

Bogotá D.C, 28 de septiembre de 2020.

Señor  
**JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**  
cctobt@cendoj.ramajudicial.gov.co  
E. S. D.

Ref. Proceso Verbal de Mayor Cuantía instaurado por **OSWALDO PEÑUELA CARRIÓN y ANDREA VELASCO CARVAJAL** contra **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.S.** y **FIDEICOMISO BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA – CIUDADELA DE LOS PARQUES.**  
Radicado 2019-00679.

### CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

**LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIÉRREZ**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la cédula de ciudadanía número 79.846.092 expedida en Bogotá y de la Tarjeta Profesional número 111.293 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando de conformidad con el poder que me otorgó la sociedad Convocada **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.S.**, sociedad comercial legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con el N.I.T. 900.063.024-1, representada legalmente por el señor **HUMBERTO MILAD ROJAS BARGUIL**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá, portador de la cédula de ciudadanía número 78.690.608 de Montería; todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de comercio de Bogotá que se adjunta, dentro de la oportunidad legal, respetuosamente, mediante el presente escrito, procedo a descorrer el traslado de la demanda, y su reforma, contestándola y oponiendo excepciones, como lo ordena el artículo 391 del C. G del P., de la siguiente manera:

#### 1. DEMANDADO.

Es demandada en el presente asunto la sociedad **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.S.**, persona jurídica con domicilio principal en Bogotá, representada legalmente por el señor **HUMBERTO MILAD ROJAS BARGUIL**, mayor de edad, con domicilio y residencia en Bogotá.

Actúa como apoderado de esta demandada, **LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIERREZ**, abogado en ejercicio, con domicilio y residencia en Bogotá, portador de la cédula de ciudadanía número 79.846.092 expedida en Bogotá y de la Tarjeta Profesional número 111.293 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura.

#### 2. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES.

La parte demandada que represento manifiesta que se **OPONE A TODAS Y CADA UNA DE LAS PRETENSIONES**, puesto que las mismas carecen de fundamento fáctico y de sustento legal.

Así las cosas, desde ya, el extremo pasivo de la Litis solicita al Despacho que, al momento de dictar la correspondiente sentencia, **DESESTIME LAS PRETENSIONES** y condene en las costas y gastos del proceso a la parte actora.

### 3. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS.

En relación con los hechos que narra la demanda, la parte demandada que represento se pronuncia así:

- 1.) **El hecho 1):** Es cierto.
- 2.) **El hecho 2):** Es cierto.
- 3.) **El hecho 3):** Es cierto.
- 4.) **El hecho 4):** Es cierto; obligaciones que ha cumplido Constructora Marquis S.A.S.
- 5.) **El hecho 5):** Es cierto; obligaciones que ha cumplido Constructora Marquis S.A.S.
- 6.) **El hecho 6):** Es parcialmente cierto. Se aclara, el bien inmueble prometido en venta es el apartamento 909 de la Torre 4 del Conjunto Residencial Parque de los Cipreses Edificio Vista al Parque del Salitre Etapa X. Lo que no es cierto es que dicho inmueble se identifique con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1442184.
- 7.) **El hecho 7):** Es cierto.
- 8.) **El hecho 8):** Es cierto.
- 9.) **El hecho 9):** Es cierto. Fue por tal razón que las partes de común acuerdo suscribieron el otrosí de fecha 6 de febrero de 2018, mediante el cual, decidieron fijar como nueva fecha para cumplir con su obligación de hacer, el día 30 de octubre de 2018, a las 2:00 p.m., en la Notaria 54 del Circulo de Bogotá.
- 10.) **El hecho 10):** Es parcialmente cierto. Se aclara, es cierto en cuanto al pago mencionado; por otra parte se aclara que el bien inmueble prometido en venta es el apartamento 909 de la Torre 4 del Conjunto Residencial Parque de los Cipreses Edificio Vista al Parque del Salitre Etapa 10. Lo que no es cierto es que dicho inmueble se identifique con el folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1442184.
- 11.) **El hecho 11):** Es cierto. Como también es cierto, que NO se ha concretado nueva fecha para hacer la transferencia del Bien inmueble y la posterior entrega del mismo, por negativa de los Prometientes Compradores.
- 12.) **El hecho 12):** Es cierto.
- 13.) **El hecho 13):** Es cierto. Pero olvida la parte demandante mencionar, que las mismas partes suscribieron un otrosí fijando nueva fecha para cumplir con su obligación de hacer; en tal razón, llegado el día y hora señalados en el mencionado otrosí, 30 de octubre de 2018, a las 2:00 p.m., Constructora Marquis S.A., asistió a la respectiva Notaría, luego de esperar a los aquí demandantes Prometientes Compradores, y percatar su no asistencia, procedió a suscribir ante el Notario el respectivo TESTIMONIO – COMPARECENCIA NÚMERO 14/2018, el cual se menciona y acompaña en el capítulo de pruebas de este escrito.
- 14.) **El hecho 14):** No es cierto, que se pruebe. Por otra parte, en cuanto al dicho que la obra estaba suspendida, se aclara que la única suspensión de la obra desde su inicio es la que por consecuencia de la EMERGENCIA SANITARIA CON OCASIÓN DEL COVID 19, el Gobierno Nacional y local ha impuesto en sus diversos decretos.
- 15.) **El hecho 15):** Es parcialmente cierto, y se aclara, es cierto que Constructora Maquis S.A., asistió como estaba estipulado en la promesa de compraventa; NO es cierto que esto constituya mala fe,

pues la misma Corte Suprema de Justicia, en reiterados fallos ha enseñado que la única formalidad por medio de la cual se puede modificar el contrato de promesa de compraventa, es haciéndolo de forma escrita; y previo a esta fecha, las partes no habían suscrito el correspondiente Otrosí, que fijará una nueva fecha y hora para el cumplimiento de su obligación de hacer.

16.) **El hecho 16)** Es cierto, se aclara, casi tres meses después de la no comparecencia por parte de los aquí Demandantes, Prometientes Compradores, las partes suscribieron un OTROSÍ, el cual fija como nueva fecha y hora para suscribir la escritura pública de venta el día 30 de octubre de 2018, a las 2:00 p.m., en la Notaria 54 del Circulo de Bogotá. Generando esto la intención de parte del Constructor aquí demandado de continuar con el negocio.

17.) **El hecho 17)** Es cierto, y se hizo con ocasión de las facultades que le otorgaban la misma promesa de compraventa, pues debido a que el proyecto que se construye es de los denominados - en planos -, el bien inmueble a construirse había tenido unos cambios, en tal razón como lo menciona el mismo contrato, los cambios debían ser aprobados por los Prometientes Compradores, por eso se les envió el referido otrosí, para su aprobación y firma si estaban de acuerdo, el cambio consistió en una disminución de área, y por consiguiente una disminución en el precio, por otra parte se les reconoció por parte del Constructor el pago de todos los gatos notariales. Finalmente se debe resaltar que este otrosí NO fue suscrito por ninguna de las partes.

18.) **El hecho 18)** Es cierto, como ya se mencionó en el hecho anterior, el otrosí allí mencionado no fue suscrito por las partes. En cuanto a las manifestación hechas por los demandantes de sus razones de no suscribir el mismo, no constituyen un hecho, son unas apreciaciones de los demandantes.

19.) **El hecho 19)** Es parcialmente cierto, cumplió con las obligaciones que menciona, pero olvida mencionar que incumplió con la obligación principal, QUE ES LA OBLIGACIÓN DE HACER, al no asistir a la Notaria en las siguientes fechas pactadas:

- a) La fijada en la Cláusula Octava de la Promesa de Compraventa, es decir, el día 19 de septiembre de 2017.
- b) La fijada en el ÚNICO otrosí suscrito por las partes de fecha 6 de febrero de 2018, el cual en su Cláusula Primera estableció como nueva fecha y hora el día 30 de octubre de 2018 a las 2:00 p.m.

20.) **El hecho 20)** No es un hecho; es una apreciación de los demandantes. En cuanto al derecho de petición es cierto que lo presentó.

21.) **El hecho 21)** No es un hecho; es una apreciación de los demandantes. Es cierto que Constructora Marquis S.A. dio respuesta al derecho de petición. Es importante resaltar que en este punto no existe ningún fallo de tutela que haya tutelado a los aquí demandantes declarando vulneración alguna de parte de mi representada al derecho de petición; el cual insinúan en este hecho.

22.) **El hecho 22)** No es cierto que Constructora Marquis S.A., este incumpliendo la cláusula Octava, pues esta ya había sido incumplida por los aquí demandantes como esta explicado en el hecho 19). Por el contrario, debido a que la escritura pública no se ha podido suscribir, en esta comunicación se les está proponiendo una nueva fecha y hora para suscribir el contrato prometido, esto debido a la actitud de renuencia a seguir adelante con el negocio que confiesan en el hecho 18) del libelo introductorio.

23.) **El hecho 23)** No es un hecho; es una apreciación de los demandantes. Prueba de ello esta que el interés de Constructora Marquis S.A., consiste en re-hacer la promesa de compraventa en el sentido de fijar nueva fecha que permita hacer la transferencia jurídica de los bienes inmuebles prometidos en venta, tal y como está demostrado en la misma comunicación que los demandantes mencionan en el hecho 18) de su demanda.

24.) **El hecho 24)** No es un hecho, es una apreciación de los demandantes, pero se aclara, si alguien incumplió la OBLIGACIÓN DE HACER, fueron precisamente los aquí Demandantes – Prometientes Compradores, en la forma que se explicó en la contestación al hecho 19).

25.) **El hecho 25)** No es un hecho; es una apreciación de los demandantes; en cuanto que entre las partes se suscribió un documento denominado Reconocimiento de Deuda Duplicador.

26.) **El hecho 26)** Es cierto.

27.) **El hecho 27)** Es cierto.

28.) **El hecho 28)** Es cierto en cuanto al texto de la cláusula, No es cierto que Constructora Marquis S.A.S., se encuentre incumplido.

29.) **El hecho 29)** No es cierto que Constructora Marquis S.A., haya incumplido el mencionado contrato, pues en el mismo no se estableció fecha de entrega, entonces no se le puede endilgar incumpliendo alguno.

Ahora bien, lo que sí es claro, es que la entrega del Duplicador se realizaría en la misma fecha y hora de la entrega de los bienes inmuebles determinados en la promesa de compraventa.

En ese orden de ideas debemos remitirnos a la cláusula novena del referido contrato, la cual establece que la entrega real y material de los bienes prometidos en venta se hará dentro de los (60) días calendario siguientes a la fecha en que se suscriba la escritura pública que perfeccione el contrato, siempre y cuando la entidad crediticia haya desembolsado la totalidad del crédito.

Como esta contestado en el hecho 19) de este escrito, al no estar suscrita la escritura pública no ha empezado a correr el término para entregar el mencionado Duplicador.

30.) **El hecho 30)** No es cierto que Constructora Marquis S.A., haya incumplido el mencionado contrato, pues en el mismo no se estableció fecha de entrega, entonces no se le puede endilgar incumpliendo alguno.

Ahora bien, lo que sí es claro, es que la entrega del Duplicador se realizaría en la misma fecha y hora de la entrega de los bienes inmuebles determinados en la promesa de compraventa.

En ese orden de ideas debemos remitirnos a la cláusula novena del referido contrato, la cual establece que la entrega real y material de los bienes prometidos en venta se hará dentro de los 60 días calendario siguientes a la fecha en que se suscriba la escritura pública que perfeccione el contrato, siempre y cuando la entidad crediticia haya desembolsado la totalidad del crédito.

Como esta contestado en el hecho 19) de este escrito, al no estar suscrita la escritura pública no ha empezado a correr el término para entregar el mencionado Duplicador.

#### **4. EXCEPCIONES.**

La parte demandada que represento opone las siguientes excepciones de mérito o de fondo:

##### **4.1. EXCEPCIÓN DE FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA EN CUANTO AL DERECHO SUSTANCIAL QUE SE RECLAMA.**

Esta excepción tiene como fundamentos:

##### **Normativo y Jurisprudencial:**

- 1) Que, el artículo 861 del Código de Comercio dispone que el contrato de promesa PRODUCE OBLIGACIÓN DE HACER, esto es, que las partes se obligan recíprocamente a celebrar el

contrato prometido que en el presente caso se traduce en la suscripción de la escritura pública de venta del inmueble prometido en venta, sobre esto, ha sido recurrente y pacífica la jurisprudencia, la cual ha enseñado:

*"...en nuestro medio la promesa de contratar se ha caracterizado como un 'precontrato', o contrato de naturaleza preparatoria, «en virtud del cual las partes se obligan recíprocamente a la celebración de un negocio futuro que se indica en su integridad, y que deberá perfeccionarse dentro de un plazo o al cumplimiento de una condición prefijados». De ahí que la doctrina y jurisprudencia patrias reconozcan, al unísono, que la promesa genera una única prestación de hacer: celebrar el contrato prometido, una vez acaezca el plazo o la condición establecida para ello..." (Sala Civil C.S.J sentencia SC2221-2020 del 13 de julio de 2020. M.P. Luis Alonso Rico Puerta.)*

- 2) A su vez, el artículo 1546 del Código Civil al que remite el artículo 822 del Código de Comercio, dispone que, "en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado".

Sobre este tópico, ha sido la jurisprudencia de la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia, la que ha desarrollado e interpretado el alcance de esta disposición normativa, así:

*Cuando el incumplimiento del contrato sinalagmático provenga de una sola de las partes, la norma aplicable es el artículo 1546 del Código Civil, caso en el cual el contratante que satisfizo sus obligaciones o que procuró las realización de las mismas, puede ejercer, en contra del otro, las acciones alternativas de resolución o cumplimiento forzado que la norma prevé, en ambos supuestos con indemnización de perjuicios" (Sala Civil C.S.J., sentencia STC14554-2019 de octubre 24 de 2019, Mg Ponente Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo).*

*"En el ámbito de los contratos bilaterales y en cuanto toca con la facultad legal que, según los términos del artículo 1546 del Código Civil, en ellos va implícita de obtener la resolución por incumplimiento, hoy en día se tiene por verdad sabida que es requisito indispensable para su buen suceso en un caso determinado, la fidelidad a sus compromisos observada por quien ejercita esa facultad habida cuenta que, como lo ha señalado la Corte, el contenido literal de aquél precepto basta para poner de manifiesto **que el contratante incumplido utilizando el sistema de la condición resolutoria tácita, no puede pretender liberarse de las obligaciones que contrajo**". (Sala Civil, C.S.J, sentencia del 7 de marzo de 2000. Radicado 5319. (Las negrillas y subrayado son nuestras)*

#### Fácticos:

- 1) Los acá demandantes pretenden que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito el día treinta (30) de julio de 2015, en la cual, mi mandante se obligó a construir, escriturar y vender un apartamento. Así mismo, se solicita el incumplimiento del contrato firmado el 26 de junio de 2014, por medio del cual mi mandate se obligó a hacer entrega de un duplicador de parqueadero o ascensor a los acá demandantes.
- 2) No obstante, olvidan los demandantes que la última fecha fijada de común acuerdo por las partes para la suscripción del contrato prometido, según otrosí firmado el seis (6) de febrero de dos mil dieciocho (2018), era para el día 30 de octubre de 2018, a las 2:00 pm, en la Notaría 54 del Circulo Notarial de Bogotá D.C. Diligencia a la cual los aquí demandantes – prometientes compradores- **NO ASISTIERON, NI SE ALLANARON A CUMPLIR, GENERANDO CON ESTO, EL INCUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN ESENCIAL DEL CONTRATO DE PROMESA – ES DECIR CON SU OBLIGACIÓN DE HACER-**.

### Conclusión:

- 1) Que los acá demandantes no comparecieron el día 30 de octubre de 2018, a las 2:00 pm, en la Notaría 54 del Circulo Notarial de Bogotá D.C., para suscribir la escritura pública que perfeccione la promesa de contrato.
- 2) En tal consideración, no es posible que el Despacho acceda a las pretensiones de la demanda, en virtud de que la acción de incumplimiento con indemnización de perjuicios solo podrá ser alegada por aquel contratante QUE HA CUMPLIDO CON SUS OBLIGACIONES; situación que para el caso que nos ocupa NO HA OCURRIDO, pues se reitera, los acá demandantes no cumplieron con la obligación principal del contrato de promesa de compraventa.

Conclusión anterior que es respaldada de vieja data, por la H. Corte Suprema de Justicia:

*"Es preciso entender, entonces, que no hay lugar a resolución de este linaje en provecho de aquella de las partes que sin motivo ha incurrido en falta u por lo tanto se encuentra en situación de incumplimiento jurídicamente (sic) **relevante, lo que equivale a afirmar que la parte que reclama por esa vía ha de estar por completo limpio de toda culpa, habiendo cumplido rigurosamente son sus obligaciones**"...* (Sala Civil, C.S.J, sentencia del 7 de marzo de 2000. Radicado 5319). (Las negrillas y resaltado son nuestras).

De acuerdo con lo anteriormente expuesto, los aquí demandantes CARECEN DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA EN CUANTO AL DERECHO SUSTANCIAL QUE RECLAMAN, pues está CLARO, que esta ACCIÓN está diseñada y solo se le otorga únicamente AL CONTRATANTE CUMPLIDO, condición que en el presente proceso no acredita la parte demandante.

Prueba de esta excepción se acompaña con este escrito de contestación, el acta de comparecía número 14/2018, de fecha 30 de octubre de 2018, otorgada por el señor Notario 54 del Circulo de Bogotá.

#### 4.2. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO POR PARTE DE LOS DEMANDANTES.

Se sustenta esta excepción en lo previsto por el artículo 1609 del Código Civil al que remite el artículo 822 del Código de Comercio y las siguientes consideraciones fácticas:

- 1) El contrato de promesa de compraventa alegado por los demandantes es de estirpe comercial, atendiendo lo previsto en los artículos 11, 20 y 22 del Código de Comercio.
- 2) El artículo 861 del Código de Comercio dispone que el contrato de promesa PRODUCE OBLIGACIÓN DE HACER, estos es, que las partes se obligan recíprocamente a celebrar el contrato prometido que en el presente caso se traduce en la firma de la Escritura Pública de Venta del Inmueble prometido en compraventa.

Así lo ha reiterado la jurisprudencia patria en los siguientes términos:

*Con todo, las partes, accidentalia negotia, pueden acordar otras prestaciones compatibles y, de ordinario, pactan "otras obligaciones propias del negocio jurídicoprometido (prestaciones anteladas), mediante las cuales persiguen la consecución de algunos de los efectos concernientes a éste. Son, pues, prestaciones que se avienen más con la naturaleza del contrato prometido, en el cual encuentran venero y no tanto con la de la promesa que, como ya se dijese, **agota su eficacia final en el cumplimiento de una mera obligación de hacer**" ...*

*En fin, la promesa de compraventa genera esencial y **exclusivamente la prestación de hacer consistente en la celebración futura, posterior y definitiva de la compraventa,***

*sin perjuicio de acordarse en forma clara, expresa e inequívoca por pacto agregado a propósito, el cumplimiento anticipado del precio o la entrega de la tenencia o posesión del bien, en tanto, la venta constituye la prestación de dare rem y, por consiguiente, transferir el derecho real de dominio. Por ende, el contrato preliminar y el definitivo, tienen estructura y función heterogéneas, sus requisitos esenciales, forma y efectos son distintos y, también, los derechos y prestaciones inherentes a cada tipo contractual». (cas. marzo 12/2004, S-021-2004, exp. 6759).*

- 3) La promesa de compraventa que acompaña la parte Demandante con la demanda, da cuenta en su cláusula OCTAVA, que la escritura pública de venta que perfeccionaría el contrato prometido, debía otorgarse el día 19 de septiembre de 2017, a las 3:00 pm, en la Notaría 24 del Circulo Notarial de Bogotá.
- 4) El día 6 de febrero de 2018, las partes de común acuerdo suscriben OTROSI, mediante el cual deciden modificar la cláusula OCTAVA del contrato de promesa de compraventa, firmado con nueva fecha para cumplir con la obligación de hacer, el día 30 de octubre de 2018, a las 2:00 pm, en la Notaría 54 del Circulo de Bogotá.
- 5) El día 30 de octubre de 2018, a las 2:00 p.m., se hizo presente en la Notaría 54 del Circulo de Bogotá, como estaba previsto en el otrosí que modificaba el contrato de promesa, la parte aquí Demandada CONSTRUCTORA MARQUIS S.A., como lo muestra el ACTA DE COMPARECENCIA NÚMERO 14/2018, otorgada por el Notario 54 del Circulo de Bogotá; compareció a dar cumplimiento con su obligación de hacer.

El acta en mención se levantó, TENIENDO EN CUENTA QUE LOS AQUÍ DEMANDANTES OSWALDO PEÑUELA CARRIÓN Y LIGIA ANDREA VELASCO CARVAJAL, NO COMPARECIERON A CUMPLIR SU OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR LA CORRESPONDIENTE ESCRITURA PÚBLICA.

- 6) El artículo 1609 del Código Civil, dispone que *En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado mientras en otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempos debidos.*
- 7) Teniendo en cuenta que los PROMETIENTES COMPRADORES, OSWALDO PEÑUELA CARRIÓN Y LIGIA ANDREA VELASCO CARVAJAL, aquí Demandantes NO CUMPLIERON CON SU OBLIGACIÓN DE SUSCRIBIR LA ESCRITURA PÚBLICA PERFECCIONADORA DEL CONTRATO PROMETIDO, NO PUEDEN EN CONSECUENCIA EXIGIR LA DECLARACIÓN DE INCUMPLIMIENTO, POR PARTE DE CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.

Así lo ha venido enseñando la H. Corte Suprema de Justicia, en sentencias de Casación de octubre 11 de 1977, Noviembre 29 de 1978, Noviembre 5 de 1979, entre otras.

#### CONCLUSIÓN:

Los hechos que fundamentan la presente excepción, debidamente probados con el contrato de promesa de compraventa que arrimo la misma parte Demandante, y el acta de competencia número 14/2018 del día 30 de octubre de 2018, extendida en la Notaría 54 del Circulo de Bogotá, que acompaña el presente escrito, son razones suficientes para que, en aplicación del artículo 1609 del Código Civil, su despacho disponga que prospera la presente EXCEPCIÓN.

#### **4.3. EXCEPCIÓN GENÉRICA.**

Con arreglo a lo previsto en el artículo 282 del C. G. del P., si el Despacho encuentra probados los hechos que constituyen una excepción, deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia.

#### **5. PRUEBAS.**

Respetuosamente solicito decretar, practicar y valorar como pruebas:

##### **5.1.- DOCUMENTALES.**

- a) Las que obran en el expediente.
- b) Original del otrosí suscrito el día 6 de febrero de 2018, por las partes.
- c) Original del acta otorgada por el Notario 24 del Círculo de Bogotá, TESTIMONIO – COMPARECENCIA NÚMERO 63/2017, de fecha 19 de septiembre de 2017.
- d) Original del acta otorgada por el Notario 54 del Círculo de Bogotá, TESTIMONIO – COMPARECENCIA NÚMERO 14/2018, de fecha 30 de octubre de 2018.

#### **6. ANEXOS.**

- a) Los documentos que se relacionan en el acápite de pruebas.
- b) Certificado de existencia y representación legal de Marquis S.A.
- c) Poder a mi conferido.

#### **7. NOTIFICACIONES.**

La parte demandante y su apoderado reciben notificaciones en la secretaría de su despacho y en el lugar que para ese efecto se indicó en la demanda.

La demandada CONSTRUCTORA MARQUIS S.A., recibe notificaciones en la secretaría del Despacho y en la Calle 96 No.12-31 Piso 6 de Bogotá y electrónicas en [notificaciones@constructoramarquis.com](mailto:notificaciones@constructoramarquis.com).

Por mi parte, las recibo en la secretaría del Despacho y en la oficina número 803 de la Calle 67 No. 6-60 de Bogotá y electrónicas en [alejandrogaravito@hotmail.com](mailto:alejandrogaravito@hotmail.com).

Del Señor Juez,



**LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIÉRREZ**  
C.C. No. 79.846.092 de Bogotá D.C.  
T.P. No. 111.293 expedida por el C. S. de la J.

Bogotá D.C., 29 de septiembre de 2020

Señor

**JUEZ DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**  
E.S.D.

Ref. Proceso de Verbal de Mayor Cuantía instaurada por **OSWALDO PEÑUELA CARRIÓN** y **ANDREA VELASCO CARVAJAL**, contra **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.S. y otro** Radicado 2019-00679.

**HUMBERTO MILAD ROJAS BARGUIL**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado como aparece al pie de mi firma, actuando en mi calidad de representante legal de **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.S.**, sociedad colombiana legalmente constituida y registrada; por medio de este escrito, confiero PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE al doctor **LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIERREZ**, mayor de edad, vecino y domiciliado en la ciudad de Bogotá, abogado en ejercicio, e identificada como aparece al pie de su firma, para que en nombre de la sociedad que represento adelante todos los tramites tendientes a la debida representación y defensa de nuestros intereses dentro de la demanda de la referencia; y en consecuencia lleve hasta su terminación la misma.

El doctor **GARAVITO** queda expresamente facultado para realizar todas las actuaciones y diligencias que considere adecuadas a la debida representación de los intereses de la sociedad **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.S.**, en especial; contestar la demanda proponiendo excepciones, conciliar, realizar acuerdos de pago, recibir, desistir, reasumir, transigir, sustituir, terminar e interponer los recursos e incidentes que considere necesarios, y en general todas las facultades que le otorga la ley.

Cordialmente,

*H = 77*



**HUMBERTO MILAD ROJAS BARGUIL**

C.C.No. 78.690.608 de Montería

Representante Legal

Constructora Marquis S.A.S.

Acepto,

*Luis Alejandro Garavito Gutierrez*  
**LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIERREZ**  
C.C. No.79.846.092 de Bogotá  
T.P. No.111.293 C.S. de la J.

NOTIFICACION : *alejandrogaravito@hotmail.com*  
*notificaciones@constructoramarquis.com*

apto 909  
to 4

**NOTARIA 24  
EL LAGO**  
Bogotá, D.C. • Colombia



**Jorge Humberto Uribe Escobar**  
Notario

Carrera 14 No. 79-25  
Pbx 644 30 60 - Fax 646 07 21  
E-mail [notaria24@etb.net.co](mailto:notaria24@etb.net.co)  
Nit. 15.521.633-2

---

---

**ACTA DE COMPARECENCIA No. 63/ 2017**

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia a los diecinueve (19) días del mes de septiembre de dos mil diecisiete (2017), ante mí **JORGE HUMBERTO URIBE ESCOBAR, NOTARIO VEINTICUATRO (24) DEL CIRCULO DE BOGOTA D.C.**

Comparecio: **KELLY JOHANNA GALVIS OSORIO**, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía número 1.032.433.669 expedida en Bogotá, quien obra en calidad de **APODERADA ESPECIAL**, según poder especial que se protocoliza de **LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.** sociedad mercantil constituida mediante la escritura pública número dos mil seiscientos cincuenta y uno (2651) del quince (15) de diciembre de dos mil cinco (2005) de la notaria primera (1ª). Del Círculo de Cartagena, debidamente inscrita en la Cámara de Comercio de la ciudad de Bogotá, D.C., identificado con el NIT Número 900.063.024-1, representada por **HUMBERTO MILAD ROJAS BARGUIL** mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 78.690.608 de Montería, como consta en el certificado de existencia y representación legal expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá, quien se denominará **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y en calidad de **APODERADA** según poder especial que se anexa para su protocolización, otorgado por la **FIDUCIARIA COLMENA S.A.** Identificada con **NIT: 860.501.448-6**, sociedad constituida mediante escritura pública número quinientos sesenta y dos (562) del nueve (9) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981) de la notaria veintidós (22) de Bogotá, D.C., representada por **LUZ MARIA ALVAREZ ECHAVARRIA**, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.082.783 de Bogotá, D.C., como consta en el certificado de existencia y representación legal expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá, sociedad que en el presente acto actúa como vocera y Administradora del Fideicomiso Beneficencia de Cundinamarca, identificado con NIT: 830.054.090-6, en adelante **EL FIDEICOMISO**, constituido mediante escritura pública número dos mil doscientos dos (2202) del trece (13) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) de la notaria doce (12) de Bogotá, D.C., Patrimonio Autónomo que para los efectos del presente acto se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR TRADENTE** y quienes manifestarán:-----  
**PRIMERO.-** Que mediante cesión de contrato de Promesa de Compraventa de fecha dieciocho (18) de agosto de dos mil quince (2015) celebrada entre LA

PROMETIENTE VENDEDORA, y **OSWALDO PEÑUELA CARRION** y **LIGIA ANDREA VELASCO CARVAJAL**, identificados con las cédulas de ciudadanía números 79.641.700 y 52.789.716 expedidas en Bogotá, en su carácter de PROMETIENTES COMPRADORES, los contratantes prometieron mutuamente vender y comprar, respectivamente el siguiente inmueble: **APARTAMENTO NÚMERO NOVECIENTOS NUEVE (909) TORRE CUATRO (4) DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CIPRESES - EDIFICIO VISTA AL PARQUE DEL SALITRE ETAPA X PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADO EN LA CALLE SESENTA Y SEIS (66) NÚMERO CINCUENTA Y NUEVE – TREINTA Y UNO (59-31) DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C.** cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran relacionados en la promesa de compraventa debidamente firmada por las partes. Le corresponde el folio de matrícula inmobiliaria número **50C-1442184 en mayor extensión.** -----

**SEGUNDO:** Que el precio de venta acordado es de **CUATROCIENTOS VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL PESOS (\$423.713.000.00) MONEDA CORRIENTE** suma que **EL(LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES)** se obligó(aron) a pagar en los términos y forma establecidos en la mencionada Promesa de Compraventa. -----

**TERCERO** Que en el citado contrato de promesa de compraventa se estipuló como fecha y hora para la firma de la escritura pública que perfeccione el contrato el día diecinueve (19) de septiembre de dos mil diecisiete (2017) a las tres de la tarde (3:00 p.m.) en la Notaría Veinticuatro (24) del Círculo de Bogotá, D.C. -----

**CUARTO:** Que siendo las tres de la tarde (3:00 PM) del día fijado **LA PROMETIENTE SOCIEDAD VENDEDORA** deja constancia de su comparecencia en este Despacho, para lo cual protocoliza los siguientes documentos:

Se deja constancia que no se aporta Paz y Salvo de Valorización, ni Pago de Impuesto Predial.

- a.- Fotocopia de Promesa de Compraventa
- b. Certificado de existencia y representación legal de **CONSTRUCTORA MARQUIS**
- c) Certificado de existencia y representación legal de **FIDUCIARIA COLMENA S.A.**
- e) Fotocopia de Poder Especial
- f) Fotocopia del Permiso de Ventas
- g) Fotocopia de la Licencia de Construcción.

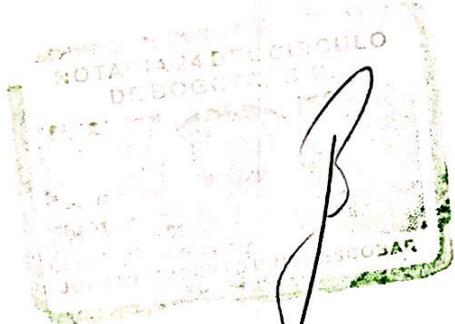
Total Derechos Notariales \$12.200.00  
Iva: \$2.318.00

LA(S) PROMITENTE(S) VENDEDORA(S)

  
KELLY JOHANNA GALVIS OSORIO  
C.C. No. 1032433667 Bta



QUIEN OBRA EN CALIDAD DE APODERADA ESPECIAL DE LA SOCIEDAD CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. NIT: 900.063.024-1 y APODERADA ESPECIAL DE FIDUCIARIA COLMENA S.A., SOCIEDAD QUE EN EL PRESENTE ACTO ACTÚA COMO VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA, IDENTIFICADO CON NIT: 830.054.090-6



JORGE HUMBERTO URIBE ESCOBAR  
NOTARIO VEINTICUATRO (24) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C.

ALC 

**TESTIMONIO  
COMPARECENCIA 14/2018**

**EL SUSCRITO NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54)  
DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ**

**CERTIFICA:**

Que en el día de hoy treinta (30) de octubre del año dos mil dieciocho (2.018), ante mí **JUAN PABLO AMAYA BOLÍVAR, NOTARIO 54 ENCARGADO DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ D.C., conforme con la Resolución 12859 del 22 de octubre del 2.018 de la Superintendencia de Notariado y Registro**, siendo las dos de la tarde (2:00P.M.), se hizo presente la señora **DIANA MARCELA CAMELO HERNANDEZ**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.796.318 expedida en Bogotá, D.C., en los términos del poder especial otorgado por la señora **DIANA PEDRAZA ISAZA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.713.605 expedida en Bogotá, D.C., actuando en calidad de Representante Legal de **FIDUCIARIA COLMENA S.A.**, con NIT. **860.501.448-6**, sociedad de servicios financieros con domicilio en Bogotá D.C., constituida mediante escritura pública número quinientos sesenta y dos (562) de fecha nueve (9) de abril de mil novecientos ochenta y uno (1981), otorgada en la Notaría Veintidós (22) del Círculo de Bogotá, con permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Financiera mediante Resolución dos mil trescientos setenta y seis (2376) del doce (12) de mayo de mil novecientos ochenta y uno (1981), todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Superintendencia Financiera de Colombia y de inscripción de documentos de la Cámara de Comercio de Bogotá, quien actúa única y exclusivamente como **VOCERA DEL FIDEICOMISO "BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA - CIUADELA DE LOS PARQUES**, identificada con NIT. **830.054.090-6**, patrimonio autónomo legalmente constituido mediante la escritura pública número dos mil doscientos dos (2.202) otorgada el trece (13) de agosto de mil novecientos noventa y uno (1991) en la Notaría Doce (12) del Círculo de Bogotá, y también en representación de la **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.**, sociedad legalmente constituida mediante Escritura Pública número 2651 de la Notaría 1ª de Cartagena (Bolívar) del quince (15) de diciembre de dos mil cinco (2005), inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el tres (3) de octubre de dos mil seis (2006) bajo el número 01082527 del Libro IX, domiciliada en la ciudad de Bogotá e identificada con NIT. **900.063.024-1**, según poder especial otorgado por **HUMBERTO MILAD ROJAS BARGUIL**, identificado con cédula de ciudadanía número 78.690.608 expedida en Montería, en calidad de Representante Legal, lo cual se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, documentos que se adjuntan, quienes en adelante se denominarán **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, manifestó, que:

**PRIMERO.-** Mediante contrato de Promesa de compraventa suscrito el día treinta (30) de julio de dos mil quince(2.015) celebrado entre **LA PROMETIENTE VENDEDORA** y **OSWALDO PEÑUELA CARRION**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.641.700 expedida en Bogotá, D.C. y **LIGIA ANDREA VELASCO CARVAJAL**, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.789.716 expedida en Bogotá, D.C., en calidad de **PROMETIENTES COMPRADORES**, los contratantes prometieron mutuamente vender y comprar, respectivamente el(los) siguiente(s) inmueble(s): **APARTAMENTO NÚMERO NOVECIENTOS NUEVE (909), PARQUEADERO NÚMERO NOVENTA Y NUEVE (99) Y DEPÓSITO NÚMERO SETENTA Y CUATRO (74), DEL CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE DE LOS CIPRESES - EDIFICIO VISTA AL PARQUE DEL**



**SALITRE TORRE CUATRO (4) ETAPA X - PROPIEDAD HORIZONTAL, UBICADOS EN LA CALLE SESENTA Y SEIS (66) NÚMERO CINCUENTA Y NUEVE – TREINTA Y UNO (59-31) INTERIOR 2 DE LA CIUDAD DE BOGOTÁ D.C., y cuyos linderos y demás especificaciones se encuentran relacionados en la promesa de compraventa debidamente firmada por las partes.**

**SEGUNDO.- El precio de venta acordado es de CUATROCIENTOS VEINTITRES MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$423.713.000), suma que los PROMETIENTES COMPRADORES se obligaron a pagar en los términos y forma establecidos en la mencionada Promesa de Compraventa.**

**TERCERO.- En la citada promesa se estipuló como fecha y hora para la firma de la escritura pública que perfeccione el contrato el día diecinueve (19) de septiembre de dos mil diecisiete (2.017) a las tres de la tarde (3:00PM) en la Notaría Veinticuatro (24) del Circulo de Bogotá.**

**CUARTO.- Posteriormente mediante otrosí a la citada promesa, se estipulo que como fecha y hora para la firma de la escritura pública que perfeccione el contrato, el día treinta (30) de octubre de dos mil dieciocho (2.018) a las dos de la tarde (2:00PM) en la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) del Circulo de Bogotá.**

**QUINTO.- Siendo las dos de la tarde (2:00PM) del día treinta (30) de octubre de dos mil dieciocho (2.018) LA PROMETIENTE VENDEDORA deja constancia de su comparecencia en este Despacho, para lo cual protocoliza los siguientes documentos:**

- a) Fotocopia de Promesa de Compraventa, otrosí a la citada promesa.
- b) Superfinanciera de FIDUCIARIA COLMENA S.A.
- c) Certificado de existencia y representación legal de FIDUCIARIA COLMENA S.A., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá. D.C.
- d) Poder Especial otorgado por FIDUCIARIA COLMENA S.A.
- e) Certificado de existencia y representación legal de CONSTRUCTORA MARQUIS S.A., expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá. D.C.
- f) Poder Especial otorgado por CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.

Derechos Notariales Resolución Número 858 del 2018 TARIFA \$12.200 IVA \$2.318 TOTAL \$14.518

Para constancia se firma hoy, treinta (30) de octubre de dos mil dieciocho (2.018) en dos (2) ejemplares del mismo tenor.

*Diana Marcela Camelo*

**DIANA MARCELA CAMELO HERNANDEZ**

C.C. No. 52.796.318 expedida en Bogotá, D.C.

En calidad de Apoderada Especial de FIDUCIARIA COLMENA S.A., quien actúa única y exclusivamente como VOCERA DEL FIDEICOMISO "BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA – CIUDADELA DE LOS PARQUES y de CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.



**JUAN PABLO AMAYA BOLIVAR**  
**NOTARIO CINCUENTA Y CUATRO (54) ENCARGADO DE BOGOTÁ D.C.**

## DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



117657

### Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el treinta (30) de octubre de dos mil dieciocho (2018), en la Notaría Cincuenta y Cuatro (54) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:

DIANA MARCELA CAMELO HERNANDEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0052796318, presentó el documento dirigido a ACTA DE COMPARECENCIA NO. 14/2018 y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

*Diana Marcela Camelo*



86e93ex2nlqb  
30/10/2018 - 15:11:05:587



----- 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.



JUAN PABLO AMAYA BOLIVAR

Notario cincuenta y cuatro (54) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargado

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
Número Único de Transacción: 86e93ex2nlqb



## **OTROSI AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA VISTA AL PARQUE DEL SALITRE ETAPA X APTO 909 TORRE 4**

Entre los suscritos a saber, de una parte **CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.**, sociedad mercantil con domicilio principal en Bogotá D.C., constituida por medio de la escritura pública número dos mil seiscientos cincuenta y uno (2651) otorgada el quince (15) de diciembre de dos mil cinco (2005) en la Notaría Primera (1) del Círculo de Cartagena, representada en este acto por el representante legal, el señor **HUMBERTO MILAD ROJAS BARGUIL**, domiciliado en Bogotá D.C. e identificado con Cedula de Ciudadanía número 78.690.608 expedida en Montería, según consta en el Certificado de Cámara de Comercio que se anexa con el presente instrumento, quien en adelante y para los efectos del presente contrato de denominará **LA PROMETIENTE VENDEDORA**, y de otra parte **OSWALDO PEÑUELA CARRION**, identificado(s) con cedula de ciudadanía número 79.641.700 expedida(s) en Bogotá D.C. y **LIGIA ANDREA VELASCO CARVAJAL**, identificada(s) con cedula de ciudadanía número 52.789.716 expedida(s) en Bogotá D.C., quienes actúan en su propio nombre y que en adelante se denominarán **EL (LOS) PROMETIENTES COMPRADOR(ES)**, por el presente **otrosí** deciden modificar el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las mismas partes de fecha TREINTA (30) de JULIO de dos mil quince (2.015), en los siguientes términos, sobre el apartamento **909** de la Torre **4**, que hace parte del proyecto VISTA AL PARQUE DEL SALITRE ETAPA X.

**PRIMERO:** Las partes modifican la cláusula octava, fijando como fecha para el otorgamiento de la escritura pública el día **treinta (30) de Octubre de 2018, a las 2:00 p.m.** en la Notaría cincuenta y cuatro (54) del Circulo de Bogotá.

Que en todo lo demás continúa vigente y sin modificación alguna el contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes.

Para constancia se suscribe el presente documento en la ciudad de Bogotá D.C., el día seis (6) de Febrero de dos mil Dieciocho (2018), en tres (3) ejemplares de igual tenor y valor legal.

**EL (LOS) PROMETIENTE (S) COMPRADOR (ES):**



**OSWALDO PEÑUELA CARRION**  
C.C. No. 79.641.700 de Bogotá D.C.

CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.

1





Responder a todos  Eliminar  No deseado  Bloquear 

## CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA / EXCEPCIÓN PREVIA. PROCESO 2019 - 00679.

C **CAMILO ANDRÉS GARAVITO GARCÍA <camiloa36@hotmail.com>**     

Mar 29/09/2020 6:33 PM

Para: Juzgado 19 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.; k.olaya@agtabogados.com; nalviar@agtaboga

Contestación de la demanda ...  
10 MB

Excepción previa y anexos .pdf  
14 MB

2 archivos adjuntos (24 MB) Descargar todo Guardar todo en OneDrive - Consejo Superior de la Judicatura

Señor

**JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.**

ccto19bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E.S.D.

**REFERENCIA.** PROCESO VERBAL DE MAYOR CUANTÍA INSTAURADO POR OSWALDO PEÑUELA CARRIÓN Y ANDREA VELASCO CARVAJAL CONTRA CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.S. Y FIDEICOMISO BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA – CIUADELA DE LOS PARQUES.  
RADICADO 2019-00679.

**ASUNTO:** CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA / EXCEPCION PREVIA.

**LUIS ALEJANDRO GARAVITO GUTIERREZ**, actuando como apoderado judicial de la sociedad demandada CONSTRUCTORA MARQUIS S.A., dentro del proceso de la referencia; por medio de este correo electrónico adjunto en formato PDF.

1. Contestación a la demanda, en legal término, junto a sus anexos.
2. En escrito separado, excepción previa, junto a sus anexos.

**Teniendo en cuenta la respuesta automática del Despacho, se anexa LOS MEMORIALES anotados con sus anexos, integrado en un solo documento. Por favor, hacer caso omiso al correo anterior,**

**POR FAVOR ACUSAR RECIBIDO DE ESTE CORREO ELECTRÓNICO.**

Cordialmente,

PROCESO No. 110013103019201900679 00

SE FIJA EN TRASLADO LAS EXCEPCIONES DE MERITO por el término de CINCO (5) días, conforme al artículo 370 del C.G.P.

Inicia: 07/10/2020 a las 8 A.M.  
Finaliza: 14/10/2020 a las 5 PM.

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRIGUEZ  
Secretario