

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



SEÑORA.
JUEZ 1 CIVIL DEL CIRCUITO DE SOACHA D.C.
E.S.D.

**Ref. VERBAL DE RESOLUCION DE CONTRATO DE
COMPRAVENTA DE RAMIRO HERNANDEZ VASQUEZ.
- CONTRA. - JHONSON RODRIGO DAZA MORA,
JORGE OMAR GUERRERO NOVOA Y MARTHA
YANETH TORRES RODRIGUEZ.
RAD 2021-00277-00**

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO, mayor de edad, domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No 19.440.551 de Bogotá, abogado titulado y en ejercicio portador de la tarjeta profesional No 40.426 del C.S. de la J., en mi calidad de apoderado de los demandados, señores **JHONSON RODRIGO DAZA MORA, JORGE OMAR GUERRERO NOVOA Y MARTHA YANETH TORRES RODRIGUEZ**, concurre a su despacho en tiempo, con el fin de dar contestación a la demanda presentada el señor **RAMIRO HERNANDEZ VASQUEZ**.

Lo anterior me permito hacerlo en los siguientes términos:

I. RESPECTO DE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Debemos iniciar por decir que las partes (vendedor y compradores), directamente TRANSARON las controversias que tenían, y que hoy su heredero quiere revivir poniendo a

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



consideración de su Señoría un asunto que hizo transito a cosa juzgada, respecto de obligaciones extinguidas.

Nos oponemos a todas y cada una de las pretensiones teniendo en cuenta que no es ni remotamente cierto que los compradores incumplieran el contrato al no pagar el precio, por el contrario, pagaron la totalidad del mismo.

Tan cierto es lo anterior, que tal como se reconoce en el hecho 7. de la demanda, en la escritura pública de compraventa se hizo la declaración por los contratantes de que se había pagado la totalidad del precio y como sabemos, pues es así, que no otra cosa enseñan los art 250 y 257 del C.G.P., la prueba que resulta de los documentos públicos, tal como la que nos ocupa, es "**indivisible**" y como si esto fuese poco nos tenemos que atender a lo dispuesto en este código al respecto del alcance probatorio de los documentos públicos, cuando este señala que estos hacen fe de su otorgamiento, de su fecha y de las declaraciones que en ellos haga el funcionario que autoriza. Así mismo, manda que **las declaraciones que hagan los interesados en escritura pública, tendrán entre estos y sus causahabientes el alcance señalado respecto del artículo 250.**

Así las cosas, y si bien es cierto que no es necesario para el actor probar la nulidad, simulación o falsificación de la cláusula que consagra haberse pagado el precio, tal como lo señala el art 1934 del C.C., pues esto solo es necesario respecto de los terceros poseedores, no es menos cierto que la jurisprudencia de la honorable corte, es pacífica y reiterada, en informar que por los efectos de los artículos citados en el párrafo anterior, corresponde al demandante que alega que el precio no se ha pagado, demostrar lo contrario, pues, esta situación debe salir a la luz pública, sin lugar a dudas, por tanto, ha dicho la corte que esto implica un esfuerzo superior del litigante que tiene interés en demostrar la mentira que se

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



expreso en el documento público, pues es ir en contra de una manifestación de voluntad, libre y espontánea¹.

De otro lado, la simplicidad de la demanda es tal, que tiende a desorientar a su señoría, pues a sabiendas de que el precio se pagó, solo se manifiesta que esto no ocurrió, y que únicamente se refiere a un cheque del BANCO POPULAR por \$75.000.000, afirmando que fue entregado en garantía, desconociéndose cuales son los efectos del pago de obligaciones con títulos valores y especialmente la naturaleza jurídica del cheque y los efectos de su emisión y transferencia.

Tampoco es cierto que, JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ (qepd), se haya obligado a transferir a los 3 demandados, el inmueble objeto de la compraventa, pues, el demandante y su apoderado, saben que, la promesa de contrato se realizó exclusivamente con JHONSON RODRIGO DAZA MORA.

Oculto el demandante, que el pago del precio, esta perfectamente documentado en el contrato de transacción firmado entre las partes, hoy en contienda, donde sin lugar a dudas, se expresa transándose el asunto, que el precio se pagó en su totalidad, indicando la fecha y forma de cada uno de los pagos. Además, existen los recibos escritos de los pagos.

Como si lo anteriormente dicho fuese poco, el demandante sabe a la perfección que **el vendedor no cumplió con el contrato de compraventa** celebrado por escritura pública No. 3690 del 21 de septiembre de 2017, otorgado en la Notaria 1 de Soacha, pues a la fecha y después de 5 años no ha entregado la totalidad del inmueble objeto del negocio jurídico, distinto a de lo que expresa en el hecho 9 de su

¹ MAGISTRADO PONENTE FERNANDO GIRALDO GUTIERREZ XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



demanda, pues del mismo se encuentra posesionado desde hace más de dos décadas el señor PEDRO CUBILLOS GONZALEZ, yerno del vendedor, quien tal como se expresa en la anotación 006 del folio de matrícula 051-4341, del inmueble objeto de resolución de contrato, inscribió el 13 de agosto de 2018 demanda de pertenencia y tal como lo expresa la anotación 007, mis mandantes, le inscribieron demanda reivindicatoria de dominio el 8 de febrero de 2021, procesos de los cuales conoce el JUZGADO 1 PROMISCOU MUNICIPAL DE SIBATE (CINDINAMARCA) y JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SIBATE (CUNDINAMARCA) respectivamente.

Es bueno recordar que el certificado de tradición y libertad es documento publico que no solo cumple con la finalidad de que se hagan las anotaciones entre otras de las tradiciones para que ocurra el modo, sino, que dan publicidad al estado jurídico del inmueble. Por tanto, pareciera que la parte y su apoderado, quieren hacer abstracción de esta situación y no contársela a su señoría.

Lo mas grave y reprochable, es que, el causante y vendedor, **JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ (qepd)**, como no tenia la tenencia de la totalidad del inmueble, el 5 de abril de 2018, presentó demanda de restitución de inmueble arrendado en contra de su yerno PEDRO CUBILLOS GONZALEZ, quien contesto la demanda, afirmando que el no era arrendatario, que el contrato presentado no se refería a la parte del inmueble que el detenta como poseedor y que el es poseedor de parte del primer piso en una extensión de 194.55 mt², donde tiene una industria de su propiedad, reiterando que su posesión es de mas de 20 años.

Lo cierto es que el vendedor JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ (QEPD), no cumplió con la entrega del inmueble, que según la escritura de compraventa debió efectuar el 21 de septiembre

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



de 2017 y que de conformidad con la promesa, el día 26 de septiembre de 2017; nótese que en la transacción de fecha 3 de abril de 2018, se dice que, el vendedor entregara el inmueble 5 meses después de la fecha de esta transacción, es decir el 3 de septiembre de 2018, lo que, nunca hizo, aunado a que en dicho contrato se deja constancia de que no se ha cumplido con la entrega, debiendo recordarle al demandante que en los contratos bilaterales ninguno de los contratantes esta en mora, dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no cumpla con su parte y no obstante que como se probará, mi mandante pago el precio en su totalidad, es el demandado, quien no cumplió con la entrega en la fecha estipulada en la promesa de contrato, en la escritura pública de compraventa ni en el contrato de transacción celebrado posteriormente.

Por estos motivos, nos oponemos a las pretensiones de la demanda, pues evidentemente están llamadas a fracasar, pues los hechos no son mas que verdades a medias y un constante ocultamiento de los hechos, que su señoría debería saber para poder fallar en derecho y que se le ocultan por evidentes razones.

II.- RESPECTO DE LOS HECHOS:

1. – Lo Admito.

2. – Lo Niego, pues no es cierto, ya que don JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ (qepd), no se obligo a transferir a titulo de compraventa a JHONSON RODRIGO DAZA MORA, JORGE OMAR GUERRERO NOVOA y MARTHA YANETH TORRES RODRIGUEZ, ya que estas obligaciones se adquirieron exclusivamente respecto del primero de los nombrados, pues los otros dos no celebraron la promesa de contrato compraventa.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



3. – Lo Admito parcialmente pues así se pactó en la promesa, pero solamente respecto del señor JHONSON RODRIGO DAZA MORA, debiendo aclararse, que ante el incumplimiento del vendedor por la imposibilidad de entregar la totalidad de la cosa, objeto de la compraventa, se varió la forma de pago, entregándosele un cheque del BANCO POPULAR No. 76307170 pagadero el 3 de abril de 2018, tal como lo confiesa la parte demandante, quien omite informar, que la entrega de cheque para el pago es válida y extingue la obligación originaria y si el acreedor deja caducar o prescribir el instrumento, la obligación originaria o fundamental se extinguirá así mismo.

4. – Lo Niego, pues no es cierto, lo que se fundamenta en las siguientes razones:

a. No es cierto como equivocadamente se dice, que los promitentes compradores, son los 3 demandados, pues el único de ellos, como lo señalamos anteriormente que tiene dicha calidad es el señor JHONSON RODRIGO DAZA MORA. Además, otorgada la escritura pública, la promesa de contrato se extinguió o desapareció de la vida jurídica y solo se debe tener en cuenta el contrato celebrado, por tanto no sabemos porque se sigue citando la promesa.

b. No es cierto, que no se haya cancelado el precio, pues como se proba con todos los medios a nuestro alcance, este se pagó y además quien debe probar contra la escritura pública y dentro de los términos de los art.250 y 257 del C.G.P., en consonancia con la jurisprudencia reiterada de la corte, es quien pretenda destruir las afirmaciones hechas por las partes en la escritura y que además coinciden con los recibos del pago, con el contrato de transacción y con el cheque que presenta el demandante, como el ultimo pago acordado.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



5. – Lo Admito parcialmente, pues es cierto la entrega del titulo valor, no obstante, el cheque como lo sabe el demandante, su señoría y todos los abogados, es un medio de pago, no un medio de garantía y en el evento que nos ocupa, lo que se estaba pagando era el saldo del precio, de conformidad con el art 882 del C. de Co.

6.- Lo Admito.

7.- Lo Admito.

8.- Lo Admito.

9.- Lo Niego, pues a los compradores, tal como lo sabe el demandante y su apoderado, pues conocen del proceso de pertenencia, jamás se les entregó la totalidad del inmueble, ya que la parte mas grande del mismo esta en manos de PEDRO CUBILLOS GONZALEZ, quien tiene según él, desde hace más de 20 años instalado, un taller metalmecánico, por tanto, el vendedor no cumplió en tiempo con sus obligaciones.

10.- Lo Niego, pues no es cierto y cosa distinta se probará en el proceso, por lesión enorme del que conoce su señoría, ya que el inmueble, tiene un valor significativamente menor, además, es un hecho impertinente en materia de resolución de contrato, donde se esta discutiendo si el precio se pago o no.

11.- Lo Admito.

12.- Lo Admito.

13.- Lo Admito.

14.- Lo Admito.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



III.- OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con lo dispuesto en el art 206 del C.G.P., me permito respetuosamente OBJETAR la cuantía de los perjuicios explicando de manera razonada la inexactitud que atribuyo a dicha estimación.

Lo primero que tenemos que decir, pues salta a la vista, es que en la pretensión 4. Y 5. de la demanda, se refieren a la misma cosa, pero con nombre distinto, pues en la numero 4 se indica que se deben pagar 100 salarios mínimos legales mensuales vigentes a titulo de frutos civiles y naturales producido por el inmueble antes mencionado y en la numero 5 se habla de la misma suma a titulo de lucro cesante y daño emergente y en el juramento estimatorio se piden 200 SMLMV, es decir se suman los dos.

No entendemos la confusión en que incurrió mi distinguido colega, pues en primera instancia, el inmueble no produce frutos naturales y los frutos civiles corresponden al lucro cesante, luego son la misma cosa y como si esto fuese poco no encontramos en parte alguna cual podría ser el daño emergente.

Así las cosas, en la demanda no se cumple con la prerrogativa en la que nos encuadra el art 206 del C.G.P., que manda perentoriamente que se deben estimar razonadamente, discriminando cada uno de ellos, con lo que desde luego no se cumplió.

Nótese como ni siquiera se afirma, cual es el lucro cesante o los frutos civiles mensuales y cual es su causa.

Además, recordemos, que la mayor parte del primer piso, no ha sido entregado, por lo que no produce frutos civiles.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



IV.- EXCEPCIONES DE FONDO.

A. PAGO DEL PRECIO.

Tal como obra en la cláusula CUARTA de la escritura pública No. 3690 del 21 de septiembre de 2017, otorgado en la Notaría 1 de Soacha, el precio fue pagado en su totalidad y esto, lo declararon no solamente mis mandantes, sino también el vendedor, por tanto tiene los alcances de plena prueba, pues no otra cosa manda el art 257 en concordancia con el 250 del C.G.P., cuando señala que las declaraciones que hagan los interesados, tendrán entre estas y sus causahabientes el alcance señalado por el art. 250.

Entonces a quien corresponde destruir, probando que este hecho no ocurrió, es al demandante, pues no estamos frente a una negación indefinida que no requiere prueba, esto por los alcances del art. 1934 del C.C., desarrollado por la jurisprudencia citada de la Honorable Corte, quien le impone la carga de probar lo contrario a quien quiera aniquilar lo manifestado en el documento público, lo que le será imposible al actor, quien ni siquiera se atreve a decir en la demanda, que parte del precio no se pagó, su misma afirmación es etérea y volátil, es decir, termino no diciendo nada al respecto.

No obstante, lo anterior, si confiesa el demandante que el ultimo pago por la suma de \$75.000.000 se efectuó con el cheque del banco popular No. 76307174 del 3 de abril de 2018, de la cuenta corriente de mi mandante JORGE OMAR GUERRERO NOVOA, con lo cual se prueba por él mismo, no solo el ultimo pago, esto es el saldo, sino la totalidad del precio, pues es un indicio, de que si se pagó la ultima cuota se pagaron se pagaron las anteriores.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



Como si esto fuese poco y aunque el demandante se esfuerce en ocultar el contrato de transacción, efectuado por su causante, el vendedor, señor **JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ**, de fecha 3 de abril de 2018, donde queda plenamente probado, que se pago la totalidad del precio, documento que, para efectos probatorios, afirmamos fue suscrito tanto por el vendedor, como por los compradores.

Así las cosas, la acción resolutoria tacita, por el no pago del precio, consagrada en el art. 1546 del C.C., no opera en el caso de estudio, pues el vendedor, pago la totalidad del precio.

B. INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL DEMANDANTE (EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO ART 1609 C.C.)

Como sabemos, no puede demandar resolución, ni perjuicios aquel contratante que no haya cumplido con lo pactado y el causante del aquí demandante, no cumplió con el contrato de dos maneras a saber:

→ NO ENTREGO LA TOTALIDAD DE LA COSA VENDIDA.

Recordemos que la obligación principal del vendedor, de conformidad con el art. 1880 y 1882 del Código Civil, es entregar la cosa vendida y como se probara, no cumplió con la misma, pues no entregó el día señalado en la promesa, esto es, el 26 de septiembre de 2017; en la fecha acordada en la escritura publica de compraventa en su clausula QUINTA, es decir el 21 de septiembre de 2017; y no cumplió con la fecha señalada en el contrato de transacción, esto es el 3 de septiembre de 2018, por tanto el vendedor a la fecha no ha cumplido con la entrega.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



Es aclararse que, el saldo del precio, debía pagarse concomitantemente con la entrega del inmueble, pues así se pacto en la clausula TERCERA del contrato de transacción de fecha 3 de abril de 2018, cuando se acordó "(...)con el compromiso de este de entregar la parte del inmueble que le tiene arrendado al señor PEDRO CUBILLOS GONZALEZ, en el termino de CINCO (5) MESES, termino contado a partir del día de hoy, ósea, el **día 3 de septiembre del año 2018** fecha en la cual, contra entrega le será entregado por parte de los señores **JHONSON RODRIGO DAZA MORA, JORGE OMAR GUERRERO NOVOA y MARTHA YANETH TORRES RODRIGUEZ** el saldo de la deuda, ósea **SETENTA Y CINCO MILLONES (\$75.000.000)**, para quedar a paz y salvo del precio de la venta del inmueble descrito en la cláusula primera de este contrato.

El demandante, sabe bien, que la parte del inmueble que no ha sido entregada esta en cabeza de su cuñado, el señor PEDRO CUBILLOS GONZALEZ, y lo sabe por la relación de parentesco y amistad que tiene con el mismo, porque es publico en el lugar que dicho señor lo explota con un taller metalmecánico; porque en el certificado de tradición y libertad aparece la anotación de que el mismo inicio proceso de pertenencia desde el año 2018, alegando tener 20 años de posesión en ese inmueble; porque el Doctor NESTOR AUGUSTO RINCON USAQUEN, es el apoderado del vendedor en el proceso de restitución de inmueble arrendado, sobre la parte que no se ha entregado y que causal y extrañamente, el Doctor CARLOS ADRIANO TRIBIN MONTEJO, cita como testigo en este proceso de resolución de contrato; y porque cursa, proceso de restitución de inmueble arrendado en el JUZGADO PROMISCOUO DE SIBATE CUNDINAMARCA con radicación 2018-00090 donde es demandante como se ha dicho JUAN NEPOMUSENO

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



HERNANDEZ y demandado, su yerno, PEDRO CUBILLOS GONZALEZ.

Adicionalmente a lo anterior, es importante señalar, que en el proceso de pertenencia iniciado por el señor PEDRO CUBILLOS GONZALEZ, donde son demandados mis mandantes como titulares de derecho de dominio, proceso con radicación 2018-0081-00, se efectuó por parte del perito designado por la señora JUEZ, **inspección al lugar**, donde fue atendido por el POSEEDOR señor CUBILLOS y que este lo explota con un taller de metal-mecánica industrial, denominado INDUPAC SAS, con lo que se prueba, que quien detenta materialmente el bien, no era el vendedor, ni mucho menos mis mandantes los compradores.

Como si lo dicho hasta aquí, no fuese suficiente, mis mandantes, se vieron avocados para interrumpir los términos de prescripción del poseedor material a presentarle demanda reivindicatoria de dominio que cursa en el JUZGADO PROMISCOUO DE SIBATE bajo el radicado 2019- 00410-00 tal como obra consta la inscripción de la misma en el folio de matricula del inmueble objeto de esta resolución

➔ NO PAGÓ LOS FRUTOS QUE SE ACORDARON EN EL CONTRATO DE TRANSACCION DE FECHA 3 DE ABRIL DE 2018, EN CUANTIA DE \$1.200.000 DESDE EL 1 DE OCTUBRE DE 2017 HASTA QUE SE ENTREGUE LA PARTE DEL INMUEBLE QUE SE TIENE ARRENDADO AL SEÑOR PEDRO CUBILLOS GONZALEZ.

El vendedor y causante del aquí demandante, se obligó en el contrato de transacción de fecha 3 de abril de 2018 a pagar a mi mandante la suma de \$1.200.000 mensuales

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



desde el día 1 de octubre de 2017 y hasta que se entregue la parte del inmueble que tiene el señor PEDRO CUBILLOS GONZALEZ, lo que hoy suma \$73.200.000 y como vemos, es el vendedor, quien esta en mora respecto de los compradores.

C. – TRANSACCION.

Oculto el demandante y seguramente no lo informo a su distinguido apoderado el Señor doctor Carlos Adriana Tribin Montejo, que, entre el vendedor y los compradores, SE CELEBRO CONTRATO DE TRANSACCION, el día 3 de Abril de 2.018, por la cual se extinguieron las obligaciones contenidas en la escritura pública y se modificaron las fechas de cumplimiento y adicionalmente se crearon unas nuevas.

En esta transacción se modifican las fecha y forma de pago y la época en la que se debe entregar el inmueble, dejándose constancia que a la fecha no se cumplió con su entrega a los compradores.

Y se crea una nueva obligación por lo que ocurrió respecto de esta NOVACION, pues, el VENDEDOR se obligo a pagar a los COMPRADORES, una suma mensual por la no entrega oportuna de \$ 1.200.000., a partir del 1 de octubre de 2.017, hasta que cumpla.

Como sabemos que la transacción y la novación de conformidad con los art 1.625, numerales 2 y 3, son formas de extinguir obligaciones, es fácil concluir que aquellas que existían en la escritura en que funda sus pretensiones el demandante hoy no existen y no se pueden demandar.

Como la transacción es un negocio jurídico bilateral en el que se crean obligaciones reciprocas, son estas y no las

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



contenidas en la escritura publica 3690, las que hoy existen y se pueden demandar, jamás la resolución del contrato.

Debemos recordar incluso, que, una vez celebrado el contrato de compraventa prometido por unos de los demandados, la promesa perdió eficacia y validez, pues cuando aparece la compraventa, la promesa de celebrarla ya no existe, ya que como sabemos nace a la vida jurídica una nueva situación, que crea nuevas prestaciones – igual, transadas las diferencias anteriores entre las partes, ya no se pueden exigir, pues se extinguieron.

Recordemos que de conformidad con el art 2.483, la transacción tiene efectos de cosa juzgada, por tanto, si las partes decidieron remediar un litigio futuro o precaver uno eventual, no puede uno de sus herederos pretender, revivir situaciones que ya no se pueden discutir, por los efectos de la transacción.

Por tanto, invitamos al actor, demandar si a bien lo tiene las obligaciones a que se refiere la transacción, jamás las contenidas en la escritura publica y menos aquellas a que se refiere la promesa que por un lado se extinguió al celebrarse el contrato prometido y por otro lado no fue celebrado por sus tres demandados.

Sabemos, pues es así, que, de conformidad con el numeral 3 del art 1625 del C.C. la Transacción es un modo de extinguir las obligaciones, que el art. 2.469 del C.C., señala que esta consiste en un contrato en el que las partes terminan extrajudicialmente un litigio pendiente o precaven un litigio eventual y que además, según lo manda el art. 2483 del C.C., la transacción produce efectos de *cosa juzgada*.

También sabemos, pues los documentos así lo expresan, que el vendedor, señor **JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ**

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



(q.e.p.d), causante del aquí demandante, se obligó mediante escritura publica 3690 del 21 de septiembre de 2017, otorgada en la NOTARIA 1 de SOACHA, a hacer la entrega del inmueble objeto de la compraventa en la fecha de firma de la escritura, pues así lo dice, la cláusula **QUINTA** del citado contrato.

No obstante, lo anterior, el vendedor no pudo cumplir con la entrega de la totalidad del inmueble, pues el primer piso lo detenta materialmente su yerno **PEDRO CUBILLOS GONZALEZ**, quien alega ser poseedor material de esta parte, en la cual, explota un taller metalmecánico.

Si bien la pretensión de Usucapión invocada por del señor **PEDRO CUBILLOS GONZALEZ**, no se ha desatado y de ella conoce el **JUZGADO PRIMISCOU MUNICIPAL DE SIBATE**, lo cierto es que si detenta materialmente el inmueble. De esto da fe igualmente, el proceso de restitución que inicio el vendedor **JUAN NEPOMUSENO HERNANDEZ (QEPD)** en contra del ya mencionado **PEDRO CUBILLOS GONZALEZ**, y que también cursa en el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SIBATE**, procesos que se traen como prueba documental con las presentes excepciones. Adicionalmente en el proceso de pertenencia ya citado, iniciado por el señor PEDRO CUBILLOS GONZALEZ, donde son demandados mis mandantes como titulares de derecho de dominio, proceso con radicación 2018-0081-00, se efectuó por parte del perito designado por la señora JUEZ, inspección al lugar, donde se determinó, que fue atendido por el POSEEDOR señor CUBILLOS y que este lo explota con un taller de metal-mecánica industrial, denominado INDUPAC SAS.

Como vemos, y aunque para los efectos de esta excepción previa, no importa, si el señor **PEDRO CUBILLOS GONZALEZ**, es un simple tenedor o poseedor material, lo que

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



es de resaltar es que detenta materialmente parte de la cosa vendida y por esa razón, el vendedor no pudo cumplir con el contrato, entregando la totalidad del inmueble, pues es un hecho que no está en sus manos, y así lo confiesa al formular la demanda de restitución con posterioridad a la compraventa que les hiciera a mis mandantes.

Así las cosas, las partes se encontraban en un conflicto jurídico pues el vendedor, no había podido efectuar la entrega de la cosa y para *evitarlo o precaverlo*, y así para impedir ir ante los jueces a resolverlo, deciden de manera voluntaria, transar sus diferencias evitando como se ha dicho, el eventual litigio, es decir, frente a la existencia de esta controversia, las partes toman una solución autónoma y ponen fin a sus diferencias, lo que se materializó mediante el contrato de transacción celebrado el 3 de abril de 2018, por el cual el vendedor reconoce que no ha podido entregar el inmueble (ver cláusula segunda), pues está en manos del señor PEDRO CUBILLOS GONZALEZ y adicionalmente se obliga a pagarles a mis mandantes la suma de UN MILLON DOSCIENTOSMIL PESOS (\$1.200.000) a partir del 1 de octubre de 2017 hasta que entregue la parte del inmueble.

Adicionalmente en dicha transacción se deja claro, que los compradores han pagado el precio y que el saldo de SETENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS (\$75.000.000) se paga con el cheque del BANCO POPULAR, que la parte demandante confiesa haber recibido y tener en su poder e incluso, aporta como prueba documental, copia del mismo. Acordándose en el contrato que dicho pago es exigible cuando se entregue la totalidad del inmueble, pues no otra cosa se acordó en la cláusula tercera de la transacción.

Como vemos, su señoría, no es posible para el aquí demandante, desconocer el último negocio jurídico y concurrir a su despacho en busca de que ante la jurisdicción se

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



resuelva lo ya resuelto por las partes directamente, pues, ellos ya se administraron su propia justicia, la que como sabemos, por expreso mandato legal, la transacción es un modo de extinguir las obligaciones, de conformidad con el numeral 3 del art 1625 del C.C., y que lo allí acordado por las partes, hace tránsito a cosa juzgada, pues no otra cosa dice el art.2483 del mismo estatuto.

Así las cosas, el aquí demandante, pretende haciendo uso del túnel del tiempo, **VOLVER AL PASADO**, tratando de revivir un conflicto o controversia jurídica que ya las partes, solucionaron. Olvida que es imposible discutir lo ya discutido pues las obligaciones a que se refiere la escritura publica de compraventa cuya resolución se pretende ya no existen, pues se extinguieron por expreso mandato del art. 1625 del C.C., que establece sin lugar a dudas, que esta es un modo de extinguir las obligaciones.

En este orden de ideas, el único negocio jurídico o contrato que pueden poner las partes a consideración de la jurisdicción vicivil es el cumplimiento de la transacción, bien sea por la via declarativa mediante proceso verbal, o mediante ejecución.

Sin más ni más y para no agotar a su señoría con citas jurisprudenciales o doctrinarias, tenemos que decir, pues no es de otra manera, que en aplicación del numeral 3 del art. 1625, art. 2469 y art. 2483 del C.C., tenemos que decir de manera categórica, que las obligaciones a que se refiere la presente demanda, se extinguieron por virtud de la transacción efectuada entre las partes y estamos frente a UNA NUEVA REALIDAD JURIDICA, que no puede el actor desconocer y retrotraer las cosas al pasado, solicitando declaraciones judiciales sobre contratos cuyas obligaciones se extinguieron por voluntad de las partes, quienes siendo capaces celebraron la transacción que hoy regula sus relaciones contractuales y es el único vínculo jurídico que hoy

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



existe entre ellas, o entre los compradores y los herederos del vendedor, entre ellos, el aquí demandante.

D.- GENERICA, Art. 282 del C.G.P.

De la manera más atenta le ruego declarar cualquier excepción que resulte probada.

VI.-MEDIOS DE PRUEBA.

Le ruego decretar y tener como prueba de las excepciones propuestas las siguientes:

1. INTERROGATORIO DE PARTE.

Le rogamos a su señoría se sirva decretar el interrogatorio de parte al señor RAMIRO HERNANDEZ VASQUEZ, demandante en el proceso, para que en audiencia absuelva las preguntas que sobre los hechos de la demanda y las excepciones propuestas le formulare, especialmente sobre la forma en que fue pagado el precio, la transacción efectuada y el incumplimiento de su causante al no entregar la totalidad de la cosa vendida.

2. TESTIMONIOS.

Le rogamos a su señoría se sirva decretar el testimonio de las siguientes personas, todas ellas mayores de edad, residentes y domiciliadas en esta ciudad, para que declaren sobre lo que les conste en relación con los hechos y pretensiones de la demanda, el incumplimiento por parte del demandante al no entregar el predio, sobre qué persona ocupa el primer piso del inmueble y en que calidad lo hace – adicionalmente sobre la

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



forma en que se pagó el precio y sobre la transacción celebrada por las partes.

1. ALEX ALBERTO BAQUERO FORERO, quien es mayor de edad y tiene su domicilio en la ciudad de Bogotá en la Calle 25 Nro 60-30, email.-alexbarero-07@hotmail.com.
2. LUIS ENRIQUE GUERRERO NOVOA, quien es mayor de edad y tiene su domicilio en la ciudad de Bogotá, en CARRERA 21 Nro 80-30. Amail.-nluis2852@gmail.com.
3. SORAYA VILLALBA MORENO, quien es mayor de edad y tiene su domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., en la Avenida Calle 68 No. 28-57 y cuenta con correo electrónico. Email.-sorayavm2004yahoo.es.
4. EMILIA TORRES RODRIGUEZ, quien es mayor de edad y tiene su domicilio en la Calle 140 No. 23-12 de la ciudad de Bogotá, y correo electrónico emitorr1@hotmail.com
5. GILBERTO BUITRAGO SOTOMAYOR, mayor de edad domiciliado y residenciado en la ciudad de Bogotá D.C., quien tiene Email: gilbertobsotomayor@gmail.com
6. MIRYAN STELLA TORRES RODRIGUEZ, quien es mayor de edad, domiciliada en Bogotá en la calle 13 Nro 78-34 y cuenta con e-mail: miryamtoresr@hotmail.com

3.- DOCUMENTALES.

Le rogamos tener a su señoría como prueba documental las siguientes:

1. Documentos aportados por el demandante.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



2. Contrato de transacción celebrado entre el señor JUAN NEPOMUCENO HERNANDEZ y **JHONSON RODRIGO DAZA MORA, JORGE OMAR GUERRERO NOVOA Y MARTHA YANETH TORRES RODRIGUEZ**, el día 3 de abril de 2.018.

OBJETO DE LA PRUEBA: Evidenciar a su señoría que las diferencias que en el pasado existieron entre las partes y que fundan las pretensiones de la demanda fueron transigidas – que el predio se pagó y que es el vendedor quien incumple la transacción.

3. Copia del proceso de RESTITUCION DE INMUEBLE ARRENDADO en el que es demandado el Señor PEDRO CUBILLOS GONZALEZ y demandante JUAN NEPOMUCENO HERNANDEZ, que cursa en el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SIBATE, bajo la radicación Nro 2018-00090 00.

OBJETO DE LA PRUEBA: Evidenciar el vendedor, no entrego el inmueble pues no tenía la detención material del mismo y tuvo que recurrir a los jueces para intentar sin éxito hasta ahora recuperarla. Demanda presentada después de transferir el dominio a mis mandantes. Por tanto, incumplió con su obligación principal.

4. Copia del proceso de pertenencia iniciado por el Señor PEDRO CUBILLOS GONZALEZ, contra mis mandantes y que cursa en el JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SIBATE, bajo el radicado Nro 2.018-00181 00, sobre parte del inmueble objeto de la compraventa que nos ocupa.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarloscanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



OBJETO DE LA PRUEBA: De este se desprende que en vendedor no tenía la detención material del inmueble que vendía a mis mandantes y por tanto no lo entrego. En esta obra el dictamen pericial realizado en el proceso en el que se deja constancia que quien detenta parte del mismo es el demandante PEDRO CUBILLOS GONZALEZ, quien los explota con una INDUSTRIA METALMECANICA denominada INDUPAC S.A.S. Por tanto, a la fecha el vendedor no a cumplido con la entrega total de lo que transfirió.

5. Copia del PROCESO REIVINDICATORIO DE DOMINIO, en el que son demandantes mis representados **JHONSON RODRIGO DAZA MORA, JORGE OMAR GUERRERO NOVOA Y MARTHA YANETH TORRES RODRIGUEZ** y demandado el señor **PEDRO CUBILLOS GONZALEZ**, que cursa en el **JUZGADO PROMISCOU MUNICIPAL DE SIBATE**, bajo la radicación Nro **2.019-00410 00**.

OBJETO DE LA PRUEBA: Evidenciar De este se desprende que en vendedor no tenía la detención material del inmueble que vendía a mis mandantes.

V.- ANEXOS.

- 1. LOS DOCUMENTOS ANUNCIADOS COMO PRUEBAS**
- 2. EL PODER DEBIDAMENTE CONFERIDO.**

VI. NOTIFICACIONES.

El suscrito apoderado de la demandada recibe notificaciones en la calle 12 B No 8-39 Of. 311 de la ciudad de Bogotá. Correo electrónico inscrito en el registro nacional de abogados juancarloscanosaabogados@hotmail.com

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
Calle 12 B No 8 – 39 Oficina 311
Teléfono 2842709 Fax 3344453
juancarlosanosaabogados@hotmail.com
Bogotá D.C.



Mi mandante en el lugar indicado en la demanda.

El demandante y su apoderado, en el lugar y email indicados en la demanda.

Cordialmente,

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'J. Canosa', written in a cursive style.

JUAN CARLOS CANOSA TORRADO.
C.C. 19.440.551 DE BOGOTÁ.
T.P. 40.426 DEL C.S.J.