública que protocolizaría la compraventa del inmueble prometido en venta.

Al cuarto: No es cierto. En el presente negocio, las partes contratantes se comunicaron de manera verbal y de común acuerdo decidieron aplazar la fecha pactada para la realización de la escritura pública de compraventa del inmueble trabado en la litis, pues esa fue la intención, desde un principio por parte los interesados.

Al quinto: Es cierto. Mi poderdante en cumplimiento a lo acordado en el negocio de promesa de compraventa suscrito con los demandantes, les entregó la suma de cincuenta millones de pesos (\$50.000.000.00), en la fecha que se indica en el documento de Promesa de Compraventa y el saldo correspondiente a la suma de treinta millones de pesos (\$30.000.000.00), para completar el precio acordado, no fue entregado a los demandantes, en la fecha pactada. Por este motivo, los contratantes aplazaron verbalmente y de común acuerdo, la fecha para la firma de la escritura pública, acordando que una vez el promitente comprador reuniera el saldo del precio pactado, se fijaría una nueva fecha para la suscripción de la escritura.

Como quiera que a la fecha, las partes no han podido ponerse de acuerdo, en cuanto al saldo del dinero a cancelar por la venta del inmueble, el negocio de compraventa no se ha realizado.

Al sexto: Es cierto. Mi poderdante para el año 1998 consideraba a los promitentes vendedores, es decir, a los señores JOSE ERNESTO Y MARCO ANTONIO VIVAS HERNANDEZ, los propietarios del inmueble, y era su intención, en ese entonces, realizar el negocio de compraventa pactado. Ya, para el año 2012 y desde mucho antes, exactamente, desde el momento en que mi poderdante se opuso al secuestro del inmueble dentro de la diligencia de secuestro que realizó el señor Juez Segundo Civil Municipal de Soacha, dentro del proceso ejecutivo que tramitaba el señor JOSE NOE ESPITIA CARO, en contra del señor MARCO ANTONIO VIVAS HERNANDEZ, ya se había revelado contra las personas que aparecían registrados como propietarios del inmueble que este poseía, es decir, mi poderdante para el año 2012 y desde el 11 de diciembre de 2001, se consideraba poseedor con ánimo de señor y dueño del inmueble ubicado en la Transversal 8 No.6-35 de este municipio, inmueble que le fue entregado por los vendedores al momento de la firma de la promesa de compraventa.

Al séptimo: No es un hecho. Sorprende que el apoderado de la parte actora, en este punto de los hechos de la demanda que ha denominado "RESOLUCION DE PROMESA DE COMPRAVENTA" esté utilizando de manera maliciosa una táctica en la cual saca de contexto, lo manifestado por mi poderdante en otro proceso civil, y lo incorpora a esta demanda, como tratando de confundir al fallador y su contraparte, por lo que considero que lo que narra el apoderado en este hecho nada tiene que ver con la presente demanda.

Al octavo: No es un hecho. Considero señora Juez, que el apoderado de la parte actora, está acudiendo a maniobras que buscan confundir, utilizando las declaraciones o manifestaciones realizadas por mi poderdante, en otro proceso, tramitado por los aquí demandantes, dando a entender que el señor CARLOS ALBERTO RONDON GONZALEZ, es un simple tenedor del inmueble, lo cual no es cierto como se verá a continuación.

En efecto, mi poderdante el señor RONDON GONZALEZ, intervirtió el título de tenedor al de poseedor, desde el momento en que se opuso como tercero poseedor a una diligencia de secuestro del inmueble que había solicitado un acreedor del señor MARCO ANTONIO VIVAS HERNANDEZ, el cual pretendió secuestrar el inmueble que mi poderdante les había comprado a los demandantes.

Al noveno: No es un hecho. Nuevamente el apoderado judicial de la parte actora, en este hecho, pretende confundir. Lo cierto es que los demandantes ya han tramitado tres procesos civiles, con esta demanda, ya es el cuarto proceso y en todos lo anteriores han sido vencidos pues sus pretensiones no han prosperado.

Al décimo: No me consta que se pruebe.

Al décimo primero : No es un hecho. Con relación a lo manifestado por los demandantes en este hecho, sólo debo señalar señora Juez que en el proceso que se alude, los señores VIVAS HERNANDEZ, en primera instancia, le fueron negadas sus pretensiones, sentencia que fue confirmada posteriormente por el Honorable Tribunal Superior de Cundinamarca.

Al décimo segundo: No es un hecho. Con relación a lo manifestado por el apoderado de la parte actora, en este hecho, debo manifestar señora Juez que aquí se pretende sacar de contexto lo manifestado por mi poderdante, en otro proceso, y, ahora pretende utilizarlo, para tratar de probar una situación que nada tiene que ver con las pretensiones de esta demanda.

Al décimo tercero: No es un hecho. Se reitera, la estrategia desplegada por los accionantes está dirigida a tergiversar lo manifestado por mi poderdante, en otro proceso, con los hechos de esta demanda, con la firme intención de confundir al juzgador y negar que este conflicto, ya ha sido ventilado en otras oportunidades.

Al décimo cuarto: No es un hecho. Con relación a este hecho, me permito manifestar que durante los tres anteriores procesos civiles que los demandantes han instaurado en contra de mi defendido, los jueces han proferido sentencia en contra de las pretensiones de los señores VIVAS HERNANDEZ y tercamente el apoderado de los demandantes insiste con esta nueva demanda.

Al décimo quinto: No me consta, que se pruebe. No se entiende la razón por la cual el apoderado de la parte actora, se refiere a los hechos y declaraciones de otro proceso y los narra en la presente demanda, como si fuera la primera vez que este conflicto llegara a los estrados judiciales.

Es aquí en que sería bueno cuestionarse las razones por las cuales el apoderado de la parte demandante, no utiliza todas las pruebas que se practicaron en los otros dos proceso de resolución de promesa de compraventa que los señores VIVAS HERNANDEZ han intentado contra mi poderdante?

Al décimo sexto: No me consta que se pruebe. Mi poderdante se considera poseedor con ánimo de señor y dueño del inmueble de marras, y por lo tanto, desde el momento en que se enfrentó al acreedor del señor MARCO ANTONIO VIVAS HERNANDEZ, en la diligencia de secuestro, efectuada el día 11 de diciembre del año 2001 por el señor Juez Segundo Civil Municipal de Soacha, dentro del ejecutivo que tramitaba el señor JOSE NOE ESPITIA CARO, en contra del señor MARCO ANTONIO VIVAS HERNANDEZ, y es desde esa fecha

que se intervirtió el título de tenedor que ostentaba el demandado, por el de poseedor con ánimo de señor y dueño.

Al decimo séptimo: Es cierto. El inmueble produce frutos los cuales percibe mi poderdante, pues a ello tiene derecho como poseedor, lo que resulta ser otra prueba más de que la calidad que ostenta el señor RONDON GONZALEZ es de la poseedor y no de mero tenedor, como lo señala la parte actora. Adicionalmente, el demandado habita un apartamento que queda situado en el tercer piso del inmueble.

Todos estos actos desplegados por el señor CARLOS ALBERTO RONDON GONZALEZ, son una clara manifestación de su voluntad de poseer el inmueble con ánimo de señor y dueño de otra manera no podría hacerlo.

A LAS PRETENSIONES

En cuanto a las pretensiones de la demanda, me opongo a todas y a cada una de ellas por carecer de fundamentos de hecho y de derecho, por cuanto la acción de RESOLUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA celebrado el día 21 de marzo del año 1998, celebrado entre los señores JOSE ERNESTO VIVAS HERNANDEZ Y MARCOS ANTONIO VIVAS HERNANDEZ, como promitentes vendedores, y el señor CARLOS ALBERTO RONDON GONZALEZ, como promitente comprador, respecto del inmueble ubicado en la Transversal 8 numero 6-35, lote numero 5 de la manzana 11 del barrio León Trece del municipio de Soacha, es COSA JUZGADA, de acuerdo a los requisitos exigidos por los artículos 331, 332 y 333 del Código General del Proceso.

Además, este trámite no puede ser la vía que resuelva el conflicto entre las partes en litigio, tratándose de esta clase de controversias, pues en este caso se debe dar aplicación al artículo 1930 del Código Civil que se refiere a otra clase de proceso.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

Me permito proponer a nombre de mi prohijado, las siguientes excepciones de merito, las cuales procedo a fundamentar de la siguiente forma:

I. COSA JUZGADA:

Ha dicho la Corte Suprema de Justicia que: *"La cosa juzgada es una cualidad inherente a las sentencias ejecutoriadas, por lo cual aquéllas resultan inmutables, inimpugnables y obligatorias, lo que hace que el asunto sobre el cual deciden no pueda volver a debatirse en el futuro, ni dentro del mismo proceso, ni entre las mismas partes y que persiga igual objeto. Como institución, la cosa juzgada responde a la necesidad social y política de asegurar que las controversias llevadas a conocimiento de un juez tengan un punto final y definitivo, a partir del cual la sociedad pueda asumir sin sobresaltos la decisión así alcanzada, destacándose la sustancial impotencia para la convivencia social al brindar seguridad jurídica, y para el logro y mantenimiento de un orden justo, que pese a su innegable conveniencia y gran trascendencia social no tiene carácter absoluto. Es una institución jurídica que proviene del derecho romano y que desde ahí pretende garantizar la seguridad jurídica, de no ser así, nunca podría haber certeza respecto de un derecho reconocido judicialmente. Se da cosa juzgada cuando hay una sentencia en firme y no se puede modificar. De igual manera para saber si hay cosa juzgada y pueda hacerla valer debe existir la triple identidad:*

**SUJETOS: (sean los mismos)*

**OBJETO: (el mismo)*

**CAUSA PETENDI(sea idéntica)*

Para el caso en concreto, los demandantes MARCO ANTONIO VIVAS HERNANDEZ Y JOSE ERNESTO VIVAS HERNANDEZ, han demandado en tres oportunidades a mi poderdante, el señor CARLOS ALBERTO RONDON GONZALEZ, por el mismo objeto y teniendo la misma causa petendi.

Es así que el primer proceso que se tramitó entre las mismas partes y por los mismos hechos que aquí nos ocupa, fue en el año 2001, proceso ordinario No. 2001-00065, proceso que se tramitó en el Juzgado Segundo Civil Circuito de Soacha.

Este proceso terminó negando las pretensiones de los demandantes, la cual era lograr la resolución de la promesa de compraventa celebrada entre ellos y mi poderdante, por el inmueble ubicado en la transversal 8 # 6-35 del barrio León XIII del municipio de Soacha, predio al cual le corresponde el folio 50S-0314566, hoy 051-4782.

El segundo proceso, corresponde al proceso ordinario de resolución de contrato, radicado bajo el número 2012-265. Este proceso fue tramitado por las mismas partes, por el mismo objeto y por el misma causa y también le fueron negadas las pretensiones de los demandante, pues en esta oportunidad prospero la excepción de COSA JUZGADA, propuesta por el señor RONDON GONZALEZ.

El tercer proceso, fue el proceso reivindicatorio número 2011-253, proceso que se tramitó en el Juzgado Primero Civil Circuito de Soacha y la pretensión principal era, desconocer la existencia del contrato de promesa de compraventa realizado el día 21 de marzo del año 1998, cuyo contrato es la base de la presente acción resolutoria.

Esta pretensión también fue negada en primera instancia y posteriormente confirmada por el Tribunal Superior de Cundinamarca.

En esas condiciones, considero señora Juez, que el presente asunto, base del presente proceso judicial, ya fue debatido en procesos anteriores, por lo que se configura cosa juzgada, por cuanto se dan los tres elementos de la excepción aquí planteada, como son:

- a) Que los tres primeros proceso (Ordinario No 065-01) adelantado en el Juzgado Segundo Civil Circuito de Soacha, el proceso 265-2012, también tramitado en el Juzgado Segundo Civil Circuito de Soacha, y por último el proceso reivindicatorio Número 2011-253, tramitado en el Juzgado Primero Civil Circuito de Soacha, versan sobre el mismo objeto base de

este proceso, como es el inmueble ubicado en la Transversal 8 No 6-35, LOTE NUMERO 5, MANZANA 11, Barrio LEON TRECE de Soacha.

- b) En todos los procesos, hay identidad jurídica de partes, ya que los demandantes de estos procesos siempre han sido los señores MARCO ANTONIO VIVAS HERNANDEZ Y JOSE ERNESTO VIVAS HERNANDEZ, contra CARLOS ALBERTO RONDON GONZALEZ.
- c) Adicionalmente, en los tres procesos, se ventila la misma causa, ya que en los dos primero se habla de un proceso cuya causa principal es la resolución de la promesa de compraventa, tantas veces mencionada, y el tercero el reivindicatorio, es sobre la base de que ya no existe según los vendedores esa promesa de venta y buscan desalojar a mi poderdante del inmueble que le vendieron.

II. PRESCRIPCION DE LA ACCION JUDICIAL DE LA RESOLUCION DE PROMESA DE COMPRAVENTA

En el año 2002, se promulgo la Ley 791, que en su artículo 1, se menciona: *"Redúzcase a diez (10) el término de todas las prescripciones veintenarias, establecidas en el Código Civil, tales como la extraordinaria adquisitivas de dominio, la extintivas, la de petición de herencia, la de saneamiento, la de nulidades absolutas."*

Los señores JOSE ERNESTO VIVAS HERNANDEZ Y MARCO ANTONIO VIVAS HERNANDEZ, celebraron un negocio de promesa de compraventa de inmueble con el señor CARLOS ALBERTO RONDON GONZALEZ, el día 21 de marzo del año 1998, negocio que se refiere a la compraventa del inmueble ubicado en la Transversal 8 No. 6-35 del municipio de Soacha (Cund.), predio al cual le corresponde el folio 051-4872.

La presente demanda, fue admitida por su Despacho mediante auto de fecha 11 de Diciembre del año 2020 y notificada a mi poderdante el día 9 de agosto del año 2021.

Como quiera que el término de prescripción se redujo a diez (10) años, el término para instaurar la presente demanda, por parte de los demandantes, se

cuenta a partir del día 27 de diciembre del año 2002 y terminaría el día 27 de diciembre del año 2012. Y teniendo en cuenta que, la presente demanda se presenta mucho después de haberse cumplido la fecha antes mencionada, considero señora Juez, que la presente acción de RESOLUCION DE PROMESA DE COMPRAVENTA, ya está *prescrita*. Es decir, que la acción de resolución de promesa de compraventa, que están demandado los señores JOSE ERNESTO VIVAS HERNANDEZ Y MARCO ANTONIO VIVAS HERNANEZ, en contra del señor CARLOS ALBERTO RONDON GONZALEZ, se encuentra prescrita, por cuanto esta demanda se presentó por fuera de los términos antes mencionados, ya que esta promesa de compraventa se celebró hace ya más de veintidós (22)años, para la fecha de presentación de la demanda.

III. EXCEPCION GENERICA

Solicito al señor Juez que se declare probada cualquier otra excepción que se logre demostrar dentro del trámite del proceso.

P R U E B A S:

Solicito Señor Juez se decrete, practique y tenga como tales las siguientes:

DOCUMENTALES:

- Copia simple de la Promesa de Compraventa suscrita entre las partes el 21 de marzo de 1998.
- Copia simple de la sentencia de segunda instancia proferida por el Tribunal Superior de Cundinamarca dentro del proceso ordinario numero 065 del 2001.
- Copia simple del auto por medio del cual se resolvió las excepciones previas, por parte del Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha, dentro del proceso ordinario de resolución de promesa de compraventa con radicado número 2012-265.

- Copia simple de las sentencias de primera y segunda instancia, proferida por el señor Juez 1 Civil del Circuito de Soacha, dentro del proceso reivindicatorio número 2011-253.

PRUEBA TRASLADADA

Solicito al señor Juez, oficiar al Juzgado Segundo Civil del Circuito de Soacha, para que remita con destino a este proceso, copia auténtica de todas las piezas procesales de los procesos ordinarios de resolución de promesa de compraventa, cuyas radicaciones son los números 065-2001 y el proceso 2012-265. El cual contiene la demanda, contestación de demanda y las pruebas documentales y testimoniales recepcionadas en estos procesos y las sentencias de primera y segunda instancia, proferidas dentro del proceso antes mencionado; procesos promovidos por los señores **JOSE ERNESTO VIVAS HERNANDEZ Y MARCO ANTONIO VIVAS HERNÁNDEZ**, como demandantes, en contra del señor **CARLOS ALBERTO RONDON GONZALEZ**, como demandado, para que sean tenidas en cuenta en el presente proceso.

INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito a la señora Juez, señalar fecha y hora para escuchar en interrogatorio de parte a los demandantes, señores **JOSE ERNESTO VIVAS HERNANDEZ y MARCO ANTONIO VIVAS HERNANDEZ**, para que en audiencia absuelvan el interrogatorio que personalmente les formule o por escrito en su oportunidad.

ANEXOS

Anexo a la presente contestación las documentales enunciadas en el acápite de las pruebas y el poder debidamente conferido.

NOTIFICACIONES

A los demandantes en la dirección anunciada en la demanda.

A mi prohijado CARLOS ALBERTO RONDON GONZALEZ, en la Transversal 8 No. 6 – 35 de Municipio de Soacha (Cund.). Celular.3167844688. Correo electrónico: crondon2452@gmail.com

El suscrito apoderado en la Calle 14 No. 7-66, Soacha Centro. Teléfono: 7922844, Celular WhatsApp: 311- 5467426. E mail: a.bogotaherrera@gmail.com

Del señor Juez, respetuosamente.

LEONARDO ADOLFO BOGOTA HERRERA
C.C.#79.200.743 de Soacha
T.P.#59.418 del C.S.J.