

Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.

De: J. PABLO RODRIGUEZ RODRIGUEZ <plurros73@hotmail.com>
Enviado el: lunes, 13 de julio de 2020 12:11 p. m.
Para: Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
Asunto: contestacion demanda 2019-484
Datos adjuntos: contestacion demanda 2019-484.CONSTRUCTORA BOLIVAR VS EDWAR JULIAN MOYA.pdf

2019
484
7/15

716
17

JUZGADO TERCERO CIVIL MUNICIPAL
Bogotá, D.C., Veintiocho de mayo de dos mil trece.

REF: 12-786

ANTECEDENTES

Estando el proceso al despacho, y llegado el trámite procesal pertinente, se decide la excepción previa presentada por el apoderado del demandado denominada "INEPTITUD DE DEMANDA POR FALTA DE REQUISITOS FORMALES o POR INDEBIDA ACUMULACIÓN DE PRETENSIONES" consagrada en el numeral 7º del artículo 97 del C. de P.C.

Se funda la defensa del demandado, que el demandante omitió el requisito establecido en el segundo inciso del artículo 417 del estatuto procesal Civil que consiste en manifestar bajo la gravedad de juramento que la cosa no se ha entregado.

Continúa señalando que dicha circunstancia hace que la presente demanda carezca de la aptitud legal para darle el trámite que nuestro ordenamiento procesal exige.

Concluye solicitando que dentro del término de traslado de la presente excepción previa, se requiera a los actores para que den estricto cumplimiento al requisito establecido en la norma citada, en sentido de manifestar bajo la gravedad de juramento si es cierto o no que "constructora Bolivar S.A se ha negado a hacer entrega del inmueble objeto del contrato de compraventa" conforme a los hechos que sirvieron de respaldo a la presente demanda.

CONSIDERACIONES

Ha de señalarse por parte del despacho, que la excepción previas presentada está contemplada en el numeral 7º del artículo 97 del C. de P.C, es decir, está taxativa en el Estatuto Procesal Civil, razón por la cual, se deberá analizar dicho medio exceptivo por parte del Despacho, la cual reza "...Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones..."

Analizada la excepción planteada por el apoderado de la parte demandada la misma esta llamada a fracasar, teniendo en cuenta los siguientes argumentos:

El artículo 417 Ajustem, señala el proceso "Entrega de la cosa por el tradente al adquirente", caso sub judice, en el que su inciso tercero taxativamente expresa "...A la demanda se acompañará copia de la escritura pública registrada, en que conste la respectiva obligación con calidad de exigible, y si en ella apareciere

18

haberse cumplido, el demandante deberá afirmar bajo juramento, que se considerará prestado por la presentación de la demanda, que la entrega no se ha efectuado... (Negrilla y Subrayado fuera de texto)

Obsérvese que en el hecho tercero de la demanda, la parte demandante informa que "...el demandado hasta la fecha de presentación de la presente demanda no se presentó según lo estipulado a hacer la entrega del inmueble incumpliendo así su compromiso, pese a que en la cláusula octava de la escritura pública manifiesta haberlo entregado..."

Dada así las cosas, encuentra esta Juzgadora que la sola presentación de la demanda y con lo manifestado en el hecho tercero del escrito de la demanda, se entenderá surtido el requisito "...Bajo la gravedad de juramento...", que no se ha entregado la cosa por una de las partes, y no considera este Despacho que se deba imperar un requisito adicional que la misma norma procesal replaza con otro, es decir "la presentación de la demanda".

Razón por la cual, no puede pretender el apoderado del demandado, alegar una excepción previa "ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales" cuando la misma fue estudiada previamente a la admisión de la demanda, la cual, dicho auto se encuentra ejecutoriado y se ajusta a derecho.

Es así que para esta juzgadora encuentra no fundada la excepción previa alegada por las razones expuestas en las consideraciones.

Conforme con lo anterior, el Juzgado, RESUELVE:

PRIMERO: DECLARAR NO FUNDADA la excepción previa **INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES** por las razones expuestas en esta providencia.

SEGUNDO: CONDENAR en costas a la parte demandada, las cuales serán tasadas en su oportunidad.

NOTIFIQUESE


YASMIRA TALERÓ ORTIZ
Jueza

DOIV

JUZGADO 3º. CIVIL MUNICIPAL
DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La anterior providencia se notifica por
ESTADO No. 47
Hoy 28 de mayo de 2013
EL Srío.
XIOMARA SUAREZ STERLING



Bogotá D.C., Marzo 23 de 2.011

Rad. 0000127995

Señor (a) (es)

c.c.

MOYA GARCIA EDWARD JULIAN
MARQUEZ MARTINEZ LADY NICOLE
Bogotá D.C.

80161173
1022345723

COPIA

Apreciado (a) (os) señor (a) (es) :

Atentamente le(s) comunico(amos) que la Caja de Compensación Familiar CAFAM en cumplimiento de la ley 3a de 1.991, Decreto 2190 de 2009, y demás normas complementarias, le (s) asignó un subsidio familiar de vivienda, con las siguientes condiciones:

Fecha de postulación	19/02/2011
Subsidio aplicable para	COMPRA DE VIVIENDA MINIMA (NUEVA)
Ubicación de la solución de vivienda	SOACHA
Ingresos Familiares acreditados en la postulación	\$2,076,031
Valor subsidio asignado	\$2,142,400
Fecha de adjudicación	23/03/2011
Vigente hasta	31/03/2012

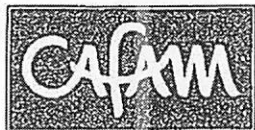
Este subsidio debe ser aplicado en la compra de una vivienda nueva que haga parte de un programa declarado elegible de acuerdo con las condiciones establecidas por la normatividad vigente.

La entrega del subsidio se hará por petición de ustedes, para ser girado al constructor u oferente responsable del proyecto, cuando se acredite ante esta Caja de Compensación Familiar el cumplimiento de los requisitos establecidos para tal fin.

La escritura pública de compraventa debe ser firmada dentro de la vigencia del subsidio y puede otorgarse a favor de uno o alguno de los miembros del hogar beneficiario del mismo, sin que se excluya en ningún caso al afiliado. Si alguno de los miembros del hogar beneficiario decide no firmar la escritura deberá manifestarlo por escrito para el desembolso del subsidio.

En la escritura deberá dejarse constancia expresa de los siguientes hechos:

- * Que se trata de una solución de vivienda de interés social adquirida con aportes del subsidio otorgado por CAFAM.
- * El valor del subsidio y la fecha de asignación del mismo.
- * Constancia de la entrega a satisfacción de la vivienda.
- * Que el Subsidio Familiar de Vivienda será restituible a CAFAM cuando los beneficiarios transfieran el dominio de la vivienda o dejen de residir en ella, antes de haber transcurrido cinco (5) años desde la fecha de su asignación, sin mediar permiso específico dado por CAFAM y fundamentado en razones de fuerza mayor. También será restituible si se comprueba que existió falsedad o imprecisión en los documentos presentados para acreditar la calidad de beneficiarios del subsidio con base en los artículos 8 y 30 de la ley 3a de 1991. De igual manera será restituible en el caso en que la vivienda adquirida con aplicación del Subsidio Familiar de Vivienda fuere objeto de remate judicial, dentro del plazo de cinco años contados a partir de la fecha de expedición del documento que acredita la asignación del Subsidio Familiar de Vivienda de conformidad con el artículo 62º del Decreto 2190 de 2009.



16

El monto del subsidio a restituir será el valor recibido ajustado de acuerdo con el incremento del índice de precios al consumidor (IPC) entre la fecha de recibo del subsidio y la de restitución. Además, de acuerdo con lo establecido en el artículo 60 de la Ley 9a de 1989, modificado por el artículo 38 de la Ley 3a de 1991, deberá constituirse patrimonio de familia a favor de los compradores, de sus hijos menores actuales o de los que llegaren a tener.

El aporte que usted (es) deben comprometer en recursos propios en la negociación, depende del valor de la solución que adquiriera (n) y la diferencia entre el subsidio asignado y el crédito obtenido de acuerdo con los ingresos acreditados al momento de la postulación, este valor debe quedar consignado en la respectiva escritura de compraventa.

Al concederle(s) este subsidio consideramos que la información por usted(es) consignada en la postulación radicada bajo el número 0000127995 es verídica y confiable, sin embargo, CAFAM se reserva el derecho a su verificación y de comprobarse que existió falsedad o imprecisión en la información y/o documentación, la asignación será revocada. Si la comprobación es posterior a la entrega del subsidio, se procederá a solicitar la restitución, conforme a lo establecido en la Ley 3a de 1991, Decreto 2190 de 2009 y demás Normas complementarias.

Al momento de la postulación, los ingresos totales acreditados por el hogar postulante corresponden a \$2,076,031. De conformidad con lo establecido en el artículo 7o de la Ley 3a de 1991, ninguna de las condiciones acreditadas en la postulación pueden ser modificadas después de asignado el subsidio.

De conformidad con lo establecido en el parágrafo 3º del artículo 4º del Decreto 2190 de 2009, las condiciones para el acceso y aplicación del subsidio deben mantenerse desde la postulación hasta su asignación y desembolso, es decir que si las condiciones bajo las cuales se asignó este subsidio son modificadas o no existe afiliación vigente a Cafam al momento del cobro, se extingue la obligación de Cafam de entregar el subsidio.

En caso de modificación de los ingresos acreditados en la postulación, de no aplicación del subsidio dentro de la vigencia o de incluir otra persona, se debe presentar renuncia a este subsidio, la cual deberá venir firmada por todos los miembros del hogar beneficiario mayores de edad anexando el original de esta comunicación y tramitar una nueva postulación para la cual se deberá cumplir con todos los requisitos establecidos en la reglamentación vigente.

Presente esta comunicación al vendedor de la vivienda, con el fin de incluir el subsidio en la respectiva negociación.

En nombre de su Caja de Compensación Familiar CAFAM lo(s) felicitamo(s), seguros de que este aporte contribuirá a mejorar su calidad de vida.

Cordialmente,


RAFAEL ENRIQUE FRANCO LEMA
Jefe Departamento Vivienda

218
13



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

Certificado generado con el Pin No: 200706799431618984

Nro Matrícula: 051-123703

Pagina 1

Impreso el 6 de Julio de 2020 a las 10:31:19 AM

"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: 051 - SOACHA DEPTO: CUNDINAMARCA MUNICIPIO: SOACHA VEREDA: SOACHA

FECHA APERTURA: 18-07-2011 RADICACION: 2011-56676 CON: ESCRITURA DE: 23-06-2011

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

INFORMACION TRASLADO DE MATRICULA

FUNDAMENTOS LEGALES

Decreto(s):

Resolución(es) de Traslados Circulo Origen: Número: 278 Fecha 14/05/2015

Resolución(es) de Traslados Circulo Destino: Número: 1 Fecha 17/05/2015

Circulo Registral Origen: 50S BOGOTA ZONA SUR Matrícula Origen: 50S-40574005

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 535 de fecha 02-02-2011 en NOTARIA 53 de BOGOTA D.C. CASA 218 COJ RES PAR CAMP MZ 5 LT 2 URB BUEN AIRES con area de TOTAL PRIVADA 53.33 M2. AREA TOTAL CONSTRUIDA 59.64 M2 con coeficiente de 0.25776% (ART. 11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

COMPLEMENTACION:

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE) CELEBRO DIVISION MATERIAL POR E. 5935 DEL 24-09-10 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C., CON REGISTRO AL FOLIO 050-40558240. ADQUIRIO POR COMPRA A INVERSIONES SEGOVIA PUYANA S EN C. S. POR E. 8752 DEL 04-11-09 NOTARIA 72 DE BOGOTA D.C., ESTA ENGLOBO POR E. 5549 DEL 26-06-09 NOTARIA 72 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40529634. ADQUIRIO LOS PREDIOS QUE ENGLOBO ASI: UN PRIMER PREDIO: POR COMPRA A SEGOVIA HEILBRON MAURICIO Y PUYANA DE SEGOVIA JULIA POR E. 2639 DEL 22-11-04 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. (ESTA E. FUE ADICIONADA EN CUANTO A PROTOCOLIZAR CERTIFICACION DEL DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICAS DANE- INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, POR E. 707 DEL 07-02-06 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C. ESTA E. FUE ACLARADA EN CUANTO A PROTOCOLIZAR CERTIFICACION DE CATASTRO, DE AREA Y LINDEROS DEL INMUEBLE CERTIFICADO 000794 DEL 28-02-06 DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO NACIONAL DE ESTADISTICAS DANE- INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI, POR E. 400 DEL 03-03-06 NOTARIA 41 DE BOGOTA D.C.) ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A HACIENDA BUENOS AIRES S.A., POR E. 523 DEL 05-02-85 NOTARIA 27 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-377208. UN SEGUNDO PREDIO: POR COMPRA A SEGOVIA HEILBRON MAURICIO Y PUYANA DE SEGOVIA JULIA POR E. 2639 YA CITADA, ESTOS ADQUIRIERON POR COMPRA A INVERSIONES PUYANA S.A., POR E. 4250 DEL 25-10-96 NOTARIA 45 DE SANTAFE DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40265152. ESTA ENGLOBO POR E. 4250 DEL 25-10-96 NOTARIA 45 DE BOGOTA, CON REGISTRO AL FOLIO 050-40261899. ADQUIRIO ESTOS PREDIOS ASI: POR APOORTE POR ABSORCION DE INVERSIONES UNIDAS S.A., POR E. 2901 DEL 31-12-76 NOTARIA 18 DE BOGOTA, CON REGISTRO A LOS FOLIOS 050-229469,70 Y 229637.

FOLIO (S) DE MAYOR EXTENSION Y/O SEGREGADO (S): , 50S-40558240

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

- 1) CARRERA 7C 2A-30 SOACHA CASA 218 COJ RES PAR CAMP M.5 L.2 URB BUENOS AIRES PH
- 2) CARRERA 7C 2A- 30 SUR SOACHA CASA 218 COJ RES PAR CAMP MZ 5 LT 2 URB BUEN AIRES

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

051 - 120252

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 29-06-2010 Radicación: 2010-59837

Doc: ESCRITURA 3973 DEL 24-06-2010 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$



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

Certificado generado con el Pin No: 200706799431618984

Nro Matrícula: 051-123703

Pagina 2

Impreso el 6 de Julio de 2020 a las 10:31:19 AM

"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

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0205 HIPOTECA CON CUANTIA INDETERMINADA

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A.VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053.700-6

X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 23-06-2011 Radicación: 2011-56676

Doc: ESCRITURA 535 DEL 02-02-2011 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053.700-6

X

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 23-06-2011 Radicación: 2011-56680

Doc: ESCRITURA 2602 DEL 04-05-2011 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0901 ACLARACION Y MODIF ESC 535.02-02-11 R.P.H.CONJ RESD PARQUE CAMPESTRE ART 9 LOCALIZ Y LINDER.ART 29.PARAMETROS DE FIJACION ART 15 UNIDADES CON POSIBIL DE AMPLIAC ART 16.DESCRIP Y DELIMITAC DE LOS BIENES PRIVADOS. ART 28 RELACION DE COEFICIENTES

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053.700-6

X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 18-11-2011 Radicación: 2011-108657

Doc: ESCRITURA 7505 DEL 25-10-2011 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$39,761,000

ESPECIFICACION: MODO DE ADQUISICION: 0125 COMPRAVENTA VIS CON SUBSIDIO OTORGADO POR CAFAM. EL ADQUIRENTE SE OBLIGA A NO ENAJENAR EL INMUEBLE POR UN PERIODO DE 5 A/OS CONTADOS A PARTIR DE LA FECHA DE SU ASIGNACION

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

DE: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053.700-6

A: MARQUEZ MARTINEZ LADY NICOLE

CC# 1022345723 X

A: MOYA GARCIA EDWARD JULIAN

CC# 80161173 X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 18-11-2011 Radicación: 2011-108657

Doc: ESCRITURA 7505 DEL 25-10-2011 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: GRAVAMEN: 0204 HIPOTECA ABIERTA CREDITO APROBADO DE \$27.832.700

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

DE: MARQUEZ MARTINEZ LADY NICOLE

CC# 1022345723 X



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

Certificado generado con el Pin No: 200706799431618984

Nro Matrícula: 051-123703

Pagina 3

Impreso el 6 de Julio de 2020 a las 10:31:19 AM

"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

DE: MOYA GARCIA EDWARD JULIAN

CC# 80161173 X

A: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 18-11-2011 Radicación: 2011-108657

Doc: ESCRITURA 7505 DEL 25-10-2011 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0315 CONSTITUCION PATRIMONIO DE FAMILIA

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

DE: MARQUEZ MARTINEZ LADY NICOLE

DE: MOYA GARCIA EDWARD JULIAN

A: FAVOR SUYO, DE SUS HIJOS MENORES ACTUALES Y DE LOS QUE LLEGAREN A TENER.

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

GC# 1022345723 X

CC# 80161173 X

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 18-11-2011 Radicación: 2011-108657

Doc: ESCRITURA 7505 DEL 25-10-2011 NOTARIA 53 DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$2.142.400

Se cancela anotación No: 1

ESPECIFICACION: CANCELACION: 0843 CANCELACION POR VOLUNTAD DE LAS PARTES CANCELACION HIPOTECA RESPECTO DE ESTE INMUEBLE.

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

DE: BANCO DAVIVIENDA S.A.

NIT# 8600343137

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053.700-6

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-01-2013 Radicación: 2013-2270

Doc: ESCRITURA 11881 DEL 27-12-2012 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: OTRO: 0904 ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA ESTE Y OTROS.

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053.700-6.

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-01-2013 Radicación: 2013-2270

Doc: ESCRITURA 11881 DEL 27-12-2012 NOTARIA SETENTA Y DOS DE BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: LIMITACION AL DOMINIO: 0347 ADICION REGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL EN CUANTO ADICIONAR UN PARAGRAFO AL ART 24. DEL REGL.P. H. "CONJUNTO RESIDENCIAL PARQUE CAMPESTRE" CONSTITUIDO POR ESC 535 DE 02 02 2011 NOTARIA 53 DE BOGOTA. EN CUANTO A: LOS BIENES COMUNES ESENCIALES, DE LAS INSTALACIONES GENERALES DE ENERGIA ELECTRICA INTERNA...

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

A: FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO PARQUE CAMPESTRE NIT 830.053.700-6.



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

Certificado generado con el Pin No: 200706799431618984

Nro Matrícula: 051-123703

Pagina 4

Impreso el 6 de Julio de 2020 a las 10:31:19 AM

"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 010 Fecha: 23-10-2019 Radicación: 2019-051-6-19711

Doc: OFICIO 2606 DEL 16-10-2019 JUZGADO VEINTITRES CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: MEDIDA CAUTELAR: 0492 DEMANDA EN PROCESO VERBAL REF: T10013103023201900484

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

DE: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

NIT# 8605134931

A: MARQUEZ MARTINEZ LADY NICOLE

CC# 1022345723 X

A: MOYA GARCIA EDWARD JULIAN

CC# 80161173 X

SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *10*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

Anotación Nro: 0

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-20807

Fecha: 30-11-2011

EN DIRECCION INCLUIDO PH SI VALE.ART.35 DL.1250/70.OGF.COR32

Anotación Nro: 4

Nro corrección: 1

Radicación: C2011-20807

Fecha: 30-11-2011

INCLUIDO COMENTARIO VIS....SI VALE.ART.35 DL.1250/70.OGF.COR32

FIN DE ESTE DOCUMENTO

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

USUARIO: Realtech

TURNO: 2020-051-1-48532

FECHA: 06-07-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GUILLERMO TRIANA SERPA

720
7

ASJURIDICAS CONSULTORES

Cra 31B 1A 12 of.301 Bogotá Tel. 3202395170.plurros73@hotmail.com

Señor

JUEZ VEINTITRES CIVIL DE CIRCUITO DE BOGOTA

REF . CONTESTACION DEMANDA . PROCESO 2019-484. CONSTRUCTORA BOLIVAR CONTRA LADY NICOLE MARQUEZ Y EDWARD JULIAN MOYA GARCIA.

Respetado Dr(a)

PABLO LUIS RODRIGUEZ RODRIGUEZ, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, abogado titulado y en ejercicio, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma, obrando en condición de apoderado judicial del extremo pasivo del proceso citado, según poderes conferidos en legal forma, obrantes en el plenario; respetuosamente me permito ante su despacho dentro del término previsto en la ley 1564 de 2012 . **contestar** la demanda y proponer excepciones y objetar el juramento estimatorio. Manifestando desde ahora que me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas por el actor y que formularé en el mismo orden en que fue impetrada la acción.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

3.1.1. Sin oposición.

3.1.2. No es una pretensión. Es un hecho.

3.1.3. me opongo.

mi representada junto con su compañero permanente el señor EDWARD JULIAN MOYA GARCIA, cumplieron con la obligación del contrato sinalagmático, que en su calidad de compradores era la de pagar el precio en la forma estipulada. En forma prolija pero incompleta la parte actora traslada las pruebas del proceso que se adelantó en el despacho citado, donde en forma extemporánea pretendieron vincular al BANCO DAVIVIENDA y nunca a la caja de compensación familiar CAFAM, entidades encargadas de pagar el saldo del precio, plasmada en la escritura pública número 7505 , que al tenor de la cláusula sexta parágrafo 7 se autorizó por parte de mi representada que esos dineros fueran pagados directamente al demandante CONSTRUCTORA BOLIVAR, cuya entrega estaba condicionada a la entrega del inmueble, viéndose avocada mi representada a demandar, acervo probatorio donde mi mandante los citó a la audiencia prevista en la ley 640 de 2001, brillando por su ausencia y luego de un año de haberse radicado la demanda la citan a una nueva audiencia.

La demandada luego de tratar de vincular a **DAVIVIENDA, en forma extemporánea , interponiendo recursos de apelación y de queja que le fueron negados**, en razón a que el periodo de contestar la demanda y proponer excepciones ya había precluido, pretende alegar su propia culpa, desconociendo el principio universal de "la mora purga la mora". Incuria en la que ha permaneció desde el año 2011.

Mis mandantes acudieron a adquirir una vivienda de interés social que ofrece la actora y están amparados constitucional y legalmente por la norma especial (ley 546) de 1999. Derecho fundamental que fue conculcado sistemáticamente por la actora, quien en claro abuso de su posición dominante sólo entregó la vivienda por orden judicial sólo 8 años después de la fecha pactada en el contrato solemne de compraventa.

2

3.1.4. Me opongo. Mis representados jamás incurrieron en mora cancelaron a ordenes de la fiduciaria sus ahorros propios, hipotecaron a favor de una entidad crediticia el inmueble para que el saldo lo cobrara la demandante y el subsidio de vivienda a la respectiva caja de compensación, cobro que hasta la fecha no ha efectuado CONSTRUCTORA BOLIVAR.

La mora debe atribuirse al banco DAVIVIENDA y a la caja de compensación familiar cafam y únicamente desde la fecha en que entregaron el inmueble por orden judicial.

Es prolífico y reiterativo el actor manifestando que la mora de la entrega es atribuible a mis representados, pero jamás prueban que acudieron a las instancias judiciales previstas para entregar el inmueble, debate jurídico que ya se surtió y que es cosa juzgada.

Contrario sensu, el actor causó perjuicios a mis representados invocados en la causa petendi de la demanda que se adelantó en el juzgado 3 civil municipal de Bogotá. Radicado 2012-786 que no fueron concedidos en la sentencia proferida por el a quem. Pero por causa del tránsito de la ley adjetiva, ya que era procedente en el C.P.C. tramitar la demanda especial de entrega de bien inmueble del tradente al adquirente y el cobro de perjuicios y no porque no tuvieran derecho a reclamarlos por la no entrega del inmueble. Compensación que presentaremos para su reconocimiento

3.1.5. Me opongo. La legitimación para pagar el precio de la venta del inmueble está a cargo del BANCO DAVIVIENDA y de la caja de compensación CAFAM de acuerdo con el contrato solemne elevado a escritura pública (7505 de 2011)

Pretende la parte actora que judicialmente se le concedan unos derechos que son fueron negados y que son cosa juzgada, ya que ninguna excepción le fue prospera dentro del proceso adelantado en el juzgado tercero civil municipal. Y que judicialmente se le premie con un cúmulo de omisiones, que van desde negarse a entregar el inmueble en la fecha estipulada, vincular extemporáneamente a los obligados a pagar el precio y cobrar costas y agencias en derecho no otorgadas por el a quem. (obrante en acta del juzgado 29 civil del circuito transcrita por el actor en hecho 4.2.10)

3.1.6. Me opongo. Los perjuicios que se persiguen bajo el principio de mora a cargo el demandante y cosa juzgada , además de la falta de legitimación por pasiva para incoar la presente acción eximen a mi representada de pago de perjuicio alguno, que no se presentaría si CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. Hubiese cumplido con la entrega del inmueble en la fecha acordada en la escritura pública, caso en el cual , tanto el BANCO DAVIVIENDA como CAFAM caja de compensación le hubiesen pagado el precio desde el mes siguiente a la firma de la escritura pública # 7505, tal y como obra en la cláusula sexta del referido instrumento público.

DECLARACIONES SUBSIDIARIAS

3.2.1.

Me opongo. Quien debe pagar el saldo del precio son el BANCO DAVIVIENDA Y la caja de compensación, familiar CAFAM. y en tratándose de vivienda amparada por la norma especial (LEY 546 DE 1999) es improcedente cobrar interés moratorio comercial, sin ni siquiera probar el actor a calidad de tal de mis mandantes.

Es una pretensión absolutamente confusa ya que la resciliación es un mutuo disenso y una indebida acumulación de pretensiones.

721
Z

3.2.2. Me opongo. Las partes renunciaron a la condición resolutoria

Mis representados ya están disfrutando de los atributos de la propiedad, adecuaciones, reparaciones, gastos fiscales y expensas comunes desde que por vía judicial les fue entregado el inmueble.

3.2.3. me opongo.

Los perjuicios que se pretenden algunos son cosa juzgada y con excepción del pago del saldo del precio son por causa atribuible a la jurídica demandante.

3.2.4. me opongo.

El actor pretende alegar su propia culpa, absolutamente demostrada y que se ratificará en el decurso del presente proceso y pretende que se compense mutuamente y se restituya el precio que tienen en su poder hace 9 años.

DE LAS LLAMADAS CONDENATORIAS

3.3.1. me opongo. El saldo del precio debe ser asumido por el BANCO DAVIVIENDA Y CAJA DE COMPENSACION FAMILIAR CAFAM. el primero se garantizó con hipoteca en primer grado que constituyó mi mandante y que autorizó se le entregara a CONSTRUCTORA BOLIVAR desde el día 25 de octubre del año 2011.

3.3.2. me opongo. Mis mandantes no son los obligados legítimos a pagar el saldo del precio.

3.3.3. me opongo.

La mora en recibir el saldo del precio es por culpa absoluta y exclusiva del demandante, quien incumplió el contrato solemne, dilató el proceso de entrega en forma injustificada y omitió vincular oportunamente a los garantes el pago del precio en el proceso que cursó en el juzgado tercero civil municipal. (2012-786) donde inclusive le fue negado el recurso de queja en segunda instancia.

3.3.4. me opongo.

Es accesoria y a cargo de terceros citados como litisconsorcios necesarios y que serán demandados en garantía.

3.3.5. me opongo.

El Juez de segunda instancia no condenó a costas a las partes, es cosa juzgada, resultando exótico pretender agencias en derecho a quien es vencido en juicio.

3.3.6. me opongo.

Sólo hasta la orden judicial el demandante entregó el inmueble siendo a su cargo las expensas comunes hasta antes de la entrega.

3.3.7. me opongo. Era su obligación pagar los impuestos hasta el día que entregara el inmueble, como se pactó en el contrato solemne.

3.3.8, me opongo.

La renuencia que alega el demandante no está probada y si así hubiese sucedido no está probado que hubiese acudido a la jurisdicción a entregar el inmueble, haciéndolo por reconvencción judicial de parte de mi mandante.

Obsérvese Su Señoría, en las documentales que arrima el extremo activo del proceso adelantado en el juzgado tercero civil municipal, dentro de la audiencia prevista en el artículo 101 del C.P.C. etapa de conciliación. Condicionan la entrega del inmueble a la verificación del crédito aprobado por BANCO DAVIVIENDA, que

gravó el inmueble con hipoteca en primer grado a su favor, gravamen que aún está vigente tal y como obra en la anotación 005 del certificado de tradición donde obra "HIPOTECA ABIERTA CREDITO APROBADO DE 27.832.700".

EN CUANTO A LOS HECHOS

4.1. es cierto

4.1.2. a.b.y c. Es parcialmente cierto.

En forma hábil pero nugatoria y errada, el actor describe unos actos previos al celebración de contrato, la promesa de compra venta no es un contrato en tratándose de contratos solemnes. Sólo es la promesa de comparecer a suscribir la escritura pública, que se efectuó en la forma que se pactó, que inclusive el demandante manifiesta que ya el inmueble lo había entregado, hecho que fue objeto de debate por parte de constructora Bolivar, reposición que le fue negada.

Se observa en la cláusula octava del contrato solemne que CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A ". hizo entrega real y material del inmueble a EL COMPRADOR como consta en el inventario de entrega" . obligación que solo cumplió hasta el día 1 de marzo del año 2019 en cumplimiento del fallo de segunda instancia.

No es cierto que en el contrato (ESCRITURA PUBLICA) , se haya pactado la entrega sujeta al desembolso del crédito

4.1.3 es cierto. lo pactado en el contrato ,que reitero es la escritura, fue cumplido a cabalidad por mi mandante, quien compareció a firmar la escritura, pagó al encargado fiduciario parte del precio pactado, hipotecó el inmueble a favor del Banco Davivienda quien compareció a través del señor JOSE ANTONIO CARVAJAL BERMUDEZ, a aceptar su calidad de acreedor hipotecario, gravamen que está vigente .además que autorizó mi poderdante la entrega del subsidio familiar a favor de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. la obligación de entregar el inmueble no solo fue incumplida por el actor, sino que también declaró mendacidades ante el notario.

El banco Davivienda OTORGÓ Y APROBÓ, el crédito que el demandante no ha cobrado porque pretende un pago mayor el precio pactado por perjuicios causados por su propia incuria.

El actor desconoce, la renuncia que plasmó en la clausula sexta de la escritura pública a la condición resolutoria dejando firma e irresoluble la escritura pública.

4.1.4. no es cierto. Pese a todos los actos previos a la firma del contrato. el crédito fue otorgado por BANCO DAVIVIENDA S.A y aprobado, compareció a aceptar la hipoteca y pese a la confusión por parte del apoderado en diferenciar una promesa de suscribir una escritura pública a un contrato de compraventa; adopta la posición que le corresponde al que llama en la presente acción "litisconsorcio necesario", sin tener derecho de postulación para representarlos y que en Colombia no hay unidad de empresa pese a que la entidades son del mismo conglomerado.

4.1.5. no es cierto. El contrato solemne fue firmado por el demandante donde declaró que ya el inmueble lo había entregado, estos hechos ya fueron objeto de debate y son cosa juzgada, desconocen la renuncia que efectuaron a la condición resolutoria y pretenden revivir en esta instancia hechos y excepciones que le fueron adversas, cuando en su poder poseen una escritura pública que pueden ejecutar contra davivienda y cafam para que les paguen el precio porque ya entregaron el inmueble por orden judicial.

4.1.6. es cierto . la escritura es el contrato solemne que está nominado en la obra sustantiva civil, la promesa de compraventa como erróneamente la denomina el apoderado de la parte actora no es un contrato, es una obligación de comparecer

722

a suscribir una escritura pública. En forma dicotómica y confusa pretende resolver un contrato de compra venta (ESCRITURA) o su cumplimiento apoyado en hechos que aluden a una promesa de compraventa.

4.1.7. No es cierto que se pruebe.

4.1.8 No es cierto para la fecha que se menciona ya el crédito había sido aprobado, ya se había suscrito la escritura de venta e inmueble y constituido el gravamen de hipoteca. El apoderado judicial no es vocero del BANCO DAVIVIENDA S.A.

4.1.9. No es cierto. Pese a lo reiterado, a la eficacia del contrato solemne firmado, se pretende revivir fases de la etapa de negociación y hechos que ya fueron objeto de debate judicial, que derivó con la orden judicial de entregar el inmueble. Pretensión acogida en fallo de fondo.

4.1.10. no es cierto. Para esa calenda ya el crédito estaba aprobado, se había hipotecado el inmueble y el actor dilató la entrega del mismo como siempre lo ha desplegado asumiendo la carga probatoria y la defensa del BANCO DAVIVIENDA S.A. para tratar de subsanar la vinculación extemporánea que intentó en el juzgado tercero civil municipal que le denegó la reposición del auto, la apelación y recurso de queja por parte del juez de segunda instancia.

4.1.11. no es cierto. Esta posición siempre la han asumido, sin concretarla pero, sí, su intención era de entregar el inmueble debieron acudir a la jurisdicción para realizarla mediante el trámite de oferta de pago por consignación. sólo son afirmaciones sin sustento legal alguno.

Obsérvese su Señoría como ex post a la presentación de la demanda que ya fue fallada, a la citación a audiencia prejudicial que se adelantó como requisito de procedibilidad; requieren a mis representados a conciliar y pese a que no hubo acuerdo no acudieron a la jurisdicción, alegando ahora ante su despacho, incumplimiento por parte de mis representados, quienes jamás han eludido deber el saldo del precio que debió solventar el BANCO DAVIVIENDA Y CAFAM desde el otorgamiento de la escritura pública de venta y constitución de hipoteca.

4.1.12. es cierto. en mora estaban desde la firma de la escritura y la prolongaron hasta el año 2019. Al menos es desobligante que una entidad como la demandante en provecho de su posición dominante, someta a humildes compradores de vivienda a un largo proceso judicial, con toda suerte de subterfugios y soslayos a los contratos que desconocen. Obsérvese su señoría como sin reproche alguno, acuden ante un notario a renunciar a la condición resolutoria a manifestar que ya habían entregado un inmueble y en un cúmulo de yerros procesales buscan ser compensados llamando a mi mandante a un juicio que debe promoverse el acreedores hipotecario que nunca le pagó porque no entregó al inmueble al igual que la caja de compensación.

4.1.13. es cierto. es un hecho inútil e irrelevante y lo que ratifica es la mora permanente de entregar el inmueble.

4.1.14 no es cierto que se pruebe.

4.1.15. no es cierto. Tanto en la audiencia prevista en el C.P. C. artículo 101, el juez los invitó a que realizaran la entrega, la representante legal de la demandada, se rehusó y propuso que ellos devolvían el dinero parcial pagado por mi mandante a cambio cancelaran las escritura de compraventa.

Esta afirmación la han sostenido tanto en los siete años que duró el proceso del juzgado tercero como en el presente pero sin concretarse y menos probar siquiera que acudieron a la jurisdicción para cumplir con su obligación. Siempre asumieron que eran el Banco DAVIVIENDA, no siendo de su resorte la situación del crédito

que ya habían sido notificados de su aprobación, de la escritura de compraventa y del gravamen hipotecario.

4.1.16. no es cierto. ya existía un proceso judicial y pese a que reitera lo mismo en cada uno de los hechos. Lo cierto, pertinente y conducente es que ya existió cosa juzgada, Con todas las garantías. existe una hipoteca a favor de banco DAVIVIENDA S.A. autorizado para pagar el saldo del precio y el subsidio familiar a cargo de CAFAM. Entidades que no lo han pagado porque solo hasta el año 2019 entregaron el inmueble y no se prueba la mínima gestión para efectuar el cobro.

4.1.17. no es cierto que se pruebe, resulta extraño que una entidad con posición dominante no haya acudido a la jurisdicción para que mi mandante recibiera el inmueble, que inclusive en uno de los tantos medios defesivos de constructora Bolivar era que se le compensara el valor del inmueble por la corrección monetaria y el mayor valor que tenían en la venta actualizada.

4.1.18. no es cierto que se pruebe.

4.1.19. no es cierto. Si bien se citó jamás incoaron acción judicial tendiente a que el juez ordenara la entrega, los perjuicios que se persiguieron en la demanda fueron compensados en primera instancia contra las cuotas que no ha cobrado Banco Davivienda. Ya que en segunda instancia el Juzgado consideró que era procedente incluirlos como pretensión contemplada en la obra adjetiva vigente para la época.

4.1.20. Es cierto. Y ratificando su incuria no acudieron a la jurisdicción para hacer la entrega que inclusive está prevista mediante el trámite de la oferta de pago

4.1.21 es cierto.

4.2 Sobre los hechos de la actuación judicial.

4.2.1. es cierto son hecho notorios que no requiere prueba, no obstante a que se traslada el proceso. La demandante omite que presentó excepción previa fundamentada en que en la demanda no se había declarado bajo juramento que el inmueble no había sido entregado, la cual se declaró infundada al considerar el operador de justicia que las demandas se consideras prestadas bajo juramento.

4.2.2. no es cierto. Al trabarse la litis y en la etapa de saneamiento, constructora Bolivar pretendió vincular al Banco Davivienda s.a. petición que le fue negada ya que el periodo para la vinculación había precluido. Decisión que fue confirmada en recurso de queja por el superior al desatar un recurso de queja.

4.2.3 es cierto. En segunda instancia el a quem, concedió la apelación al considerar que era procedente pretender perjuicios ya que así lo contemplaba el C.P.C.

4.2.4. Es cierto.

4.2.5. es cierto. es cosa juzgada. el inmueble se gravó con hipoteca para que el Banco DAVIVIENDA pagara parte del precio (\$27.832.700) y cafam (\$2.142.400). Que sin fundamento fáctico ni jurídico CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A no ha cobrado desde las calendas establecidas en la escritura pública # 7505 del 25 de Octubre de 2011.

4.2.6. es cierto. el banco davivienda fue requerido por el despacho y en las postrimerias del litigio certificó que había otorgado un crédito a mi mandante, hecho que desconoció el a quo y es a esa entidad a quien le corresponde pagar el saldo del precio de conformidad con el contrato solemne y si incurrió en mora de cumplir con lo pactado deberá pagar los perjuicios que le causó a la demandante y no como torzadamente insiste el actor en desplazar la carga probatoria que le es atribuible al citado establecimiento bancario.

221
7

En la cláusula sexta del instrumento público #7505 , mis mandantes autorizaron el desembolso del saldo del precio a favor de los acreedores, que no tiene beneficio de excusión para pagarlo, no obstante que el demandante en la octava del contrato manifestó que ya había entregado el inmueble, mendacidad que sostuvo por ocho años.

4.2.7. es cierto.

4.2.8. es cierto .El Señor apoderado se comunicó con mi mandante en forma amenazante manifestándole que había sido vencida en el proceso pretermitiendo la actuación y adelantándose a la segunda instancia, ofreciéndole fórmulas de terminar el proceso y que el inmueble fuera devuelto a sus poderdantes. Actuación absolutamente reprochable , ya que su obligación profesional es con su cliente.

4.2.9. es cierto . según el documento. Que aportó.

4.2.10 es cierto . y pese a que el juzgado de segunda instancia no condenó en costas y agencias en derecho insiste en cobrarlas en el presente proceso.

4.2.11. no es cierto. Es una interpretación subjetiva del actor con miras a encuadra la presente acción, ya que las excepciones no fueron acogidas en segunda instancia.

4.2.12. es cierto.

4.2.13. es cierto . y lo está haciendo el respetado señor Bustacara. Está citando a los obligados a pagar el precio a este proceso, careciendo mi mandante de legitimación alguna para ser convocado a este proceso.

4.2.14. es cierto . el precio no ha sido recibido por la demandante por su culpa propia y no se observa gestión alguna para que CONSTRUCTORA BOLIVAR cobre judicial o extrajudicialmente el pago del precio , ni a La entidad bancaria ni a la caja de compensación. Trasladando su incuria al operador de justicia.

4.2.15 es cierto.

4.2.16 no es cierto. La obligación de pagar el saldo del precio está a cargo de el BANCO DAVIVIENDA Y CAJA DE COMPENSACIÓN FAMILIAR CAFAM.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Sobre las pretensiones condenatorias

Fundamentos

5.2 Sobre la pretensión 3.3.3. y la suma de 93.761.271. es inexacto liquidar unos intereses de mora desde la el primero de marzo de 2012 hasta el 29 de junio de 2019. En razón a que la demandante solo entregó el inmueble hasta el día 1 de marzo de 2019 por orden judicial y tanto los intereses de plazo como de mora fueron pactados en la clausula sexta de la escritura pública y se causaran solo desde la calenda de entrega del inmueble. Está pretensión es abiertamente ilegal. La mora es por causa e incuria del demandante y es desproporcionada. mis mandantes nunca solicitaron financiación de su vivienda a través del demandante y tanto intereses de plazo y de mora están regulados por la ley 546 de 1999 y la norma superior, ya que no se trata de un contrato de mutuo garantizado con hipoteca, sino la financiación de vivienda de interés social.

5.3 Sobre la pretensión de condena 3.3.5. por \$13.002.272 . honorarios de abogado. está pretensión vulnera el principio de cosa juzgada, ya que el Juez de segunda instancia dentro del proceso 2012-786 no condenó en costas procesales ni fijó agencias en derecho y menos a constructora Bolivar cuyas excepciones

fueron desestimadas y fue parte vencida. Obra transcripción del acta del audiencia de apelación en el punto 3 . sin condena en costas

i. estimación por la suma de 589.500 . estos gastos son cosa juzgada en segunda instancia por el juzgado 26 civil del circuito de Bogotá. Son improcedentes su cobro.

ii. estimación por \$2.063.250. el cobro de honorarios son cosa juzgada en segunda instancia , el a quem no fijó agencias en derecho y exóticamente pretende cobrarlos la parte vencida.

iii estimación por \$2.068.362 el cobro de honorarios son cosa juzgada en segunda instancia , el a quem no fijó agencias en derecho y exóticamente pretende cobrarlos la parte vencida.

iv estimación por \$ 4.140.580 el cobro de honorarios son cosa juzgada en segunda instancia , el a quem no fijó agencias en derecho y exóticamente pretende cobrarlos la parte vencida.

v. estimación por 4.14.580 . las agencias en derecho aún no han sido fijadas por su Señoría. Es una pretermisión de la actuación

5.4 estimación sobre las pretensiones 3.3.6. y 3.37 por \$7.140.00, ésta obligación Debió asumirla al no entregar el inmueble el día pactado el contrato solemne, es a su cargo.

5.5 estimación por \$ 2.800.000 . el las cláusulas CUARTA y OCTAVA y parágrafo primero del contrato la demandante se obligó a pagar estos gastos, sanear vicios hasta el día de la entrega que se produjo por orden judicial hasta el año 2019.

Ruego a su Señoría advertir desde ahora la sobreestimación de este juramento, absolutamente injusto e ilegal, con pruebas que de bulto se observan. Monto que inclusive supera 3 veces el valor del inmueble y cuya teleología del actor ha sido privar a mis mandantes de sus derechos fundamentales de adquirir una solución de vivienda inclusive por fuera de la ley 546 de 1999.

EXCEPCIONES DE MERITO

- Excepción del contrato cumplido y prevalencia de la norma sustancial

Fundamentos y razones del medio exceptivo

El artículo 1609 del Código civil, norma sustantiva prevalente, establece que en los contratos bilaterales ningunos de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se llana a cumplir en la forma y tiempo debido.

Obra en el plenario el contrato solemne , escritura pública # 7505 en la cláusula OCTAVA, que CONSTRUCTORA BOLIVAR, hizo entrega real y material del inmueble, lo que lleva a colegir que en la fecha en la cual comparecieron las partes a suscribirla ya el inmueble estaba en poder de mis representados. Afirmación que no coincide con la realidad ya que sólo hasta después de ocho años y por reconvención judicial , la demandante entregó el inmueble. Estando incurso en el incumplimiento del contrato, que trató de desvirtuar por mora de parte de mis mandantes, mediante excepción previa que le fue declarada infundada por parte del juzgado tercero civil municipal.

No puede alegar mora de el actor cuando no dio cumplimiento a los pactado que era una su obligación .

- Culpa exclusiva del demandante

Fundamentos

724
9

Ab initio de la demanda CONSTRUCTORA BOLIVAR, en su calidad de demandado, la atacó presentando excepciones previas que le fueron declaradas infundadas y dentro del término del traslado de excepciones ex post de precluido el periodo para proponerlas, en audiencia, pretendió vincular al BANCO DAVIVIENDA, solicitud que le fue negada al igual que los recursos de reposición, de apelación y de queja, este último proferido por el superior jerárquico. Auto que extrañamente no allega al plenario dentro del presente proceso el actor, cuando anuncia el traslado de la prueba.

Igualmente y por incuria, cita a una audiencia en la procuraduría a mis mandantes después de una año de presentada la demanda y pese a que se declaró fracasada, por absoluta omisión no incoa la acción judicial del pago por consignación que es el mecanismo judicial cuando el deudor o acreedor están en mora de recibir.

Aunado a lo anterior dentro de la etapa conciliatoria prevista en el artículo 101 del C.P.C. pese a las fórmulas que propuso el despacho se negaron a entregar el inmueble, sobre el subterfugio del desembolso del crédito y del subsidio familiar que ya estaban aprobados y otorgados, actos protocolizados y en donde mis representados autorizan el desembolso a su favor. Cobro que hasta la fecha brilla por su ausencia.

Todos estas omisiones por parte de CONSTRUCTORA BOLIVAR, son por su exclusiva culpa, toda vez que si hubiesen entregado el inmueble en la fecha pactada, hubiesen recibido el pago del precio por parte del BANCO DAVIVIENDA y de CAFAM caja de compensación.

-Falta de legitimación por pasiva

Constructora Bolivar, promueve la presente acción contra mis mandantes, cuando con apoyo la escritura pública los llamados a responder son el BANCO DAVIVIENDA Y CAFAM, entidades que tenían la obligación de pagar el saldo del precio ya que aprobaron el crédito como obra en las documentales y otorgaron el subsidio familiar.

El BANCO DAVIVIENDA otorgó el crédito a mis mandantes, quienes gravaron con hipoteca el inmueble a favor de la entidad crediticia, derecho real que aún está vigente según obra en el certificado de tradición que allego.

Por su parte CAFAM, otorgó el subsidio familiar, así se protocolizó con la escritura pública, sin que CONSTRUCTORA BOLIVAR haya desplegado actuación alguna para cobrarlo extra o judicialmente.

El actor equivocadamente demanda a mis poderdantes cuando los obligados son las entidades citadas que las vinculó como litisconsorcios necesarios para protegerlas del pago de sanciones y perjuicios, toda vez que el BANCO DAVIVIENDA, es parte del conglomerado empresarial también propietario de CONSTRUCTORA BOLIVAR.

-Excepción de cosa juzgada y cobro de lo no debido

El actor pretende que mis mandantes sean condenados en agencias en derecho y el pago de sus honorarios causados dentro del procesos que se adelantó en el juzgado tercero civil municipal; cuando en fallo de fondo el a quem, no condenó en costas, no fijó agencias en derecho. Contrario sensu en el decurso del proceso CONSTRUCTORA BOLIVAR fue condenada al pago de agencias en derecho en autos interlocutorios que el actor no aporta al proceso y que solicitare los aporte bajo la carga dinámica de la prueba.

El actor pretende que se condene a mis prohijados al pago de intereses de mora comerciales, desconociendo que ellos acudieron a la sala de ventas de la

CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. a adquirir una vivienda de interés social, financiada bajo la norma especial (ley 546 de 1999) . que contempla unas tasas de financiación diferentes a un crédito ordinario y unos intereses moratorios especiales y favorables a la población más vulnerable que busca a través de estas instituciones una vivienda digna, derecho fundamental que ampara la constitución política y que ha sido conculcado sistemáticamente por la actora.

Los intereses moratorios es un cobro de lo no debido, que persiguen el pago de unos perjuicios causados por la no entrega del inmueble y la omisión de ejecutar el título ejecutivo complejo contenido en la escritura pública contra los garantes del pago por parte de la actora .

- Excepción de la compensación.

En las pretensiones de la demanda adelantada en el Juzgado 3 civil municipal se invocaba el pago de perjuicios, apoyados en los perjuicios causados a mis mandantes por la no entrega del inmueble, viéndose avocados a pagar arriendo durante ocho años , sin poder contar con el uso y goce de su vivienda. Esta prueba se decretó y se practicó por auto proferido por el juzgado 29 civil del circuito que declaró procedente el cobro de perjuicios apoyado en el numeral 3 del artículo 408 del C.P.D. Pretensión que fue negada de fondo por el tránsito a la nueva ley adjetiva que proscribió el petitum de perjuicios en el proceso especial.

Con base en lo anterior invocamos de su Señoría este medio exceptivo con el fin que se compensen los perjuicios causados a mis representados.

- Abuso de posición dominante por parte del actor

De bulto se observa el desequilibrio contractual que ha desplegado el demandante, tal y como lo motiva el Juez fallador, ya que mis mandantes se encuentran en absoluta debilidad material. Desde la fase precontractual obligó a mis representados a que el crédito fuera tramitado por el BANCO DAVIVIENDA, a constituir una fiducia de sus ahorros, incumpliendo el contrato solemne y tratando de dilatar por todos los medios la entrega del inmueble, desvirtuando su objeto social que tiene contemplado la venta de programas de vivienda de interés social, la promoción de financiación, en perjuicio de una humilde pareja que decidieron conformar familia buscando la garantía de un techo donde vivir.

Pretende ahora la actora despojar a mis mandantes por vía judicial de su derechos fundamentales, que se le reconozcan intereses de mora que superan tres veces el valor de la vivienda.

- Excepción genérica o innominada

Ruego a su Señoría en caso que advierta de una excepción no nominada o genérica o que contenga una excepción constitucional se pronuncie sobre ella.

PRUEBAS Y ANEXOS

- Interrogatorio de parte.

Ruego al Señor Juez fijar hora y fecha y citar al representante legal de la parte actora para que deponga y absuelva interrogatorio que formularé en audiencia inicial o de instrucción.

Citación a litisconsortes

Ruego a su Señoría de conformidad con lo previsto en el artículo 61 del C.G.P Citar a los denominados litisconsortes necesarios y vincularlos al proceso al estar dirigida la demanda contra ellos y al momento de surtirse la notificación aporten prueba de existencia y representación.

725
/

Prueba de la integración

Documentales

Escritura pública y protocolo ya obrante en el plenario

Copia de escrito de aprobación del subsidio familiar

-Testimoniales

Ruego al Señor citar y tener en cuenta los testimonios de la siguientes personas

MERY CASALLAS MARTINEZ

Objeto de prueba

La citada es la arrendadora de mis mandantes durante el tiempo que fueron privados del uso y goce de su vivienda por un lapso de ochos años, perjuicio que solicito se compense en esta oportunidad.

Documentales

Ruego a su señoría tener en cuenta las aportadas por el demandante en forma incompleta toda vez que se trata de prueba trasladada como la anuncia

- Allego copia del certificado de tradición del inmueble con fecha inferior a treinta días

- Allego copia del auto interlocutorio donde se declara infundada la excepción previa formulada por CONSTRUCTORA BOLIVAR.

-Allego copia de carta de aprobación del subsidio familiar expedido por CAFAM

Carga de la prueba artículo 167 del C.G.P

Ruego a su Señoría ante la cercanía del material probatorio que posee el demandante CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. Dinamizar la carga de la prueba y la necesidad de la misma y se ordene que allegue al despacho:

Copia de los autos interlocutorios proferidos por los juzgados 16 y 29 civil del circuito donde se niega el recurso de queja promovido por el actor y se declara procedente la prueba de cobro de perjuicios.

Igualmente que allegue copia de todos los recibos de pago de renta de mis mandantes a órdenes de la señora LUZ MERY CASALLAS MARTINEZ.

Anexos

Obra en el plenario poderes conferido en legal forma

NOTIFICACIONES

La demandante en la dirección y correo aportados en la demanda.

Los litisconsortes necesarios en las direcciones aportadas en la demanda.

Mis mandantes en las direcciones y correos aportadas en la demanda o carrera 7 C No .2 A 30 soacha conjunto residencial casa 218. parque campestre

El suscrito en la Cra 31 B 1 a 12 Of 301 Bogotá o en la secretaria del despacho. plurros73@hotmail.com

Des Señoría con todo respeto

ESTO
PABLO LUIS RODRIGUEZ RODRIGUEZ
CC 79 304 824 Bogotá
T.P. 200664 C.S.J.

el anterior ESCRITO DE ~~EXCEPCIONES~~ fue presentado
EN TIEMPO; queda en traslado y a disposición de la
contraparte por el término legal de (5) días. Se fija
en lista hoy 17 NOV. 2020 siendo las 8 a. m.
Corre el traslado los días 18, 19, 20, 23, 24 de noviembre de 2020

Secretaria