

Bogotá D.C, 28 de septiembre de 2020.

Señor

JUEZ DIECINUEVE (19) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ 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 – CIUDELA DE LOS PARQUES**.
Radicado 2019-00679.

EXCEPCIÓN PREVIA

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 oponer la siguiente excepción previa, como lo ordena el artículo 100 Y 101 del C. G del P., de la siguiente manera:

I. EXCEPCIÓN DE PLEITO PENDIENTE.

Esta excepción tiene como fundamentos:

Normativos:

El artículo 100 del Código General del Proceso, enumera las mal llamadas excepciones previas, entre las cuales, en el numeral octavo se enlista la denominada "*Pleito pendiente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto*".

"...el pleito pendiente, vienen a ser el conjunto de instrumentos que la ley procesal ha establecido para garantizar que de una sola vez se ponga fin a la incertidumbre que se cierne sobre un contrato, pues si varios jueces de la misma jerarquía son puestos en la posibilidad de emitir dictámenes contradictorios al respecto, ..., el Derecho como herramienta social habrá perdido la función estabilizadora que está llamado a cumplir." (Sala Civil, C.S.J sentencia SC15214-2017 del veintiséis (26) de septiembre de dos mil diecisiete (2017). M.P. Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo).

De lo anteriormente expuesto, puede sintetizarse que el pleito pendiente constituye excepción previa cuando entre las mismas partes, con idénticas pretensiones se tramita un juicio que aún no ha finalizado y se promueve otro". Lo que se pretende con dicha excepción, es evitar juicios paralelos con el riesgo que se produzcan sentencias contradictorias.

Ha sido pacífica la jurisprudencia y la doctrina en afirmar que, para que pueda configurarse la excepción del pleito pendiente, es necesario que concurran: (i) la existencia de otro proceso en curso;

(ii) que las partes sean las mismas; (iii) que las pretensiones sean idénticas y (iv) que la demanda esté soportada en iguales hechos.

Fácticos:

1.- Los acá demandantes, por intermedio de apoderado judicial, el diez (10) de octubre de dos mil diecinueve (2019) radicaron demanda verbal de mayor cuantía, la cual por reparto correspondió a este despacho, asignándole el numero de radicado de la referencia. Las partes, hechos y pretensiones reposan en el escrito de la demanda con su reforma.

Así las cosas, el despacho, por auto del día cinco (5) de noviembre de dos mil diecinueve (2019), admitió la demanda. En su oportunidad procesal, el demandante, presentó escrito de reforma de la demanda, y esta, fue admitida por auto del día veinticinco (25) de febrero de dos mil veinte (2020), advirtiendo el despacho que, el *"auto se notificará conjuntamente con el del 5 de noviembre de 2019, ello teniendo en cuenta que no se ha notificado a los convocados por pasiva"*.

Así las cosas, por medio de citación para diligencia de notificación personal, conforme al artículo 8 del Decreto 806 de 2020, este Despacho notificó a mi mandante del auto admisorio de la demanda.

En la actualidad, el proceso se encuentra en el término de traslado para la contestación de la demanda.

2.- De la misma manera, los acá demandantes, habilitosamente, el día dieciséis (16) de marzo de dos mil veinte (2020) presentaron demanda jurisdiccional ante la Superintendencia de Industria y Comercio, a la cual, se le asignó el radicado número 2020-65089.

Sobre el particular, es de advertir al despacho, que las partes, hechos, y pretensiones de esta demanda, son idénticas a las partes, hechos y pretensiones que su despacho conoce, veamos:

Juzgado 19 Civil del Circuito	Superintendencia de Industria y Comercio
Son demandantes en el trámite: - Ligia Andrea Velasco Carvajal. - Osvaldo Peñuela Carrión.	Son demandantes en el trámite: - Ligia Andrea Velasco Carvajal. - Osvaldo Peñuela Carrión.
Son demandados en trámite: - Constructora Marquis S.A. - Fiduciaria Colmena S.A., Vocera del Fideicomiso Beneficencia de Cundinamarca Ciudadela de los Parques.	Son demandados en trámite: - Constructora Marquis S.A. - Fiduciaria Colmena S.A., Vocera del Fideicomiso Beneficencia de Cundinamarca Ciudadela de los Parques.
Son pretensiones en el trámite: - "A.- Que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa suscrito entre constructora Marquis S.A.,..., la Fiduciaria Colmena S.A., y mis mandantes, el día treinta (30) de julio de 2015, en el cual las promitentes vendedoras se comprometían a construir, escriturar, vender y entregar a mi mandante un apartamento. - "B.- Que se declare el incumplimiento del contrato firmado entre la	Son pretensiones en el trámite: - Declarar que la Constructora Marquis S.A.,..., como promitente vendedora incumplió la obligación contenida en el literal d de la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa celebrado el 30 de julio de 2015. - Declarar que la Constructora Marquis S.A., denominada dentro del contrato como "la promitente vendedora", ..., han incumplido la obligación de otorgar la escritura pública contenida en la cláusula octava del capítulo 4, del

CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.,..., y mi mandante el cual se firmó el día 26 de junio de 2014, en el cual se estableció la obligación de hacer la entrega de un duplicador del parqueadero o ascensor a mi mandante.	contrato de promesa de compraventa Vista al Parque del Salitre, etapa X, torre 4, apartamento 909, celebrado fecha 30 de julio de 2015. - Declarar que la Constructora Marquis S.A., ..., incumplió, ..., al no entregar un duplicador ubicado en la Torre 4, en relación con el apartamento 909, parqueaderos 1 y depósitos 1, contenida en el contrato celebrado el 26 de junio de 2014, entre la constructora aludida y mi mandante.
Son hechos del trámite En virtud de la verdad y de la economía procesal, no se transcribirán los hechos, los cuales están contenidos en la demanda principal y su reforma.	Son hechos del trámite. En virtud de la verdad y de la economía procesal, no se transcribirán los hechos, los cuales están contenidos en la demanda radicada ante la Superintendencia de Industria y Comercio que se anexa en este acto. No obstante, se previene al juzgado que los hechos materia de excepción son los contenidos desde el numero uno hasta el número treinta.

Conclusión:

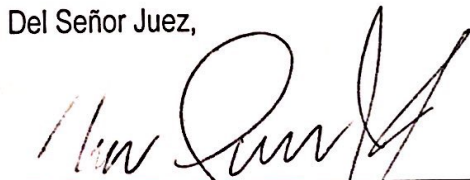
Se concluye que, vista las partes, hechos y pretensiones de la demanda que cursa en este despacho y, la demanda que cursa en la Superintendencia de Industria y Comercio, recaen sobre el mismo asunto, esto es, que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, por parte de Constructora Marquis S.A.

En tal consideración, de manera respetuosa, solicito al Despacho declarar la excepción previa de pleito pendiente, entendiéndose que, en la actualidad existen dos procesos vigentes con bajo las mismas premisas, esto es: mismas partes, mismos hechos y mismas pretensiones.

Pruebas:

Copia de la demanda radicada ante la SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO.

Del Señor Juez,



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

Bogotá D.C., marzo de 2020

Señores,
SUPERINTENDENCIA INDUSTRIA Y COMERCIO
Delegatura para Asuntos Jurisdiccionales
E. S. D.

PARTES

DEMANDANTES: OSWALDO PEÑUELA CARRIÓN C.C. 79.641.700
ANDREA VELASCO CARVAJAL C.C. 52.789.716

DEMANDANDOS: CONSTRUCTORA MARQUÍS S.A. NIT 900.063.024-1
FIDUCIARIA COLMENA S. A. vocera del FIDEICOMISO BENEFICENCIA
DE CUNDINAMARCA-CIUDELA DE LOS PARQUES

REFERENCIA: ACCIÓN DE PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR INMOBILIARIO

ASUNTO: PROCESO DECLARATIVO VERBAL-MAYOR CUANTÍA

JUAN GUILLERMO SANDOVAL MONTERO, identificado con cédula de ciudadanía número 1.115.083.078 de Buga, abogado titulado e inscrito portador de la T.P. número 315.787 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderado de la parte activa de este proceso, conforme al poder sustituido adjuntado, presento demanda declarativa de acción de protección al consumidor inmobiliario para que se concedan las siguientes:

I. PRETENSIONES

PRINCIPALES. En relación con el contrato de promesa de compraventa Vista al Parque del Salitre Etapa X Torre 4 Apto 909 celebrado el 30 de julio de 2015.

- a. Declarar que la CONSTRUCTORA MARQUÍS S.A. identificada con NIT 900.063.024-1 y la FIDUCIARIA COLMENA S.A. identificada con NIT 860501448-6, infringieron el régimen de protección al consumidor inmobiliario consagrado en la ley 1480 de 2011, en base a la relación de consumo directa entre promitente comprador y los promitentes vendedores derivado del contrato de promesa de compraventa Vista al Parque del Salitre Etapa X Torre 4 Apto 909 celebrado el 30 de julio de 2015.
- b. Declarar que la CONSTRUCTORA MARQUÍS S.A. identificada con NIT 900.063.024-1, como "PROMETIENTE VENDEDORA" incumplió la obligación contenida en el literal d de la cláusula quinta del contrato de promesa de compraventa celebrado el 30 de julio de 2015.
- c. Declarar que LA CONSTRUCTORA MARQUÍS S.A. NIT 900.063.024-1, denominada dentro del contrato como "LA PROMETIENTE VENDEDORA", y la FIDUCIARIA COLMENA S.A,

denominada dentro del contrato como "PROMITENTE VENDEDORA-TRADENTE", han incumplido la obligación de otorgar la escritura pública contenida en la cláusula octava del capítulo cuarto del contrato de promesa de compraventa Vista al Parque del Salitre Etapa X Torre 4 Apto 909 celebrado fecha 30 de julio de 2015.

- d. Declarar que la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. y la FIDUCIARIA COLMENA S.A. incumplieron la efectividad de la garantía por incumplimiento en la entrega jurídica y material del apartamento 909 Etapa X junto con el parqueadero 99 y depósito 74 de la torre 4 en los términos y condiciones pactadas en el contrato.
- e. Como consecuencia de las anteriores declaraciones ordenar a LA CONSTRUCTORA MARQUÍ S.A. y a la FIDUCIARIA COLMENA S.A a entregar jurídica y materialmente el apartamento 909 Etapa X junto con el parqueadero 99 y depósito 74 de la torre 4.

SUBSIDIARIAS En relación con el contrato de promesa de compraventa Vista al Parque del Salitre Etapa X Torre 4 Apto 909 celebrado el 30 de julio de 2015.

- a. Como consecuencia del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa Vista al Parque del Salitre Etapa X Torre 4 apto 909 celebrado el 30 de julio de 2015, CONDENAR a la parte pasiva en este proceso, a la devolución de todos los dineros que han sido pagados por mi mandante dentro de las obligaciones que se adquirieron con la firma del contrato.
- b. Condenar a la parte pasiva en este proceso, al pago de la cláusula penal, suscrita por las partes, de mutuo acuerdo y libre de cualquier vicio su consentimiento, la cual se verifica en la cláusula décima tercera del mismo, el cual fue firmado el día el día treinta (30) de julio de 2015.
- c. Condene al pago de dichas sumas, indexadas con base en el IPC para la fecha en la cual se verifique el pago, empleando para el efecto la siguiente fórmula:

$$\text{Vp: } \frac{\text{Vh} \times (\text{IPC actual})}{(\text{IPC inicial})}$$

PRINCIPALES. En relación con el contrato denominado "reconocimiento de deuda duplicador" del 26 de junio de 2014.

- a. Declarar que la CONSTRUCTORA MARQUÍ S.A. identificada con NIT 900.063.024-1 infringió el régimen de protección al consumidor inmobiliario consagrado en la ley 1480 de 2011, en base a la relación de consumo directa derivada del contrato de fecha 26 de junio de 2014 celebrado entre la constructora y mi mandante.
- b. Declarar que la CONSTRUCTORA MARQUÍ S.A. NIT 900.063.024-1 incumplió con la efectividad de la garantía al no entregar un duplicador ubicado en la Torre 4 en relación con el apartamento 909, parqueadero(s) 1 y deposito(s) 1, contenida en el contrato celebrado el 26 de junio de 2014 entre la constructora aludida y mi mandante.
- c. Como consecuencia del incumplimiento, condenar a la constructora a la entrega del duplicador ubicado en la Torre 4 en relación con el apartamento 909, parqueadero(s) 1 y

deposito(s) 1, contenida en el contrato celebrado el 26 de junio de 2014 entre la constructora aludida y mi mandante.

SUBSIDIARIAS. En relación con el contrato de promesa de compraventa Vista al Parque del Salitre Etapa X Torre 4 Apto 909 celebrado el 30 de julio de 2015.

- a. Como consecuencia del incumplimiento, condenar a la CONSTRUCTORA MARQUÍS S.A, a la devolución de todos los dineros que han sido pagados por mi mandante dentro de las obligaciones que se adquirieron con la firma del contrato de fecha 26 de junio del 2014.
- b. Condene a la CONSTRUCTORA MARQUÍS S.A., al pago de la cláusula penal, prevista en la cláusula segunda del contrato firmado con fecha del día 26 de junio del 2014 entre la constructora y mi mandante.
- c. Condene al pago de dichas sumas, indexadas con base en el IPC para la fecha en la cual se verifique el pago, empleando para el efecto la siguiente fórmula:

$$Vp: \frac{Vh \times (IPC \text{ actual})}{(IPC \text{ inicial})}$$

CONDENA EN COSTAS Y AGENCIAS EN DERECHO

- a. Que se condene a la contraparte al pago de las costas y agencias en derecho de acuerdo con lo preceptuado en el artículo 365 del Código General del Proceso.

Las anteriores pretensiones tienen como sustento el siguiente:

II. MARCO FÁCTICO.

1. El día 30 de julio de 2015, se celebró un contrato de promesa de compraventa de inmueble en el proyecto vista al parque del salitre Etapa X torre 4 apartamento 909, de la ciudad de Bogotá.
2. Dicho contrato de promesa de compraventa se suscribió entre la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A., sociedad legalmente constituida, identificada con NIT 900.063.024 – 1 en calidad de PROMITENTE VENDEDORA, la FIDUCIARIA COLMENA S.A identificada con NIT 860501448 – 6, vocera del FIDEICOMISO BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA - CIUDADELA DE LOS PARQUES, en calidad de PROMITENTE VENDEDORA-TRADENTE, y, el señor OSWALDO PEÑUELA CARRION y la señora LIGIA ANDREA VELASCO CARVAJAL en calidad de PROMITENTES COMPRADORES.
3. El Inmueble que se prometió vender, fue el 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 números cincuenta y nueve – treinta y uno de la ciudad de Bogotá D.C., (Cil. 66 # 59-31), e identificada con matrícula inmobiliaria número 50C-1442184 en mayor extensión.

4. En lo que se refiere a las obligaciones de FIDUCIARIA COLMENA S.A.S. (PROMITENTE VENDEDOR TRADENTE), en dicho contrato se estableció que ésta, en calidad de vocera del FIDEICOMISO BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA- CIUDADELA DE LOS PARQUES, asumiría la obligación de suscribir la escritura pública de transferencia y adicionalmente se estableció que:

(...) “entre las sociedades CONSTRUCTORA MARQUIZ S.A., y FIDUCIARIA COLMENA S.A., se celebó el contrato N°. 21/2007 DE ENCARGO FIDUCIARIO DE ADMINISTRACIÓN DE PREVENTAS PROYECTO VISTA AL PARQUE DEL SALITRE ETAPA I-II-II-IV-V-VI-VII-VIII-IX-X; en adelante el ENCARGO FIDUCIARIO cuyo objeto consiste en la recepción, administración e inversión de la totalidad de los recursos provenientes de los oferentes mientras estos se destinan al desarrollo del Proyecto VISTA AL PARQUE DEL SALITRE ETAPAS I-II-II-IV-V-VI-VII-VIII-IX-X, los cuales deberán ser entregados a la sociedad CONSTRUCTORA MARQUIS SA., previo al cumplimiento de los requisitos previstos para el efecto en dicho encargo fiduciario. Lo anterior a efectos de que Constructora Marquis continúe con el desarrollo del PROYECTO VISTA AL PARQUE DEL SALITRE ETAPAS I-II-II-IV-V-VI-VII-VIII-IX-X sobre el lote 1 del FIDEICOMISO BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA – CIUDADELA DE LOS PARQUES, ubicado en la calle 66 # 59-31 interior 2, e identificado con matrícula inmobiliaria número 50C-4142184.” (...) (Negrillas y resaltado fuera de texto).

5. En tratándose de las obligaciones de la PROMITENTE VENDEDORA (CONSTRUCTORA MARQUÍS S.A.) y de conformidad con lo pactado en el contrato de promesa de compraventa Vista al Parque del Salitre Etapa X Torre 4 Apartamento 909, se establece que es responsabilidad exclusiva y excluyente de la PROMITENTE VENDEDORA lo siguiente:

(...) “la vigilancia, control y seguimiento: (i) de la obra, (ii) de las especificaciones de la construcción. (iii) del destino de los recursos obtenidos para la financiación de (sic) proyecto (iv) de la destinación y cumplimiento del punto de equilibrio necesario para la viabilidad de cada una de las etapas del Proyecto, (v) de las condiciones técnicas y jurídicas para la terminación de las diferentes etapas del proyecto (vi) del avance de la obra y su relación el porcentaje general de la obra ejecutada, (viii) de lo relativo a la elaboración, aprobación, ejecución, y desarrollo del plan de ejecución de la obra, de la programación de inversión, del cronograma de trabajo y del presupuesto en todos y cada uno de los aspectos, (ix) así como de las demás obligaciones que hacen referencia al desarrollo del proyecto (...)

6. De acuerdo al hecho inmediatamente anterior se puede inferir que las demás obligaciones inherentes al cumplimiento del objeto contractual, estaban en cabeza de la CONSTRUCTORA MARQUÍS S.A, tal como lo es la construcción y entrega del apartamento 909, parqueadero 99 y depósito 74, que se relacionan más adelante.

7. En la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa, se establece que:

Carrera 12 No. 93-31 Oficina 306-307 BOGOTÁ, D.C., COLOMBIA
+ (571)7026987
www.agtabogados.com

(...) “El precio de compraventa de los inmuebles que se prometen en este contrato en venta es la suma de CUATROCIENTOS VEINTITRÉS MILLONES SETECIENTOS TRECE MIL PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$423.713.000); suma que el PROMITENTE COMPRADOR se obliga a pagar a LA PROMITENTE VENDEDORA” (...)

8. Los PROMITENTES COMPRADORES se obligaron a pagar a la PROMITENTE VENDEDORA la suma señalada en el numeral inmediatamente anterior, de la siguiente forma:

- a. La suma de OCHENTA MILLONES QUINIENTOS VEINTIÚN MIL PESOS (\$80.521.000 M/Cte.) a la fecha de la firma del contrato de promesa de compraventa.
- b. Se obliga el PROMITENTE COMPRADOR a realizar el pago de la suma de OCHENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS (\$88.964.200 M/Cte.) diferido de la siguiente forma:

VALOR DE LA CUOTA	FECHA DE PAGO
10 de septiembre del 2015	\$2'479.000.00
10 de octubre del 2015	\$2'500.000.00
10 de noviembre del 2015	\$2'500.000.00
10 de diciembre del 2015	\$2'500.000.00
10 de enero del 2016	\$2'500.000.00
10 de febrero del 2016	\$2'500.000.00
10 de marzo del 2016	\$2'500.000.00
10 de abril del 2016	\$2'500.000.00
10 de mayo del 2016	\$2'500.000.00
10 de junio del 2016	\$2'500.000.00
10 de julio del 2016	\$2'500.000.00
10 de agosto del 2016	\$2'500.000.00
10 de septiembre del 2016	\$2'500.000.00
10 de octubre del 2016	\$2'500.000.00
10 de noviembre del 2016	\$53.985.200

- c. El saldo restante, es decir la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL OCHOCIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$254.227.200), se deberían pagar en un plazo máximo a 30 días por parte del PROMITENTE COMPRADOR, contados a partir de la firma de la escritura pública de compraventa e hipoteca correspondientes. Dicho valor se pagaría con el producto de un préstamo que el PROMITENTE COMPRADOR se obligaría a tramitar oportunamente y a obtener ante la entidad bancaria BANCOLOMBIA, constituyendo una hipoteca abierta de primer grado junto con la compraventa que perfecciona el contrato de promesa de compraventa.

9. En el capítulo CUARTO cláusula QUINTA literal D del CONTRATO DE COMPRAVENTA, se dispuso que LA PROMITENTE VENDEDORA debía terminar la construcción a más tardar a los veintiocho (28) meses contados a partir del acta de iniciación de obra, así:

"(...) d. A terminar la construcción del EDIFICIO VISTA AL PARQUE DEL SALITRE ETAPA X TORRE 4, a más tardar veintiocho meses contados a partir del acta de iniciación de obra; o a concretar con EL (LOS) PROMITENTE(S) COMPRADOR (ES) una fecha posterior de terminación, si por causas no imputables a LA PROMITENTE VENDEDORA el edificio no está totalmente terminado en la fecha prevista. (...)"

10.A la fecha, la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. no ha terminado la obra y tampoco ha concretado una fecha de terminación de la obra con mi mandante.

11.Según los estados de cuenta de pago de la obligación, entregados directamente por la Constructora, mi mandante ha realizado los siguientes pagos, respecto del 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 números cincuenta y nueve – treinta y uno de la ciudad de Bogotá D.C., (Cll. 66 # 59-31), e identificada con matrícula inmobiliaria número 50C-1442184 en mayor extensión.

CONCEPTO	FECHA	VR.CUOTA	VR.SALDO	SALDO MORA	VENCIDO	DÍAS MORA
Separación No 1	12/02/2014	3.000.000	0	0	0	0
Cuota No 1	10/03/2014	10.000.000	0	0	0	0
Cuota No 2	10/04/2014	10.000.000	0	0	0	0
Cuota No 3	10/05/2014	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 4	10/06/2014	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 5	10/07/2014	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 6	10/08/2014	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 7	10/09/2014	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 8	10/10/2014	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 9	10/11/2014	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 10	10/12/2014	20.000.000	0	0	0	0
Cuota No 11	10/01/2015	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 12	10/02/2015	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 13	10/03/2015	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 14	10/04/2015	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 15	10/05/2015	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 16	10/06/2015	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 17	10/07/2015	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 18	10/08/2015	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 19	10/09/2015	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 20	10/10/2015	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 21	10/11/2015	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 22	10/12/2015	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 23	10/01/2016	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 24	10/02/2016	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 25	10/03/2016	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 26	10/04/2016	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 27	10/05/2016	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 28	10/06/2016	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 29	10/07/2016	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 30	10/08/2016	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 31	10/09/2016	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 32	10/10/2016	2.500.000	0	0	0	0
Cuota No 33	10/11/2016	49.500.000	0	0	0	0
C.Credito No 1	30/12/2018	258.713.000	258.713.000	258.713.000	258.713.000	261
TOTALES :		423.713.000	258.713.000	258.713.000	258.713.000	

12. Como hecho notorio, ya han pasado los veintiocho (28) meses de plazo para terminar la construcción, y a la fecha no se ha terminado la obra, ni se ha cumplido con las obligaciones a las cuales se sujetaron las PROMITENTES VENDEDORAS.

13. En el postulado DECIMO TERCERO se pactó una CLÁUSULA PENAL la cual estableció que la parte que incumpliera las obligaciones pactadas dentro del CONTRATO DE COMPRAVENTA debería pagar el equivalente al (20%) veinte por ciento del valor del inmueble y en caso de incumplimiento del PROMITENTE VENDEDOR adicional al (20%) del

valor del inmueble también la devolución de los dineros que hubiese recibido por parte del PROMITENTE COMPRADOR.

14. El día 26 de octubre de 2015, se firmó el acta de inicio de obra en la cual se estableció un plazo máximo de entrega de la construcción para febrero 26 del año 2018, de acuerdo con lo estipulado en el capítulo CUARTO cláusula QUINTA literal D del CONTRATO DE COMPRAVENTA suscrito entre LAS PARTES.
15. Para el día 12 septiembre de 2017, LA PROMITENTE VENDEDORA se comunicó telefónicamente con mi poderdante informándole que la escritura no se firmaría en la fecha y hora pactada en la cláusula octava, es decir el 19 de septiembre 2017 a las 3:00 PM en la notaria Veinticuatro (24), del contrato de promesa de compraventa suscrito entre las partes, toda vez que la obra se encontraba suspendida, no obstante, enviarían otro sí modificando dicha fecha de escrituración.
16. El 19 de septiembre del 2017, la señora KELLY JOHANNA GALVIS OSORIO, identificada con cédula de ciudadanía número 1.032.433.669 de Bogotá, quien obraba como apoderada especial de la SOCIEDAD CONSTRUCTORA MARQUIS S.A., asistió a la Notaria 24, tal cual estaba estipulado en el contrato de procesa de compraventa, demostrando mala fe, pues se suscribió de su parte un acta de comparecencia, haciendo parecer que mi mandante incumplió la cita para la suscripción de la escritura pública, aun cuando posteriormente se envía un otrosí posponiendo la fecha de dicha diligencia para el 30 de octubre del 2019 a las 2:00 p.m., en la Notaria Cincuenta y Cuatro del círculo de Bogotá, por parte de la SOCIEDAD CONSTRUCTORA MARQUIS S.A, debido a que la obra aún no estaba lista, tampoco existía matricula inmobiliaria de cada apartamento, no habían estatutos firmados, por lo que no se podía realizar ni la entrega material, ni la escrituración de dicho inmueble.
17. El día 6 de febrero de 2018, se firmó otrosí al CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA estableciendo, lo ya expresado en el hecho inmediatamente anterior, es decir, el compromiso de otorgar la escritura pública el día 30 octubre de 2018, a las 2:00 pm en la notaría cincuenta y cuatro (54) del círculo de Bogotá.
18. El 9 de octubre del 2018, se envió a mi poderdante un segundo otrosí por parte de la SOCIEDAD CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. , en el cual modificaba la cláusula primera del contrato de compraventa, cambiando la numeración de los inmuebles, la cláusula segunda, respecto al precio y forma de pago, y la cláusula octava, respecto al cambio en la fecha de otorgamiento de la escritura pública; estableciendo lo siguiente respectivamente:

a) En cuanto a la numeración de los inmuebles:

INMUEBLE	No.	TORRE	Área Construida (Aprox.)
Apartamento	908	4	84.67
Parqueadero	97	4	
Depósito	104	4	

b) En cuanto al precio y forma de pago:

(...) *"el precio de los inmuebles objeto de esta promesa de compraventa, es la suma de cuatrocientos trece millones setecientos quince mil quinientos pesos moneda legal colombiana (\$413.715.500), que el (los) promitente (s) comprador (es) pagará (n), así:*

1. *La suma de CINETO SESENTA Y CINCO MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$165.000.000) que la PROMETIENTE (sic) vendedora declara recibidos a entera satisfacción contra la firma de este documento.*
2. *El saldo, es decir, la suma de DOSCIENTOS CUARENTA Y OCHO MILLONES SETECIENTOS QUINCE MIL QUINIENTOS PESOS MONEDA LEGAL COLOMBIANA (\$248.715.500), los pagarán EL PROMITENTE COMPRADOR en plazo máximo de treinta (30) días, contados a partir de la escritura pública de compraventa e hipoteca, con el producto de un préstamo líquido que el promitente comprador se obliga a obtener ante la entidad bancaria BANCOLOMBIA, constituyendo una hipoteca abierta de primer grado junto con la compraventa que perfecciona el contrato de promesa de compraventa.*

c) En cuanto a la fecha de otorgamiento de la escritura:

(...) *"Las partes acuerdan modificar la cláusula octava, fijando como fecha el día veintidós (22) de abril de 2019, a las 10:00 a.m. en la Notaria Veintiséis (26) del círculo de Bogotá."*(...)

19. Es menester aclarar que el otrosí que es relacionado en el hecho número diecisiete (17), nunca fue suscrito por mi mandante, debido a los constantes incumplimientos por parte de la Constructora, pues ya no existían confianza en las promesas, supuestos compromisos y prorrogas que nunca se cumplían.
20. Aunado a lo anterior, se debe resaltar el hecho de que mi mandante siempre cumplió con las obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa, y como ejemplo de ello se verifica en la certificación de la aprobación del crédito de vivienda del 12 de mayo del 2017 por parte del Banco de Bogotá por un valor de DOSCIENTOS TREINTA MILLONES (\$230.000.000) en donde se constituyó una hipoteca abierta de primer grado a favor del Banco; y la certificación de la aprobación del crédito del 9 de marzo del 2018 por la suma de DOCIENTOS CUARENTA MILLONES SEISCIENTOS OCHENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS SESENTA Y OCHO PESOS (\$240.688.768).
21. Debido al continuo incumplimiento por parte de la constructora MARQUIS S.A., mi mandante decide presentar por medio de un derecho de petición, el día 23 de julio del 2019 las siguientes solicitudes, como una reclamación directa:
 - a) Una respuesta sobre el estado en el que se encuentra la ejecución física y material de la obra *Vista al Parque Salitre Etapa X Torre 4 apartamento 909.*
 - b) Proyección de entrega del inmueble, dando razón por la fecha de ello.
 - c) Información del incumplimiento en la realización del Reglamento de Propiedad Horizontal.

d) Que se exprese cual es la razón verdadera de la existencia de varios otrosí.

22. La respuesta que ha dado la empresa CONSTRUCTORA MARQUÍS S.A., ha sido superflua e insuficiente y me permito citar:

(...) *"En respuesta a sus preguntas le manifestamos lo siguiente:*

1. *Nos permitimos informarles que en la segunda semana del mes de junio las actividades del proyecto fueron reactivadas adelantando los trabajos en Ventanería y cielos rasos en Drywall. Por otra parte le queremos informar que la escrituración está programada para el mes de diciembre de 2019.*

2. *El reglamento se encuentra elaborado*

3. *Por que el proyecto ha requerido para su culminación prorrogar las fechas de entrega" (...)*

23. Según la respuesta dada por la CONSTRUCTORA MARQUÍS S.A se evidencia que han prorrogado de nuevo y unilateralmente la fecha de escrituración, incumpliendo de nuevo el contrato en la cláusula octava, parágrafo segundo, en el cual se afirma que *"en todo caso, la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa podrá modificarse por las partes de mutuo acuerdo, **siempre y cuando exista previa comunicación de este hecho, las partes se comprometen a firmar un otrosí como mínimo ocho días antes del vencimiento de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa inicialmente pactada**"* (negrilla y subrayado fuera de texto) situación que desde el primer otrosí no se ha presentado.

24. Como se ha comentado anteriormente, en repetidas ocasiones se ha reclamado a la constructora por el cumplimiento de su obligación, sin verificarse por su parte ánimo de cumplimiento.

25. El plazo al cual las partes se vieron de acuerdo para que se cumpliera con todas las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa se encuentra vencido y la sociedad demandada no ha cumplido con su obligación de hacer, por lo tanto no se ha cumplido con el contrato de promesa de compraventa ni sus subsiguientes prorrogas, dando a entender que no se ha terminado el mismo.

26. Dentro de las obligaciones que se han incumplido, es menester aclarar que existe un segundo contrato firmado entre las partes con fecha del 26 de Junio del 2014 en el cual la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A se compromete a entregar un "duplicador" ascensor para el parqueadero con capacidad de carga de 2.700 Kg y una altura máxima de elevación de 1.900 mm.

27. El Ascensor para el parqueadero, del cual me refiero en el hecho inmediatamente anterior, sería instalado y entregado por el valor de DIEZ MILLONES DE PESOS (\$10.000.000).

28. Según los estados de cuenta de la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A., mi mandante realizó los siguientes pagos:

CONCEPTO	FECHA	VR.CUOTA	VR.SALDO	SALDO MORA	VENCIDO	DÍAS MORA
Separación No 1	30/01/2015	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 1	28/02/2015	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 2	30/03/2015	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 3	30/04/2015	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 4	30/05/2015	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 5	30/06/2015	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 6	30/07/2015	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 7	30/08/2015	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 8	30/09/2015	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 9	30/10/2015	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 10	30/11/2015	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 11	30/12/2015	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 12	30/01/2016	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 13	29/02/2016	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 14	30/03/2016	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 15	30/04/2016	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 16	30/05/2016	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 17	30/06/2016	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 18	30/07/2016	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 19	30/08/2016	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 20	30/09/2016	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 21	30/10/2016	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 22	30/11/2016	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 23	30/12/2016	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 24	30/01/2017	384,615	0	0	0	0
Cuota No. 25	30/05/2019	384,625	384,625	384,625	0	110
TOTALES :		10,000,000	384,625	384,625	0	

29.

En el cuerpo de dicho contrato, suscrito por las partes el 26 de Junio del 2014, se estableció en la cláusula segunda una pena la cual preceptúa que, en caso de incumplimiento por parte del Acreedor, que en este caso es la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A, este debería restituir al deudor, todo el dinero que hubiese recibido, sin intereses, más la cantidad establecida como pena, dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de la comunicación de la resolución del presente contrato.
30.

De acuerdo a lo anteriormente planteado, el acreedor por haber incumplido la obligación de entregar el duplicador del parqueadero, debe restituir todo el dinero que mi mandante pagó por concepto de cuotas, es decir, NUEVE MILLONES SEISCIENTOS QUINCE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y CINCO pesos (\$9'615.375,00) así mismo el 20% de lo que se ha pagado como Clausula penal, es decir, que además de regresar en su totalidad toda la suma anteriormente descrita, se debe pagar UN MILLÓN NOVECIENTOS VEINTITRÉS MIL SETENTA Y CINCO pesos (\$1'923.075,00)
31.

Hasta la fecha no se ha realizado la entrega ni instalación del “duplicador” en el parqueadero de mi mandante, según lo acordado en el contrato del 26 de junio del 2014, por parte de la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.
32.

Es menester resaltar que bajo el contrato de promesa de compraventa, se pacta la cláusula octava (8) parágrafo segundo, que desborda y abusa de la buena fe y la voluntad contractual de las partes, y me permito citar:

(...) “PARÁGRAFO SEGUNDO.- En todo caso, la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa podrá modificarse por las partes de mutuo acuerdo, siempre y cuando exista previa comunicación de este hecho, las partes se comprometen a firmar un Otrosí como mínimo ocho (8) días antes del vencimiento de la fecha de otorgamiento de la escritura pública de compraventa inicialmente pactada. Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente promesa por parte del PROMITENTE

VENDEDOR TRADENTE ni de la PROMITENTE VENDEDORA" (...) (Negrillas y subrayas nuestras)

33. Así mismo, se cita la cláusula novena (9) parágrafo primero, una clausula que desborda y abusa de la buena fe y la voluntad contractual de las partes, y me permito citar:

(...) "PARÁGRAFO PRIMERO.- En todo caso, la fecha de entrega podrá modificarse con justa causa por LA PROMITENTE VENDEDORA, previa comunicación de este hecho al EL (LOS) PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES). Esta modificación no constituye incumplimiento de la presente promesa por parte de LA PRIMITENTE VENDEDORA" (...)

34. Es menester resaltar que las cláusulas citadas con antelación en los hechos treinta y dos (32) y treinta y tres (33) aseguran que se pueden modificar las fechas de entrega y escrituración tanto del inmueble, supuestamente argumentando una justa causa, pero en ningún momento se ha realizado otrosí invocando una justa causa que demostrara la necesidad de prorrogar la fecha de entrega y escrituración, y que no solo demostrara el incumplimiento palpable de todas y cada una de las obligaciones de la, por pura negligencia de la PROMITENTEN VENDEDOR, demostrando así solo una necesidad de ocultar información y engañar a mi mandante.

35. El día 9 de enero del 2020 se envían las debidas reclamaciones directas, tanto a FIDUCIARIA COLMENA S.A por medio de correo certificado, con número de rastreo 700031524651 y a la CONSTRUCTOR MARQUIS S.A. por medio de correo certificado, con número de rastreo 700031524576

36. Las reclamaciones descritas anteriormente fueron recibidas en debida forma el día 10 de enero del 2020, tanto por la FIDUCIARIA COLMENA S.A como por la CONSTRUCTOR MARQUIS S.A.

37. Con fecha de enero 21 del 2020 la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A., da respuesta a la reclamación directa recibida por ellos el día 10 de enero del 2020, asegurando que:

(...) "Se resume en la extensa narración de los hechos, que Constructora Marquis ha incumplido el contrato de promesa de compraventa y los otro si (sic) modificatorios de la misma, sus razones, el no otorgamiento de la escritura pública y la no entrega de los bienes allí prometidos. Al respecto debemos recordarles que en la promesa suscrita por las partes, se estipuló como fecha y hora para otorgar la escritura pública que perfeccione el contrato el día 19 de septiembre de 2017 a las 3:00 p.m. en la Notaria 24 del Circulo (sic) de Bogotá, posteriormente, mediante otro si (sic) suscrito por las partes de fecha 6 de febrero de 2018 se fijó como nueva fecha para dar cumplimiento al contrato prometido el día **30 de octubre de 2018 a las 2:00 pm en la notaria 54 del circulo (sic) de Bogotá, diligencia a la que Constructora Marquis asistió, DANDO CUMPLIMIENTO A LA OBLIGACION DE HACER, que comporta la promesa de compraventa, como se dispone en el Acta – Testimonio Comparecencia 14-2018 otorgada por la notaría 54 del Circulo (sic) de Bogotá.**

En las anteriores circunstancias, quienes incumplieron el contrato de promesa de compraventa al no asistir el día fijado para suscribir el contrato prometido, es

decir, la escritura pública de compraventa fueron ustedes. Así las cosas, no se puede endilgar el existente incumplimiento a la Constructora Marquis.” (...)

38. Después de recibir respuesta a la reclamación directa, es ilógico pensar que al 30 de octubre del 2018 fecha en la cual supuestamente se incumplió una obligación por parte de mi mandante, la CONSTRUCTORA MARQUIS hubiese podido escriturar, en tanto que para ese momento ni siquiera tenían el reglamento de propiedad horizontal con el número de las matrículas inmobiliarias desenglobadas de los inmuebles objetos del contrato de promesa de compraventa.
39. Es menester aclarar que la CONSTRUCTORA MARQUIS, en su contestación a la reclamación directa, esboza una respuesta que no corresponde a la realidad, en tanto que ni para el 30 de octubre del 2018 ni para este momento, podrían ellos suscribir la escritura o hacer entrega material de los inmuebles.
40. El 15 de enero del 2020 se pronuncia la FIDUCIARIA COLMENA, respecto de las solicitudes elevadas por medio de la reclamación directa, enviada el 9 de enero del 2020 y recibida hasta el 10 de enero del 2020 lo siguiente:

(...) “La no escrituración de las unidades que componen la Torre IV Etapa X, obedece a dos situaciones:

- i) Que a la fecha no se ha terminado la fase constructiva del Proyecto referido. Sobre el particular es preciso informar que según información remitida por Constructora Marquis a la Fiduciaria, la terminación de la obra se dará a finales del primer semestre del presente año.*
- ii) Que a la fecha no se ha otorgado el reglamento de propiedad horizontal del proyecto, por lo cual jurídica y materialmente no se han individualizado los folios de matrícula inmobiliaria a cada unidad de vivienda; según lo informado por la Constructora, el otorgamiento de la escritura pública de constitución de reglamento de propiedad horizontal se dará dentro de los primeros tres meses del presente año. Dicho lo anterior es preciso indicar que , la elaboración y demás gestiones atinentes a la constitución de la propiedad horizontal son exclusiva responsabilidad de Constructora Marquis S.A.”*

41. Mediante comunicado de fecha 31 de enero de 2020 la FIDUCIARIA COLMENA manifestó a W Radio que, frente a la denuncia por el incumplimiento de la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. en la entrega del Conjunto Residencial del Proyecto Vista el Parque el Salitre, Torre 4, por voluntad propia tomó la decisión de emprender acciones para que la constructora cumpla con la entrega del proyecto en el mes de julio del año en curso y que en caso de que ello no ocurra, procederá a entregar a los compradores los recursos invertidos, y para asumir ello, indicó que entraría en contacto con los compradores para formalizar el compromiso.

III. CUANTÍA

Señor Juez, estimamos la cuantía en la suma de doscientos sesenta y un millones doscientos ochenta mil cuatrocientos cincuenta pesos (\$261'280.450,00 M/Cte.) aproximadamente, lo cual corresponde a mayor cuantía.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

A. COMPETENCIA Y PROCEDIMIENTO.

Conforme al artículo 24 de la Ley 1564 de 2012, recae en su despacho la competencia para conocer sobre las controversias relacionadas con violación a los derechos de los consumidores establecidos en el Estatuto del Consumidor.

En igual sentido el artículo 56 de la ley 1480 de 2011 establece los asuntos que a prevención podrá conocer la Superintendencia de Industria y Comercio en ejercicio de funciones jurisdiccionales.

“Artículo 56. Acciones jurisdiccionales. Sin perjuicio de otras formas de protección, las acciones jurisdiccionales de protección al consumidor son:

(...)

3. La acción de protección al consumidor, mediante la cual se decidirán los asuntos contenciosos que tengan como fundamento la vulneración de los derechos del consumidor por la violación directa de las normas sobre protección a consumidores y usuarios, los originados en la aplicación de las normas de protección contractual contenidas en esta ley y en normas especiales de protección a consumidores y usuarios; los orientados a lograr que se haga efectiva una garantía; los encaminados a obtener la reparación de los daños causados a los bienes en la prestación de servicios contemplados en el artículo 18 de esta ley o por información o publicidad engañosa, independientemente del sector de la economía en que se hayan vulnerado los derechos del consumidor.”

Acorde con el párrafo 3° del artículo 24 de la ley 1564 de 2012, la vía procesal corresponde al proceso Verbal Sumario por cuanto la cuantía del presente asunto sobrepasa los 150 Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes.

“PARÁGRAFO 3o. Las autoridades administrativas tramitarán los procesos a través de las mismas vías procesales previstas en la ley para los jueces.

Las providencias que profieran las autoridades administrativas en ejercicio de funciones jurisdiccionales no son impugnables ante la jurisdicción contencioso administrativa.

Las apelaciones de providencias proferidas por las autoridades administrativas en primera instancia en ejercicio de funciones jurisdiccionales se resolverán por la autoridad judicial superior funcional del juez que hubiese sido competente en caso de haberse tramitado la primera instancia ante un juez y la providencia fuere apelable.

Cuando la competencia la hubiese podido ejercer el juez en única instancia, los asuntos atribuidos a las autoridades administrativas se tramitarán en única instancia.”

B. PROTECCIÓN AL CONSUMIDOR.

Agotada la reclamación directa ante las partes demandadas en este proceso, requisito de procedibilidad establecida en el artículo 58 del Estatuto del Consumidor, sin obtenerse de ellas

respuesta satisfactoria sobre la adquisición del apartamento 909 Torre 4 Etapa X del proyecto Vista al Parque del Salitre y atendiendo a que mi mandante ha venido realizando los pagos en forma y fecha establecidas por las sociedades demandadas desde la firma de los contratos, se observa una relación de consumo donde los promitentes compradores-consumidores no han podido adquirir ni disfrutar del bien inmueble debido al incumplimiento de las obligaciones de la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.

La ley 1480 de 2011 define en su artículo 5° numeral 3 quien es consumidor así:

“Consumidor o usuario. Toda persona natural o jurídica que, como destinatario final, adquiera, disfrute o utilice un determinado producto, cualquiera que sea su naturaleza para la satisfacción de una necesidad propia, privada, familiar o doméstica y empresarial cuando no esté ligada intrínsecamente a su actividad económica. Se entenderá incluido en el concepto de consumidor el de usuario.”

Pese a que dentro del contrato de promesa de compraventa se estableció que la construcción de la etapa X Torre 4 no podría tardar más allá de 28 meses a partir del acta de inicio de obras, y que en dado caso, concluido dicho término se fijaría una fecha para la finalización de las obras; tales circunstancias no han acaecido toda vez que la obra no se ha concluido y tampoco se ha informado a mi mandante la fecha concreta en que ello ocurrirá.

Pese a que la Constructora manifestó en la contestación a la reclamación directa que cumplió con la obligación de hacer estipulada en el contrato de promesa de compraventa dado que estuvo a las 02:00 p.m. el día 30 de octubre de 2018 en la notaria 54 del círculo de Bogotá; ello no puede tomarse como un incumplimiento dado que a esa fecha no era posible firmar escritura pública para hacer efectiva la compraventa del apartamento 909 debido a que la Constructora no había finalizado la obra de la Etapa X Torre 4 y por ende no se había otorgado el reglamento de propiedad horizontal del proyecto y tampoco individualizado los folios de matrícula de cada apartamento.

Ahora bien, en cuanto a la fijación de la fecha para cumplimiento de la suscripción de la escritura pública, si bien dentro del contrato se estableció que la fecha de otorgamiento de la escritura puede modificarse de mutuo acuerdo, quedando las partes obligadas a firmar un otrosí; dicha cláusula es abusiva por cuanto vincula a mi mandante a aceptar una nueva fecha para la firma de la escritura de acuerdo a lo que expongan las promitentes vendedoras. Es evidente que el interés por parte de mis mandantes es adquirir y disfrutar lo más pronto posible el apartamento que han venido pagando, y por lo tanto un convenio o firma de otrosí prorrogando la fecha para la firma de la escritura es por iniciativa de la CONSTRUCTORA o de la FIDUCIARIA, no teniendo opción el consumidor inmobiliario sino aceptar y esperar la entrega.

Lo anterior en sustento del numeral 6 del artículo 43 del Estatuto del Consumidor, que a su tenor literal indica:

“ARTÍCULO 43. CLÁUSULAS ABUSIVAS INEFICACES DE PLENO DERECHO. Son ineficaces de pleno derecho las cláusulas que:

(...)

6. Vinculen al consumidor al contrato, aun cuando el productor o proveedor no cumpla sus obligaciones;”

Por otro lado, las demandadas en este proceso han incumplido con la efectividad de la garantía desatendiendo lo respectivo a la entrega material del producto y su registro correspondiente además del cumplimiento de las obligaciones en los términos y condiciones pactados desde el momento mismo en que se realizó el contrato de promesa, dentro del cual se encuentra la oportunidad de la entrega jurídica y material del bien inmueble que se adquiere.

En términos de reciente jurisprudencia de la Superintendencia de Industria y Comercio¹, la no entrega o dilación de esta, vulnera el interés legítimo de mi mandante en adquirir el apartamento, junto con el parqueadero y depósito, y el duplicador, ya que las obligaciones económicas las ha asumido a cabalidad.

El Estatuto del Consumidor estableció aspectos mínimos que están presentes en la garantía, entre estos se encuentran los relacionados en los numerales 3 y 6 del artículo 11, así:

“Corresponden a la garantía legal las siguientes obligaciones:

(...)

3. En los casos de prestación de servicios, cuando haya incumplimiento se procederá, a elección del consumidor, a la prestación del servicio en las condiciones en que fue contratado o a la devolución del precio pagado.

(...)

6. La entrega material del producto y, de ser el caso, el registro correspondiente en forma oportuna.”

Los fundamentos antes expuestos evidencian el derecho que tienen mis mandantes en solicitar se entregue efectivamente el inmueble sin prorrogas o fijación de fechas para la firma de escrituras públicas que a la luz de la verdad no existen y, llegada la situación de imposibilidad de la entrega en el menor tiempo posible, se opta por solicitar la devolución de todos los dineros pagados en forma indexada.

V. PRUEBAS

Señor juez pido se decreten los siguientes medios probatorios

I. DOCUMENTALES:

1. Certificación de existencia y representación de la empresa CONSTRUCTORA MARQUÍS S.A, sociedad legalmente constituida identificada con NIT 900.063.024-1
2. Certificación de existencia y representación de la FIDUCIARIA COLMENA S.A., sociedad constituida mediante escritura pública número 562 del 9 de abril de 1981, quien actúa como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA – CIUADELA DE LOS PARQUES.
3. Contrato de promesa de compraventa del inmueble ubicado en el 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 números cincuenta y nueve – treinta y uno de la ciudad de Bogotá D.C., (Cll. 66 # 59-31), e identificada con matrícula inmobiliaria número 50C-1442184 en mayor extensión.
4. Contrato adicional en el cual la constructora se compromete a realizar la instalación y entrega de un duplicador en el parqueadero perteneciente a el apartamento número novecientos nueve

¹ Superintendencia de Industria y Comercio. Sentencia de fecha 24 de enero de 2019 en el proceso bajo radicado 18-278274.

Carrera 12 No. 93-31 Oficina 306-307 BOGOTÁ, D.C., COLOMBIA

+ (571)7026987

www.agtabogados.com

- (909) torre cuatro (4) del Conjunto Residencial Parque de los Cipreses – Edificio Vista al Parque del Salitre Etapa X Propiedad Horizontal, el día 26 de junio del 2014.
5. Recibos de pago que soportan el cumplimiento de la obligación por parte de mi mandante contenida en el contrato de compraventa.
 6. Estado de cuenta del señor OSWALDO PEÑUELA emitido por la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. con fecha de corte 17/09/2019 con total recaudo \$165.000.000,00 y saldo de \$258.713.000,00
 7. Estado de cuenta del señor OSWALDO PEÑUELA emitido por la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. con fecha de corte 17/09/2019 con total recaudo \$9.615.375,00 y saldo de \$358.625,00
 8. Acta de comparecencia en la Notaria 24 suscrita el 19 de septiembre del 2017, por la señora KELLY JOHANNA GALVIS OSORIO, identificada con cédula de ciudadanía número 1.032.433.669 de Bogotá, quien obraba como apoderada especial de la SOCIEDAD CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.
 9. Otrosí firmado por las partes el día 6 de Febrero del 2018.
 10. Certificaciones de aprobación de Banco Bogotá del préstamo para vivienda de fecha 12 de mayo del 2017 y 9 de marzo del 2018.
 11. Correos intercambiados con el señor Andrés Leonardo Días Beltrán, Asesor especializado en vivienda del Banco de Bogotá.
 12. Segundo otrosí, fechado al 9 de octubre del 2018.
 13. Derecho de petición Instaurado por mi mandante.
 14. Respuesta al derecho de petición instaurado por mi poderdante.
 15. Reclamación directa dirigida a la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.
 16. Certificado de entrega de la reclamación directa dirigida a la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. con fecha del 10 de enero de 2020.
 17. Respuesta a la reclamación directa de la CONSTRUCTORA MARQUIS S.A. de fecha enero 21 de 2020.
 18. Reclamación directa dirigida a la FIDUCIARIA COLMENA S.A.
 19. Certificado de entrega de la reclamación directa dirigida a la FIDUCIARIA COLMENA S.A. con fecha del 10 de enero de 2020.
 20. Respuesta a la reclamación directa de la FIDUCIARIA COLMENA S.A. de fecha 14 de enero de 2020.
 21. Documento denominado *“Denuncia a Constructora Marquis S.A., por incumplimiento en entrega de Conjunto Residencial”*.

Señor Juez, solicito se decreten y practiquen pruebas:

II. INTERROGATORIO DE PARTE:

1. Solicito a su Despacho se sirva citar al señor **HUMBERTO MILAD ROJAS BARGUIL**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 78.690.608 en calidad de representante legal de la **CONSTRUCTORA MARQUÍS S.A**, sociedad legalmente constituida identificada con NIT 900.063.024-1, con el fin de agotar interrogatorio de parte de forma verbal o escrita en relación con los hechos de la demanda y los hechos de defensa, para de esta forma obtener una versión que logre llevarlo a usted señor Juez a la verdad fáctica.
2. Solicito a su Despacho se sirva citar a la señora **LUZ MARIA ALVAREZ ECHAVARRIA** mayor de edad, identificada con Cédula de Ciudadanía No. 52082783 en calidad de representante de la **FIDUCIARIA COLMENA S.A** identificada con NIT 860501448 – 6, vocera del **FIDEICOMISO BENEFICENCIA DE CUNDINAMARCA- CIUADELA DE LOS PARQUES** o quien haga sus

veces, con el fin de agotar interrogatorio de parte de forma verbal o escrita en relación con los hechos de la demanda y los hechos de defensa, para de esta forma obtener una versión que logre llevarlo a usted señor Juez a la verdad fáctica.

III. TESTIMONIALES:

Solicito a su Despacho se sirva citar y hacer comparecer a las siguientes personas para que rindan su testimonio, quienes darán una versión y brindarán una información clara y precisa de la totalidad de los hechos expuestos en la demanda, de los cuales se funda la pretensión, para el día y la hora que su despacho a bien considere:

1. **MAGBY ANDREA RIAÑO PINEDA**, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 52.353.522, y lugar de notificación Carrera 45 N° 56-51 apto 201, de la ciudad de Bogotá, para que en su calidad de promitente compradora de otro de los apartamentos del proyecto VISTA AL PARQUE DEL SALITRE rinda su versión sobre los hechos que le constan y que componen este escrito introductorio de la litis, sobre todo en el incumplimiento contractual por parte de la parte pasiva de este proceso.
2. **CARLOS SEGUNDO ALBARRACÍN DUITAMA**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.618.789, y lugar de notificación calle 66 No. 59-3 torre 8 apartamento 401 del Conjunto residencial Portal de los Cipreses en la ciudad de Bogotá, para que en su calidad de promitente compradora de otro de los apartamentos del proyecto VISTA AL PARQUE DEL SALITRE rinda su versión sobre los hechos que le constan y que componen este escrito introductorio de la litis, sobre todo en el incumplimiento contractual por parte de la parte pasiva de este proceso.

IV. ANEXOS

Me permito anexar los siguientes documentos:

- a. Lo relacionado en el acápite de pruebas.
- b. Poder conferido a la doctora María Fernanda Tolosa Romero.
- c. Sustitución de poder.
- d. Copia de la demanda para traslado a los demandados y para el archivo.
- e. Tres (3) CD con el contenido de la demanda en archivo digital para el Despacho, y para los demandados.
- f. Escrito separado de medidas cautelares.

V. NOTIFICACIONES

DEMANDANTE: Carrera 12 No. 93-31 Oficina 307 de la ciudad de Bogotá,
gsandoval@agtabogados.com - nalviar@agtabogados.com - mtolosa@agtabogados.com -
jrosillo@agtabogados.com

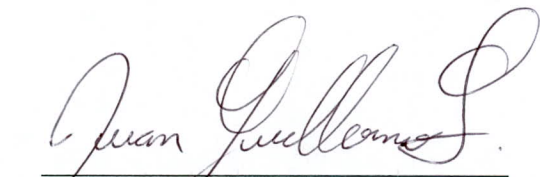
DEMANDADOS:

Carrera 12 No. 93-31 Oficina 306-307 BOGOTÁ, D.C., COLOMBIA
+ (571)7026987
www.agtabogados.com

Promitente vendedor CONSTRUCTORA MARQUIS S.A.: calle 97 A N° 8-10 Oficina 504
edificio Nueve 7, teléfono 6001616 / 7516035, notificaciones@constructoramarquis.com

Promitente vendedora tradente FIDUCIARIA COLMENA S.A.: CL 72 NO. 10-71 P 2
Bogotá D.C., notificacionesfiduciaria@fundaciongruposocial.co

Cordialmente,



Juan Guillermo Sandoval Montero
C.C. No. 1'115.083078 de Buga
T.P. No. 315.787 del C. S. de la J.

⏪ 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 – CIUDADELA 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,

JUZGADO DIECINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

PROCESO No. 110013103019201900679 00

SE FIJA EN TRASLADO LAS EXCEPCIONES PRESENTADA POR EL DEMANDADO
por el término de TRES (3) días, conforme al artículo 110 del C.G.P.

Inicia : 07/10/2020 a las 8 A.M.

Finaliza : 09/10/2020 a las 5 P.M.

GLORIA STELLA MUÑOZ RODRIGUEZ
secretaria