

2021-335 Contestación demanda

Rodrigo Borrero <rodriabogado@gmail.com>

Mar 12/12/2023 2:51 PM

Para:Juzgado 03 Promiscuo Municipal - Cundinamarca - Cajicá <j03prmcajica@cendoj.ramajudicial.gov.co>;
pymas10@hotmail.com <pymas10@hotmail.com>

CC:Cesar Lozano <gerencia@cesarlozanoarquitectos.com>;hosmar caicedo mora <hcaicedo6@yahoo.com>;Laura Avellaneda
<asistentederechoempresarial@outlook.com>

 9 archivos adjuntos (2 MB)

2021 -335 Contestación Demanda-Declarativo CAL CONSTRUCCIONES.pdf; 1 Gmail - Poder firmado.pdf; 3 Certificado costumbre mercantil.pdf; 5 Pago comisión de corretaje.pdf; 2 Poder contestar declarativo César Lozano FIRMADO.pdf; 4 Promesa de compraventa.pdf; 6 MEMORANDO Inspección de Policía AMC SDG IP3 082-2023.pdf; 7 Certilibertad zona de cesión.pdf; 2021-335 DEMANDA RECONVENCIÓN CAL CONSTRUCCIONES.pdf;

Estimados Dres. Juzgado Tercero Promiscuo Municipal de Cajicá:

Atentamente adjunto contestación de demanda, sus anexos y demanda de reconvenCIÓN en proceso

Saludos,

**Rodrigo Borrero**

Calle 98 No. 15-17 Ofic. 408

6012496994

www.derechoempresarial.co

Bogotá -Colombia

Señor

JUEZ TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJICÁ

E. S. D.

Ref.: 2021 - 335. DECLARATIVO VERBAL DE JOSÉ ALEXANDER, OSCAR IVÁN Y JUAN SEBASTIÁN ABRIL CASAS CONTRA CAL PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAS

DEMANDA DE RECONVENCIÓN

RODRIGO BORRERO PASTRANA, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 79.286.255, abogado con tarjeta profesional 49.938 del C.S. de la J., obrando en mi condición de apoderado especial de CAL PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.S, identificada con NIT 900.378.357 - 1, domiciliada en Bogotá y representada por CÉSAR ADOLFO LOZANO ROBAYO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 79.144.275, manifiesto que instauro demanda de RECONVENCIÓN en el expediente de la referencia, contra:

- 1. JOSÉ ALEXANDER ABRIL CASAS, mayor de edad, domiciliado en Cajicá, identificado con cédula de ciudadanía 31.468.389;**
- 2. OSCAR IVÁN ABRIL CASAS, mayor de edad, domiciliado en Cajicá, identificado con cédula de ciudadanía 1.072.646.645;**
- 3. JUAN SEBASTIÁN ABRIL CASAS, mayor de edad, domiciliado en Cajicá, identificado con cédula de ciudadanía 1.136.882.474.**

Para que en sentencia que ponga fin al proceso, se hagan las siguientes declaraciones, ordenanzas y condenas:

P R E T E N S I O N E S

PRIMERA: Declarar que conforme a la costumbre mercantil aplicable en el municipio de Cajicá, los demandados están obligados a pagar y reembolsar al demandante la comisión de corretaje por concepto de la compraventa realizada por JOSÉ ALEXANDER ABRIL CASAS, OSCAR IVÁN ABRIL CASAS y JUAN SEBASTIÁN ABRIL CASAS a favor de CAL PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES

SAS, respecto del inmueble ubicado en el municipio de Cajicá, con Folio de Matrícula Inmobiliaria 176-176756 y cédula catastral 01-00-0151-0036-000, que consta en la escritura pública 0993 del 15 de noviembre de 2019 de la Notaría Única de Cajicá.

SEGUNDA: Que como consecuencia, JOSÉ ALEXANDER ABRIL CASAS, OSCAR IVÁN ABRIL CASAS y JUAN SEBASTIÁN ABRIL CASAS deberán reembolsar a CAL PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAS la suma de Veintidós Millones de Pesos (\$22.000.000), que esta última pagó a favor de ALIRIO LAGOS MOJICA por concepto de comisión de corretaje de la compraventa mencionada en la pretensión Primera.

TERCERA: Que sobre la suma dineraria de la pretensión Segunda, se condene a los demandados al pago de los intereses moratorios, liquidados a la tasa máxima legal permitida, desde la presentación de la demanda hasta la fecha en que se acrecrite su pago. Lo anterior teniendo en cuenta la calidad de comerciante del demandado.

CUARTA: Condenar en las costas procesales a los demandados.

H E C H O S

1. Mediante escritura pública 0993 del 15 de noviembre de 2019 de la Notaría Única de Cajicá, JOSÉ ALEXANDER ABRIL CASAS, OSCAR IVÁN ABRIL CASAS y JUAN SEBASTIÁN ABRIL CASAS vendieron a favor de CAL PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAS, Lote de Terreno No. 2, ubicada en la Vereda Riogrande, hoy zona urbana del municipio de Cajicá, con Folio de Matrícula Inmobiliaria 176-176756 y cédula catastral 01-00-0151-0036-000.
2. El contacto entre vendedores y comprador fue promovido por el corredor inmobiliario ALIRIO LAGOS MOJICA
3. En Bogotá y Cajicá, ciudades bajo la jurisdicción de la Cámara de Comercio de Bogotá, existe la costumbre mercantil de que el vendedor de un inmueble pague la comisión al corredor que puso en relación al comprador y vendedor.
4. En la promesa de compraventa celebrada entre las partes no se pactó quién pagaría la comisión de corretaje, luego el pago de la misma se rige por la costumbre mercantil.

5. Sin embargo, la sociedad demandante, CAL PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAS se vio obligada a pagar la suma de \$22.000.000 al corredor ALIRIO LAGOS MOJICA, siendo que los obligados eran los demandados.
6. Los demandados incumplieron su obligación de pago de la comisión de corretaje.
7. El demandante tiene derecho al reembolso de la comisión pagada, a la que no estaba obligado.

COMPETENCIA Y CUANTÍA

Es usted señor Juez, competente para conocer de esta acción, por cuanto conoce de la demanda declarativa presentada por los demandantes en este mismo expediente.

D E R E C H O

Fundamento mi demanda en los Arts. 27, 77 del CG del P, Arts. 1666 del Código Civil y demás normas concordantes

CLASE DE PROCESO

Se trata de un proceso verbal sumario, conforme a los Arts. 390 y ss del CGP y concordantes.

P R U E B A S

Ruego al señor Juez decretar, practicar y tener en cuenta al momento de fallar el proceso, las siguientes pruebas:

DOCUMENTAL

1. Las que obran en el expediente principal, incluidos los aportados con la contestación de la demanda.

TESTIMONIALES:

Se decrete y recepcione el testimonio del corredor inmobiliario ALIRIO LAGOS MOJICA, domiciliado en Chía, para que declare sobre el pago de la comisión de corretaje.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito se cite a interrogatorio de parte a los demandados para que absuelvan interrogatorio que formularé conforme a la ley.

NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en la Calle 98 No. 15 -17 Of 408 de Bogotá. Correo Electrónico: rodriabogado@gmail.com Tel: 310212 7609

La demandante:

En la Avenida Carrera 21 A No. 124-55 Ofic. 103 de Bogotá. Correo Electrónico: gerencia@cesarlozanoarquitectos.com.

Los demandados: En las direcciones suministradas en la demanda principal

Cordialmente,

RODRIGO BORRERO PASTRANA

C.C. 79.286.255 de Bogotá
T.P. 49.938 del C. S. de la J.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231211670786561609

Nro Matrícula: 176-176755

Pagina 1 TURNO: 2023-148862

Impreso el 11 de Diciembre de 2023 a las 08:14:00 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 176 - ZIPAQUIRA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: CAJICA VEREDA: RIOGRANDE

FECHA APERTURA: 29-06-2018 RADICACIÓN: 2018-8595 CON: ESCRITURA DE: 21-06-2018

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NIPRE

ESTADO DEL EQUO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

LOTE 1 CON AREA DE 233.30 M² CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO.405 DE FECHA 22-05-2018 EN NOTARIA PRIMERA DE CHIA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012) Y SUS LINDEROS SON: POR EL NORTE: DEL PUNTO 07 AL PUNTO 02 EN LINEA RECTA Y DIMENSIONES DE DOS PUNTO CINCUENTA Y OCHO METROS (2.58 MTS). POR EL ORIENTE: DEL PUNTO 02 AL PUNTO 01 EN LINEA RECTA Y DIMENSIONES DE SESENTA Y TRES PUNTO QUINCE METROS (63.15 MTS). POR EL SUR: DEL PUNTO 01 AL PUNTO 05 EN LINEA RECTA Y DIMENSIONES DE CUATRO PUNTO OCHENTA Y SEIS METROS (4.86 MTS). POR EL OCCIDENTE: DEL PUNTO 05 AL PUNTO 06 EN LINEA RECTA Y DIMENSIONES DE CUARENTA Y UNO PUNTO SESENTA Y NUEVE METROS (41.69 MTS) Y DEL PUNTO 06 AL PUNTO 07 CERRANDO EL POLIGONO EN LINEA RECTA Y DIMENSIONES DE VEINTIUNO PUNTO CERO DOS METROS (21.02 MTS).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS:

AREA PRIVADA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS CUADRADOS: / AREA CONSTRUIDA - METROS CUADRADOS: CENTIMETROS:

CUADRADOS

COEFFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

01.-POR ESCRITURA 2654 DEL 23-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA DE 1.785% DE CADA UNO POR VALOR DE \$ 15,000,000.00 DE: ABRIL ALGUACIA OLIVERIO, ABRIL AGUACIA MARIA JAQUELINE, A: ABRIL CASAS JOSE ALEXANDER, ABRIL CASAS OSCAR IVAN, ABRIL CASAS JUAN SEBASTIAN, REGISTRADA EL 14-02-2018, EN LA MATRICULA 66721.-02.- POR ESCRITURA 2514 DEL 08-11-2017 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA COMPROVENTA DERECHOS DE CUOTA DE 1.785% DE CADA UNO, POR VALOR DE \$ 15,000,000.00 DE: ABRIL AGUACIA JOSE WILSON, ABRIL AGUACIA MARLENE, A: ABRIL CASAS JOSE ALEXANDER, ABRIL CASAS OSCAR IVAN, ABRIL CASAS JUAN SEBASTIAN, REGISTRADA EL 14-02-2018 EN LA MATRICULA 66721.-03.- POR ESCRITURA 684 DEL 05-04-2017 NOTARIA SEGUNDA DE ZIPAQUIRA ADJUDICACION SUCESION DERECHO DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 155,600,000.00 DE: ABRIL CONTRERAS OLVERO, CASAS SASTRE MARTHA HELENA, A: ABRIL ALGUACIA OLIVERIO, ABRIL AGUACIA MARIA JAQUELINE, ABRIL CASAS OSCAR IVAN, ABRIL CASAS JUAN SEBASTIAN, ABRIL AGUACIA MARLENE, ABRIL AGUACIA JOSE WILSON, ABRIL CASAS JOSE ALEXANDER, REGISTRADA EL 19-04-2018, EN LA MATRICULA 66721.04- POR ESCRITURA 284 DEL 13-10-1995 NOTARIA U. DE CAJICA VENTA NUDA PROPIEDAD, POR VALOR DE \$ 2,725,000.00 DE: SASTRE DE CASAS MATILDE, A: CASAS SASTRE MARTHA HELENA, ABRIL CASAS JOSE ALEXANDER, ABRIL CASAS JUAN SEBASTIAN, ABRIL CASAS OSCAR IVAN, REGISTRADA EL 29-12-1995 EN LA MATRICULA 66721.--

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: RURAL

1) LOTE 1 # LOTE 1

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRÍCULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

176 - 66721



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231211670786561609

Nro Matrícula: 176-176755

Página 2 TURNO: 2023-148862

Impreso el 11 de Diciembre de 2023 a las 08:14:00 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 21-06-2018 Radicación: 2018-8595

Doc: ESCRITURA 405 del 22-05-2018 NOTARIA PRIMERA de CHIA

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ABRIL CASAS JOSE ALEXANDER

CC# 3146389 X

A: ABRIL CASAS JUAN SEBASTIAN

CC# 1136882474 X

A: ABRIL CASAS OSCAR IVAN

CC# 1072646645 X

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 21-06-2018 Radicación: 2018-8595

Doc: ESCRITURA 405 del 22-05-2018 NOTARIA PRIMERA de CHIA

VALOR ACTO: \$233,300,000

ESPECIFICACION: COMPROVENTA: 0125 COMPROVENTA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ABRIL CASAS JOSE ALEXANDER

CC# 3146389

DE: ABRIL CASAS JUAN SEBASTIAN

CC# 1136882474

DE: ABRIL CASAS OSCAR IVAN

CC# 1072646645

A: AKILA S.A.S.

NIT# 9004811955 X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 01-11-2018 Radicación: 2018-15772

Doc: ESCRITURA 897 del 12-10-2018 NOTARIA UNICA de CAJICA

VALOR ACTO: \$1,000

ESPECIFICACION: CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO: 0124 CESION OBLIGATORIA DE ZONAS CON DESTINO A USO PUBLICO (VR. ACTO: ESTE Y OTRO)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: AKILA S.A.S.

NIT# 9004811955

A: MUNICIPIO DE CAJICA

NIT# 8999994650 X

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *3*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUIRA

CERTIFICADO DE TRADICION

MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 231211670786561609

Nro Matrícula: 176-176755

Página 3 TURNO: 2023-148862

Impreso el 11 de Diciembre de 2023 a las 08:14:00 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

===== FIN DE ESTE DOCUMENTO =====

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2023-148862 FECHA: 11-12-2023

EXPEDIDO EN: BOGOTA

SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUARA SNR SUPERINTENDENCIA DE NOTARIADO Y REGISTRO LA GUARDIA DE LA FE PUBLICA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE ZIPAQUARA SNR



JANET AMEZQUITA LOZANO
REGISTRADORA SECCIONAL

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE GOBIERNO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
INSPECCIÓN TERCERA DE POLICÍA

MEMORANDO

AMC SDG IP3 082-2023
Cajicá, 06 de diciembre de 2023

PARA: ING. CESAR AUGUSTO CRUZ GONZALEZ
Secretario de Planeación

DE: ISABEL GOMEZ CORREA
Inspectora Tercera de Policía

ASUNTO: INFORME ACTUACIONES RESTITUCIÓN PREDIO UBICADO EN LA CALLE 7 CARRERA 3

Reciba un cordial aludo Ingeniero Cesar

La Inspección tercera de policía, de manera atenta se permite informar los hechos presentados el día de ayer (05-12-2023), donde se comisiona a este despacho mediante el memorando AMC-SP-0687-202, de fecha siete (07) de septiembre del dos mil veintitrés (2023), realizar la restitución del bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 176-176755, ubicada en la calle 7 con carrera 3. En los siguientes puntos:

I – Que si bien es cierto, este despacho actúa conforme las facultades otorgadas por la Ley 1801 del 2016, (Código Nacional de Seguridad y Convivencia ciudadana) es decir todas las actuaciones deben estar enmarcadas en los preceptos legales de dicha norma, que revisado la solicitud enviada, la entrega de sesión fue realizada en el año dos mil dieciocho (2018) como lo demuestran los anexos allegados, es decir que No opera la acción policial en materia de querella por perturbación a la posesión y mera tenencia, ya que esta acción prescribe a los 4 meses de presentado los hechos perturba torios, como lo establece el Artículo 80 de la ley en mención.

II- Así las cosas, la Inspectora Tercera de Policía, se desplazó al bien inmueble el día cinco (05) de diciembre del dos mil veintitrés (2023) donde se constata que dicho bien inmueble se encuentra bajo la posesión del señor CESAR ADOLFO LOZANO ROBAYO, quien se presentó como representante legal de la empresa CAL PROCON SAS, empresa propietaria del inmueble.

Que, de acuerdo a lo anterior, este despacho le informa que, para estos hechos, la inspección de policía carece de competencia, ya que en primer lugar se presenta una presunta caducidad de la acción policial, partiendo del principio de buena fe, según con lo manifestado por el señor CESAR ADOLFO LOZANO ROBAYO.

En segundo lugar, Según las atribuciones conferidas en las disposiciones legales vigentes, contempladas en los artículos 37 y siguientes de la Ley 1564 de 2012; artículo 206 numeral 7 y parágrafo primero de la Ley 1801 de 2016, adicionados y modificados por la Ley 2030 del dos mil veinte (2020), el Municipio de Cajicá expide





ALCALDÍA MUNICIPAL
DE CAJICÁ
SECRETARÍA DE GOBIERNO Y PARTICIPACIÓN CIUDADANA
INSPECCIÓN TERCERA DE POLICÍA

la Resolución No.055 del dieciocho (18) de Febrero del dos mil veintiuno (2021), “POR EL CUAL SE DELEGA LA FUNCIÓN DE CONOCER Y PRACTICAR LOS DESPACHOS COMISORIOS PROVENIENTES DE LAS AUTORIDADES JUDICIALES” en los empleos de Inspector de Policía Urbano de 2a categoría código 234 grado 03, pertenecientes a la Secretaría de Gobierno y Participación Comunitaria, la función de tramitar y practicar los despachos comisorios de las autoridades Judiciales que le sean asignados al Alcalde Municipal de Cajicá. En este entendido y acatando el marco legal por el cual regula las funciones de las inspecciones de Policía, tiene que ser una autoridad judicial quien ordene y comisione la restitución en mención.

Por lo anterior, se informa muy respetuosamente que esta situación para la restitución del inmueble de propiedad del municipio debe ser elevada ante la jurisdicción ordinaria a través de la secretaría jurídica del municipio.

Lo anterior para su conocimiento y fines pertinentes.


ISABEL GOMEZ CORREA
Inspectora Tercera de Policía



CAJICÁ
TEJIENDO FUTURO
UNIDOS CON TODA SEGURIDAD

Dirección: Calle 2 No. 4-07 - Cajicá - Cundinamarca - Colombia
Código postal: 250240 Teléfono: PBX (57+1) 8795356 - 8837077
Correo electrónico: contactenos-pqrs@cajica.gov.co - Página web: www.cajica.gov.co





DOCUMENTO PROMESA DE COMPROVENTA DEL LOTE DE TERRENO
NUMERO DOS (2) URBANO UBICADO LA CALLE 7 No. 3-10 DEL
MUNICIPIO CAJICÁ CUNDINAMARCA

JOSE ALEXANDER ABRIL CASAS, mayor de edad, de estado civil soltero con unión material de hecho, domiciliado y residente en Bogotá D. C, identificado con la cédula de ciudadanía número 3.146.389 expedida en Cajicá Cundinamarca., OSCAR IVAN ABRIL CASAS mayor de edad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, domiciliado y residente en Zipaquirá Cundinamarca, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.072.646.645 expedida en Chía Cundinamarca y JUAN SEBASTIAN ABRIL CASAS, mayor de edad, de estado civil soltero sin unión marital de hecho, domiciliado y residente en Cajicá Cundinamarca, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.136.882.474 expedida en Bogotá D.C., quienes para todos los efectos de este contrato se denominaran **LOS PROMITENTES VENDEDORES** por una parte y por la otra CÉSAR ADOLFO LOZANO ROBAYO, mayor de edad, de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.144.275 expedida en Usaquén, quien para los efectos de este contrato se denominara **EL PROMITENTE COMPRADOR**, hemos acordado celebrar el siguiente **CONTRATO DE COMPROVENTA DEL LOTE DE TERRENO NUMERO DOS (2) URBANO UBICADO LA CALLE 7 No. 3-10** del municipio de Cajicá C/marca de conformidad con las siguientes **CLAUSULAS O ESTIPULACIONES:**

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO: LOS PROMITENTES VENDEDORES José Alexander Abril Casas, Oscar Iván Abril Casas y Juan Sebastián Abril Casas, se obligan a transferir a título de **VENTA REAL Y EFECTIVA** a favor de CESAR ADOLFO LOZANO ROBAYO y este a su vez se obliga a adquirir a título de compra con arreglo a los términos que a continuación se expresa lote de terreno numero dos (2) urbano, Bien inmueble ubicado en la jurisdicción de Cajicá Cundinamarca, identificado con cédula catastral número 01-00-0151-0036-000 y matricula inmobiliaria Nro. 176-176756 de la oficina de registros públicos de Zipaquirá, con un área de terreno total de mil cien punto ochenta y un metros cuadrados (1.100,81 m²) y dentro del mismo una edificación con un área construida de doscientos veinticinco metros cuadrados (225 m²). Los linderos del lote son:
POR EL NORTE: Con predio vecino, del punto 03 al punto 07 en línea recta y dimensiones de dieciocho punto cuarenta y dos metros (18,42 mts).
POR EL ORIENTE: Con la Carrera 3, del punto 07 al punto 06 en linea recta y dimensiones de veintiuno punto cero dos metros (21,02 mts) y del punto 06 al punto 05 en línea recta y dimensiones de cuarenta y uno punto sesenta y nueve metros (41,69 mts).
POR EL SUR: Con la Calle 7, del punto 05 al punto 04 en linea recta y dimensiones



de dieciséis punto cero dos metros (16,02 mts). POR EL OCCIDENTE: con predio vecino, del punto 04 al punto 03 cerrando el polígono en línea recta y dimensiones de sesenta y cuatro punto setenta y cinco metros (64,75 mts). Lo anterior según reza la Escritura número 405 de fecha veintidós (22) de mayo del año dos mil dieciocho (2018) debidamente registrada en la Notaria Primera de Chía.

SEGUNDO: TRADICION DEL LOTE. Escritura No. 284 del 13 de octubre de 1995, de la Notaria Única de Cajicá, por compraventa de **MATILDE SASTRE DE CASAS** a favor de **MARTHA ELENA CASAS SASTRE y OTROS**.

Escritura No. 746 del 2 de diciembre de 2009, de la Notaria Única de Cajicá, por consolidación de dominio pleno a favor de **MARTHA ELENA CASAS SASTRE, JOSÉ ALEXANDER ABRIL CASAS, OSCAR IVÁN ABRIL CASAS y JUAN SEBASTIÁN ABRIL CASAS**.

Escritura No. 405 de fecha 22 de mayo del año (2018) de la Notaria Primera de Chía, por división material favor de **JOSÉ ALEXANDER ABRIL CASAS, OSCAR IVÁN ABRIL CASAS y JUAN SEBASTIÁN ABRIL CASAS**.

TERCERO: PRECIO, FORMA DE PAGO Y OTORGAMIENTO. Las partes contratantes acuerdan expresamente que el precio de la propiedad prometida en venta es la suma de **MIL TRESCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$1.350.000.000)** cantidad que pagará el **PROMITENTE COMPRADOR** a los **PROMITENTES VENDEDORES** en la siguiente forma.

PRIMER PAGO. La suma de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$270.000.000)**, equivalente al 20% del valor pactado, el día 10 de septiembre de 2019 a la firma y legalización de este documento promesa de compraventa, en la Notaria Única Cajicá a las 2:30 pm.

SEGUNDO PAGO. La suma de **QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$540.000.000)**, equivalente al 40% del valor pactado, el día 16 de octubre de 2019 a la firma y legalización de este documento promesa de compraventa, en la Notaria Única Cajicá a las 2:30 pm.

TERCER PAGO. El saldo por la suma de **QUINIENTOS CUARENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$540.000.000)**, equivalente al 40% del valor pactado, el día 15 de noviembre de 2019 a la firma y legalización de la escritura en la Notaria Única de Cajicá a las 2:30 pm.

CUARTO: GRAVAMENES Y OBLIGACIONES. LOS PROMITENTES VENDEDORES manifiestan que **LOTE DE TERRENO** que se promete en venta mediante este contrato no se ha transferido a nadie y el bien se encuentra libre de embargos, secuestro, demandas civiles, obligaciones tributarias, anticresis, hipotecas y en general se halla libre de todo gravamen obligándose a los vendedores a salir al saneamiento de todos los casos de ley.



QUINTO: ENTREGA. LOS PROMITENTES VENDEDORES. Hacen entrega real y material del inmueble **Iote urbano**, para el día 15 de noviembre del 2019 a la firma y legalización de la escritura en la Notaria Única de Cajicá a las 2:30 pm.

SEXTA: CLAUSULA PENAL. Las partes acuerdan una sanción pecuniaria a título de incumplimiento el equivalente al veinte por ciento (20%). de total del precio acordado por la venta es decir la suma de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES DE PESOS M.CTE (\$270.000.000.00)** que pagará la parte incumplida a cualquiera de las estipulaciones aquí previstas a la otra parte que se allane a cumplir. Por su cobro este documento presta merito ejecutivo.

SEPTIMA: PROTOCOLIZACION. Las partes aquí presentes acuerdan firmar escrituras públicas de compra venta el día 15 de noviembre del año 2019 en la Notaria Única de Cajicá a las 2:30 pm.

OCTAVA: GASTOS NOTARIALES Y DE REGISTRO. Los gastos notariales que se ocasionen con el otorgamiento de la escritura de compraventa serán sufragados por **EL PROMITENTE COMPRADOR Y LOS PROMITENTES VENDEDORES** por partes iguales . La retención en la fuente será cancelada por **LOS PROMITENTES VENDEDORES** y los gastos de registro y beneficia serán asumidos en su totalidad por **EL PROMITENTE COMPRADOR**.

NOVENA: CESION. Las partes se comprometen a **NO** ceder ni parcial ni totalmente las obligaciones contenidas en el presente contrato, sin autorización previa y por escrito del contrato concedido. Si contravienen esta disposición la cesión **NO** tendrá efectos jurídicos y por lo tanto **NO** exime la responsabilidad a quien haya realizado sin autorización de la otra parte.

DECIMA: PERFECCIONAMIENTO Y REFORMA DEL CONTRATO. El presente contrato requiere para su perfeccionamiento y ejecución de las firmas auténticas de las partes y podrá modificarse de **COMUN ACUERDO** entre las partes por escrito por una sola vez.

PARAGRAFO. Solamente se entenderá prorrogado el plazo acordado para el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que bilateralmente adquieren las partes en este contrato, o modificada una cualquiera de las estipulaciones aquí consagradas, cuando así lo acuerden ambas partes, en forma expresa y escrita.

No siendo más el objeto del contrato de compraventa se suscribe por Las partes hoy diez de septiembre 2019 en el municipio de Cajicá y lo no regulado por las partes por este documento será sometido a la ley comercial, civil que regula esta clase de documentos.

PROMETIENTES VENDEDORES

JOSE ALEXANDER ABRIL CASAS
CC3.146.389 expedida en Cajicá Cundinamarca
Tel. 350 2050162

OSCAR IVAN ABRIL CASAS
CC. 1.072.646.645 expedida en Chía Cundinamarca
Tel. 313 4235397

JUAN S. ABRIL
JUAN SEBASTIAN ABRIL CASAS
CC. 1.136.882.474 expedida en Bogotá D.C
Tel. 313 3611201

PROMETIENTE COMPRADOR

CÉSAR ADOLFO LOZANO ROBAYO
CC. 79144.275 de Usaquén
Tel. 3102394854

• EL PRESENTE DOCUMENTO NO CONSTITUYE
TITULO TRASCITALICO DE DOMINIO NI ES OBJETO
DE INSCRIPCION ANTE LA OFICINA DE REGISTRO
DE INSTRUMENTOS PUBLICOS COMPETENTE".

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO,
FIRMA Y HUELLA

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Ante la NOTARIA UNICA DE CAJICA (CUNDINAMARCA)
Compareció:

LOZANO ROBAYO CESAR ADOLFO
quien exhibió: C.C. 79144275

y declara que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

336-72e09fd0
Cajica, 2019-09-10 14:43:19

FIRMA

www.notariaenlinea.com
40c5v

LUZ ALEXANDRA ROCHA AREVALO
NOTARIA (E) UNICA DE CAJICA



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO,
FIRMA Y HUELLA

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Ante la NOTARIA UNICA DE CAJICA (CUNDINAMARCA)
Compareció:

ABRIL CASAS OSCAR IVAN
quien exhibió: C.C. 1072646645

y declara que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

336-31318800
Cajica, 2019-09-10 14:44:14

FIRMA

www.notariaenlinea.com
40c6x

LUZ ALEXANDRA ROCHA AREVALO
NOTARIA (E) UNICA DE CAJICA



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO,
FIRMA Y HUELLA

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Ante la NOTARIA UNICA DE CAJICA (CUNDINAMARCA)
Compareció:

ABRIL CASAS JUAN SEBASTIAN
quien exhibió: C.C. 1136882474

y declara que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

336-25cc7bd5
Cajica, 2019-09-10 14:48:15

S. Abri
FIRMA

www.notariaenlinea.com
40c8a

LUZ ALEXANDRA ROCHA AREVALO
NOTARIA (E) UNICA DE CAJICA



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE CONTENIDO,
FIRMA Y HUELLA

Autenticación Biométrica Decreto-Ley 019 de 2012
Ante la NOTARIA UNICA DE CAJICA (CUNDINAMARCA)
Compareció:

ABRIL CASAS JOSE ALEXANDER
quien exhibió: C.C. 3146389

y declara que la firma y huella que aparecen en el presente documento son suyas y que el contenido del mismo es cierto. Y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cotejando sus huellas digitales y datos biográficos contra la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

336-eeb0a0b0
Cajica, 2019-09-10 14:47:28

FIRMA

www.notariaenlinea.com
40c97

LUZ ALEXANDRA ROCHA AREVALO
NOTARIA (E) UNICA DE CAJICA



Señor

JUEZ TERCERO PROMISCO MUNICIPAL DE CAJICÁ

E. S. D.

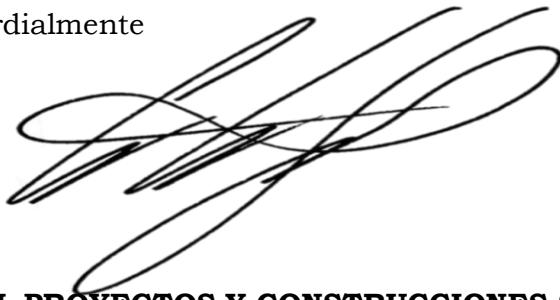
Ref.: 2021-335. PROCESO DECLARATIVO DE JOSÉ ABRIL CASAS Y OTROS
CONTRA CAL PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAS

CÉSAR ADOLFO LOZANO ROBAYO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 79.144.275, obrando en calidad de representante legal de la sociedad domiciliada en Bogotá CAL PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAS, con NIT 900.378.357-1, a usted atentamente manifiesto:

Por medio de este escrito confiero poder especial, amplio y suficiente al abogado RODRIGO BORRERO PASTRANA, con cédula de ciudadanía número 79.286.255 de Bogotá, y T.P. 49.938 del C.S. de la J., correo electrónico rodriabogado@gmail.com, para que, en mi nombre y representación conteste la demanda y defienda nuestros derechos e intereses, en el proceso de la referencia que se adelanta en su Despacho.

El apoderado está investido de todas las facultades necesarias para ejercer el encargo encomendado, y especialmente contestar la demanda, proponer excepciones, contrademandar, recibir, sustituir, conciliar, transigir, proponer incidentes, interponer recursos y desistir. Se excluye la facultad de confesar.

Cordialmente



CAL PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAS

CÉSAR ADOLFO LOZANO ROBAYO

C.C. 79.144.275

Representante Legal



Cuenta de cobro 06/02/2020

CAL PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.S.
NIT. 900.378.357-1

DEBE A:

ALIRIO LAGOS MOJICA
C.C. 11333360

Concepto: comisión por la venta del lote de terreno numero dos (2) urbano ubicado la calle 7 No. 3-10 del municipio Cajicá Cundinamarca

LA SUMA DE:

Veintidós millones de pesos m/cte. (\$ 22.000.000), Cuenta de ahorros Bancolombia No. 33519717072 a nombre de Alirio Iago Mojica, CC. 11.333.360 de Zipaquirá.

Cordialmente,



Tangado en
Fijo
Celular
Firma

ALIRIO LAGOS MOJICA
C.C. 11.333.360
CEL. 3208504213

Teléfono Móvil Oficina: 320 496 74 08

Teléfono Fijo: 883 73 08

Teléfono Móvil Gerente: 320 850 42 13

Dirección: Calle 2 Número 4-57 oficina 105 Cajicá - Centro.

Mail: admipropiedad@gmail.com ventas@vivaenlasabana.com

PAZ Y SALVO

ALIRIO LAGOS MOJICA, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía No. 11.333.360, certifico que **CAL PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.S**, NIT. 900.378.357-1, se encuentra a Paz y Salvo por concepto de comisión por el valor de **VEINTIDOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$22.000.000)** por la venta del lote de terreno numero dos (2) urbano ubicado la calle 7 No. 3-10 del municipio Cajicá Cundinamarca, identificado con matricula inmobiliaria No. 176- 176756.

Cordialmente,



ALIRIO LAGOS MOJICA
C.C. 11.333.360
CÉL. 3208504213



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: C23056026C72C8

11 DE DICIEMBRE DE 2023 HORA 22:05:40

AC23056026

PÁGINA: 1 DE 1

* * * * *

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS/

CERTIFICACIÓN DE LA COSTUMBRE MERCANTIL

LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ - CCB, EN CUMPLIMIENTO DE LA FUNCIÓN ESTABLECIDA EN EL NUMERAL 5 DEL ARTÍCULO 86 DEL CÓDIGO DE COMERCIO, EL NUMERAL 4 DEL ARTÍCULO 4 DEL DECRETO 2042 DE 2014, EL ARTÍCULO 2.2.2.38.1.4 DEL DECRETO 1074 DE 2015, Y LUEGO DE HABER ADELANTADO UNA INVESTIGACIÓN JURÍDICA Y ESTADÍSTICA EN LA CUAL VERIFICÓ QUE LA PRÁCTICA CERTIFICADA COMO COSTUMBRE MERCANTIL NO ES CONTRARIA A LA LEY COMERCIAL, QUE ES PÚBLICA, UNIFORME, Y REITERADA EN EL TERRITORIO QUE CONFORMA SU JURISDICCIÓN PARA LA FECHA EN QUE LA CERTIFICACIÓN FUE APROBADA, Y QUE LAS PERSONAS QUE PARTICIPAN EN ELLA LA ENTIENDEN COMO OBLIGATORIA CUANDO NO HAN CONVENIDO ALGO DIFERENTE,

*****CERTIFICA*****

A.1. COMISIÓN POR INTERMEDIACIÓN EN COMPRAVENTA DE BIENES INMUEBLES

“EN BOGOTÁ D.C. EXISTE LA COSTUMBRE MERCANTIL DE QUE EN EL CONTRATO DE COMISIÓN PARA LA CELEBRACIÓN DE LA COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE, EL VENDEDOR DEL BIEN INMUEBLE PAGUE AL COMISIONISTA UNA COMISIÓN CUANDO POR LA INTERMEDIACIÓN DEL COMISIONISTA SE HA LOGRADO CELEBRAR UN CONTRATO DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE. LA COMISIÓN SE DETERMINA ASÍ: (I) SI EL BIEN INMUEBLE VENDIDO ESTÁ EN EL ÁREA URBANA DE BOGOTÁ D.C. LA COMISIÓN EQUIVALE AL TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE; (II) SI EL BIEN INMUEBLE VENDIDO ESTÁ FUERA DEL ÁREA URBANA DE BOGOTÁ D.C., PERO DENTRO DE LOS MUNICIPIOS QUE INTEGRAN LA JURISDICCIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, LA COMISIÓN EQUIVALE AL CINCO POR CIENTO (5%) DEL PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE.”

ESTA COSTUMBRE MERCANTIL SOLO PUEDE SER INVOCADA COMO FUENTE DE DERECHO CUANDO NO EXISTA UNA ESTIPULACIÓN CONTRACTUAL SOBRE LA MISMA OBLIGACIÓN A QUE SE REFIERE LA PRÁCTICA. EN CONSECUENCIA, LAS PERSONAS QUE PARTICIPAN EN LA PRÁCTICA CERTIFICADA COMO COSTUMBRE MERCANTIL CONSERVAN AUTONOMÍA PARA CONVENIR ALGO DISTINTO, Y LA PRESENTE CERTIFICACIÓN NO PUEDE SER INVOCADA PARA ALEGAR QUE LA LEY NO PERMITE LLEGAR A UN ACUERDO QUE TENGA UN CONTENIDO DIFERENTE A LA PRÁCTICA CERTIFICADA COMO COSTUMBRE MERCANTIL.

FECHA DE APROBACIÓN: LA PRESENTE CERTIFICACIÓN SE BASA EN LA APROBACIÓN DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ DE FECHA 26 DE FEBRERO DE 2002.

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA,
VALOR : \$ 0

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.



LEONARDO ORTIZ MENDIETA



Rodrigo Borrero <rodriabogado@gmail.com>

Poder firmado

1 mensaje

Cesar Lozano <gerencia@cesarlozanoarquitectos.com>
Para: rodriabogado@gmail.com

7 de diciembre de 2023, 19:32

 Poder contestar declarativo César Lozano.pdf
93K

Señor

JUEZ TERCERO PROMISCOU MUNICIPAL DE CAJICÁ

E. S. D.

Ref.: 2021 - 335. DECLARATIVO VERBAL DE JOSÉ ALEXANDER, OSCAR IVÁN Y JUAN SEBASTIÁN ABRIL CASAS CONTRA CAL PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAS

RODRIGO BORRERO PASTRANA, mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 79.286.255, abogado en ejercicio, portador de la T.P. 49.938 del C. S de la J., atentamente manifiesto que como apoderado especial de la sociedad CAL PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES S.A.S, identificada con NIT 900.378.357 - 1, domiciliada en Bogotá y representada por CÉSAR ADOLFO LOZANO ROBAYO, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía 79.144.275, por medio del presente escrito contesto la demanda y alego las EXCEPCIONES DE FONDO que más adelante indico, respecto del proceso que en su despacho se adelanta contra mi mandante, por parte de JOSÉ ALEXANDER ABRIL CASAS, OSCAR IVÁN ABRIL CASAS y JUAN SEBASTIÁN ABRIL CASAS

CONTESTACIÓN A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Al **hecho 1:** Es cierto

Al **hecho 2:** No es cierto. En primer lugar, los impuestos no se facturan, y tampoco el vendedor obra como agente retenedor. El agente retenedor es el Notario, y por eso mismo no emite una factura sino un certificado de retención, como consta en el documento anexo a la demanda.

Tampoco se ajusta a la verdad que el impuesto debía pagarse por cuenta del comprador, pues como bien lo señala la Corte Constitucional en la sentencia C-593 de 2019, por la cual se declaró inexequible el impuesto, entre las razones de inexequibilidad se encuentra el que la ley no es clara en señalar quién es el responsable del impuesto.

En el presente caso efectivamente los vendedores pagaron el impuesto porque así se convino entre las partes.

Al **hecho 3:** No es cierto. En cuanto es en parte repetición del hecho 2, en lo que atañe a lo que establece la Ley 1943 de 2018 y la sentencia de la Corte Constitucional, ya expusimos por qué no se ajusta a la verdad.

En cuanto a la subrogación, no aplica tampoco no solo por el contenido de la ley y la sentencia, sino por el acuerdo específico de las partes.

Al **hecho 4:** Es parcialmente cierto. Si bien se convocó a la audiencia de conciliación sin que hubiese acuerdo alguno, no es cierto que los demandantes no hayan estado obligados al pago del impuesto.

Al **hecho 5:** Es cierto

Al **hecho 6:** No es cierto. Al no estar obligado el demandado a pagar la suma reclamada, no hay lugar a rendimiento o interés alguno.

CONTESTACIÓN A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

Desde ya me opongo a todas y cada una de las declaraciones y condenas pedidas con la demanda, y solicito se condene en costas a la parte demandante, debido a que la sociedad demandada obró cumpliendo la ley y el acuerdo entre las partes.

En cuanto a la Pretensión Primera: Nos oponemos porque no está demostrado que exista soporte contractual de que la sociedad demandada debió asumir el pago y la ley tampoco establece lo que afirma el demandante.

En cuanto a las Pretensiones Segunda, Tercera, Cuarta, Quinta y Sexta: Al ser consecuenciales de la Primera pretensión y ante el fracaso de esta, tampoco están llamadas a prosperar.

EXCEPCIONES DE MÉRITO O DE FONDO Y HECHOS DE LA PRESENTE CONTESTACIÓN

1. LA LEY 1943 NO FUE CLARA EN DETERMINAR EL SUJETO PASIVO DEL IMPUESTO

Se fundamenta en que contrario a lo afirmado por el demandante, la Ley 1943 de 2018 que impuso el impuesto al consumo, no es clara en determinar quién es el responsable del impuesto, y esa fue precisamente una de las razones para que se declarara la inconstitucionalidad de la norma.

En efecto, la norma que establece el tributo señala:

“Artículo 21. Adíquese el artículo 512-22 al Estatuto Tributario, el cual quedará así:

‘Artículo 512-22. Impuesto nacional al consumo de bienes inmuebles. El impuesto nacional al consumo tiene como hecho generador la enajenación, a cualquier título, de bienes inmuebles diferentes a predios rurales destinados a actividades agropecuarias, nuevos o usados, cuyo valor supere las 26.800 UVT, incluidas las realizadas mediante las cesiones de derechos fiduciarios o fondos que no coticen en bolsa.

‘El responsable del impuesto es el vendedor o cedente de los bienes inmuebles sujetos al impuesto nacional al consumo. El impuesto será recaudado en su totalidad mediante el mecanismo de retención en la fuente. La retención aquí prevista deberá cancelarse previamente a la enajenación del bien inmueble, y presentar comprobante de pago ante el notario o administrador de la fiducia, fondo de capital privado o fondo de inversión colectiva.

‘La tarifa aplicable será del dos por ciento (2%) sobre la totalidad del precio de venta. (Negrillas no son de la norma).

Nótese señor juez, que la norma incurre en clara contradicción y falta de claridad sobre la parte que debe asumir el impuesto. Y esa fue precisamente una de las motivaciones para que la Corte Constitucional decretara la inexequibilidad del impuesto, como se indica en la sentencia C-593-19, que textualmente señala:

“Ahora bien, en el caso de la disposición demandada el inciso segundo del artículo 21 de la Ley 1943 de 2018 define cuál es el responsable del tributo de la siguiente manera: “El responsable del impuesto es el vendedor o cedente de los bienes inmuebles sujetos al impuesto nacional al consumo.” Es decir, se trata de un impuesto cuyo sujeto pasivo jurídico es el vendedor o cedente del inmueble.

“18. Por otra parte, como lo sostienen los demandantes y algunos de los intervenientes, aun cuando la disposición demandada no identifica al sujeto

pasivo económico, al tratarse de un impuesto indirecto, en principio éste sería el adquirente del inmueble.

*“Como se mencionó anteriormente, los demandantes sustentan la acusación según la cual **el legislador no fue claro al definir el sujeto pasivo en que existe una inconsistencia entre el hecho generador del tributo y el sujeto pasivo**. Según su interpretación, a pesar de que el hecho gravable tiene un carácter general, pues consiste en la enajenación de bienes inmuebles “a cualquier título”, la disposición sólo se refiere al vendedor como responsable, es decir, como sujeto pasivo jurídico del tributo. (Negrilla no es de la sentencia).*

No se requieren más interpretaciones ni análisis para concluir que no le asiste razón al demandante cuando afirma que la norma y la sentencia del máximo tribunal constitucional establecieron quién es el responsable de pagar el impuesto.

2. COMPENSACIÓN

Se soporta en que la sociedad compradora asumió la carga de pagar la comisión de corretaje de la compraventa, sin que estuviese obligada a hacerlo.

El contrato de compraventa celebrado entre los hermanos ABRIL CASAS y la demandada CAL PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAS se celebró con la intermediación de ALIRIO LAGOS MOJICA, quien puso en contacto a vendedores y comprador para la celebración del negocio.

En Bogotá y demás municipios bajo la competencia de la Cámara de Comercio de Bogotá, es costumbre mercantil que el vendedor de un inmueble pague la comisión al corredor que puso en relación al comprador y vendedor.

Así lo ha certificado la Cámara de Comercio de Bogotá, legalmente encargada de certificar la costumbre mercantil bajo su área de influencia, como consta en certificación anexa a la presente contestación, en la que se señala:

“EN BOGOTÁ D.C. EXISTE LA COSTUMBRE MERCANTIL DE QUE EN EL CONTRATO DE COMISIÓN PARA LA CELEBRACIÓN DE LA COMPROVVENTA DE BIEN INMUEBLE, EL VENDEDOR DEL BIEN INMUEBLE PAGUE AL COMISIONISTA UNA COMISIÓN CUANDO POR LA INTERMEDIACIÓN DEL COMISIONISTA SE HA LOGRADO CELEBRAR UN CONTRATO DE COMPROVVENTA DE BIEN INMUEBLE. LA COMISIÓN SE DETERMINA ASÍ: (I) SI

EL BIEN INMUEBLE VENDIDO ESTÁ EN EL ÁREA URBANA DE BOGOTÁ D.C. LA COMISIÓN EQUIVALE AL TRES POR CIENTO (3%) DEL PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE; (II) SI EL BIEN INMUEBLE VENDIDO ESTÁ FUERA DEL ÁREA URBANA DE BOGOTÁ D.C., PERO DENTRO DE LOS MUNICIPIOS QUE INTEGRAN LA JURISDICCIÓN DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, LA COMISIÓN EQUIVALE AL CINCO POR CIENTO (5%) DEL PRECIO DE VENTA DEL INMUEBLE.”

El mismo certificado señala que esta costumbre mercantil solo puede ser invocada como fuente de derecho cuando no exista una estipulación contractual sobre esa obligación.

Pues bien, al consultar el contrato de promesa de compraventa celebrado entre los demandantes y la sociedad demandada, se puede verificar que nada se estipula allí sobre la obligación de pago de la comisión de corretaje, y al no haber estipulación, correspondía a los vendedores el pago de la misma, conforme a la costumbre mercantil.

Sin embargo, en el presente caso fue el demandado CAL PROYECTOS Y CONSTRUCCIONES SAS quien asumió el pago de esa comisión de corretaje, asumiendo el pago al que se encontraban obligados los demandantes.

En consecuencia, de prosperar las pretensiones de la demanda, deberá compensarse la obligación con el pago de la comisión de corretaje, como los establecen los artículos 1625 numeral 5 y 1714 del Código Civil.

3. SANEAMIENTO POR EVICCIÓN

Se fundamenta en que el vendedor ha sido recientemente perturbado por parte del municipio de Cajicá, quien reclama la restitución de una franja del predio vendido correspondiente a zona de cesión obligatoria, alegando que no le ha sido entregado.

El Art. 1893 del Código Civil establece que corresponde al vendedor la obligación de saneamiento, estipulando que “*La obligación de saneamiento comprende dos objetos: amparar al comprador en el dominio y posesión pacífica de la cosa vendida (...)*”, (Subrayado no es de la norma).

El día 5 de diciembre de 2023 la Inspección Tercera de Policía de Cajicá adelantó diligencia de con el fin de restituir la franja de terreno que pertenece al municipio,

e ingresó rompiendo el candado del cerramiento del predio. Finalmente concluyó que no es la acción policial la vía apropiada para la restitución ordenada por el municipio sino la jurisdicción ordinaria.

Según informan en la Inspección de Policía, la franja que reclama el municipio corresponde a una porción de terreno que fue vendida por los demandantes a la sociedad AKILA SAS, según escritura pública 405 del 22 de mayo de 2018 Notaría Primera de Chia. Esta última a su vez vendió el mismo terreno al municipio de Cajicá, como consta en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 176-176755.

En ese orden, es claro que existe una franja de terreno que los vendedores entregaron al comprador, pero pertenece a un tercero que es el municipio de Cajicá. Si bien la acción policial parece haber concluido, no por ello se ha liberado al demandado de la reclamación por parte del municipio, quien acudirá a la vía judicial para la restitución.

Se destaca que el lote de terreno objeto de la compraventa fue adquirido con el propósito de desarrollar un proyecto de construcción, y los diseños y proyecciones que se han adelantado se desarrollan con base en al área recibida, la cual se verá menguada por la reclamación de un tercero.

Esta circunstancia afecta al comprador, quien tiene derecho a reclamar a los vendedores las correspondientes indemnizaciones, conforme al Art. 1896 del Código Civil. El valor comercial de la respectiva franja deberá ser restada del precio y restituída por los vendedores al comprador demandado.

4. GENÉRICAS

Las demás excepciones que, no habiendo sido alegadas, resulten probadas en desarrollo del proceso. Lo anterior de conformidad con lo dispuesto por el artículo 282 del CGP.

PRUEBAS

Como medios probatorios pretendemos hacer valer:

DOCUMENTALES:

Las que reposan en el expediente.

Acompaño además a la presente contestación:

1. Certificación de costumbre mercantil emanado de la Cámara de Comercio de Bogotá, sobre pago de comisiones de corretaje de inmuebles.
2. Contrato de promesa de compraventa.
3. Recibo de pago y paz y salvo del corredor inmobiliario.
4. Memorando AMC SDG IP3 082-2023 de la Inspección Tercera de Policía de Cajicá
5. Folio Matrícula Inmobiliaria 176-176755

OFICIO:

Respetuosamente solicito se oficie a la Alcaldía Municipal de Cajicá, con el fin de que aporte al expediente el memorando AMC-SP-0687-202, de fecha siete (07) de septiembre del dos mil veintitrés (2023), por el cual se solicitó restitución de terreno a la Inspección Tercera de Policía de Cajicá, al igual que los antecedentes del mismo. De nuestra parte estamos solicitando por medio de derecho de petición copia de los documentos, que de ser obtenidos, los allegaremos al presente proceso.

PERICIAL:

Tan pronto se reciba la documentación a que se refiere la prueba OFICIO inmediatamente anterior, respetuosamente solicito conforme al Art. 227 del CGP se fije término no inferior a treinta días hábiles para aportar el siguiente dictamen pericial de parte:

Que perito evaluador de inmuebles certifique el valor comercial de la franja de terreno cuya restitución persigue el municipio de Cajicá, y que se describe en la escritura pública 405 del 22 de mayo de 2018 Notaría Primera de Chía, y en el Folio de Matrícula Inmobiliaria 176-176755.

TESTIMONIALES:

Se decrete y recepcione el testimonio del corredor inmobiliario ALIRIO LAGOS MOJICA, domiciliado en Chía, para que declare sobre el pago de la comisión de corretaje.

INTERROGATORIO DE PARTE:

Solicito se cite a interrogatorio de parte a los demandantes para que absuelvan interrogatorio que formularé conforme a la ley.

ANEXOS

1. Poder especial y correo electrónico desde la cuenta de notificaciones del demandado, por el cual se remite el poder al suscrito apoderado.
2. Lo mencionado en el capítulo pruebas documentales.
3. Demanda de reconvención

NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones en la Calle 98 No. 15 -17 Of 408 de Bogotá. Correo Electrónico: rodriabogado@gmail.com Tel: 310212 7609

La demandada:

En la Avenida Carrera 21 A No. 124-55 Ofic. 103 de Bogotá. Correo Electrónico: gerencia@cesarlozanoarquitectos.com.

Cordialmente,



RODRIGO BORRERO PASTRANA

C.C. 79.286.255 de Bogotá

T.P. 49.938 del C.S. de la J.