

NULIDAD Y CONTESTACIÓN DE DEMANDA PROCESO No. 2022-290

María Fernanda Gutierrez Morales <mafegu2003@hotmail.com>

Miércoles 7/12/2022 4:53 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 2 archivos adjuntos (4 MB)

JUZ. 5° CTO. (NULIDAD INDEB. NOTIFI.).docx.pdf; JUZ. 5° CTO. Contesta. Dda. Rodrigo PODER).pdf;

Buenas Tardes,

Anexo documentos del asunto.

Atte. Nohora Alejandra Morales Alfonso.

Apoderada parte demanda.

Señor

JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.

E.S.D.

REF.: PROCESO DECLARATIVO

**DEMANDANTES: JUDITH JANETH TORRES MONROY y
LEIDY NATALY PERALTA TORRES**

DEMANDADO : RODRIGO ERNESTO MORALES REYES.

RADICADO : 1100131050-05-2022-00290-00.

NOHORA ALEJANDRA MORALES ALFONSO, mayor de edad, vecina y domiciliada en esta ciudad, identificada con la cédula de ciudadanía número 51.904.697 de Bogotá, Abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional número 69.035 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando como apoderada del señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, quien es mayor de edad, vecino y domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número 79.758.073 de Bogotá, en su calidad de demandado dentro del proceso de la referencia, de acuerdo a poder conferido en debida forma, al señor juez me dirijo respetuosamente, con el fin de **DAR CONTESTACION** a la presente demanda, y proponer las correspondientes Excepciones de Mérito, lo cual hago en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS:

AL PRIMERO: ES CIERTO, de acuerdo a lo consignado en la Cláusula PRIMERA, del contrato referido.

Es de aclarar en este hecho que la demandante **LEIDY NATALY PERALTA TORRES**, cumplió su mayoría de edad, el día 28 de Noviembre de 2010, fecha desde la cual es sujeto de obligaciones, entre ellas haber dado cumplimiento al Contrato de Promesa de Compraventa, celebrado el día 5 de Agosto de 2008, entre los señores **JUDITH JANETH TORRES MONROY** y **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**; con el hecho de actuar en la calidad de demandante dentro de este proceso, la señora **LEIDY NATALY PERALTA TORRES**, se obligó también a dar cumplimiento con las **obligaciones estipuladas en el Contrato de Promesa de Compraventa**, firmada por la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**.

Con hecho de comparecer como demandante en este proceso, la señora **LEIDY NATALY PERALTA TORRES**, convalidó todas una cada una de las **Cláusulas pactadas** dentro del Contrato de Promesa de Compraventa, celebrada el día 5 de Agosto de 2008.

AL SEGUNDO: ES CIERTO PARCIALMENTE. En cuanto al precio pactado, efectivamente se acordó en la suma de SETENTA MILLONES DE PESOS (\$ 70.000.000.00), y los pagos relacionados en los Numerales 2.1 y 2.2, de este hecho, frente a los cuales el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, dio estricto cumplimiento, en las fechas acordadas.

NO ES CIERTO, con relación al pago relacionado en el numeral 2.3 de este hecho, por cuanto a la fecha en que se debía firmar la correspondiente Escritura Pública, no se debía por parte del aquí demandado la suma allí

relacionada, ya que el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, había realizado varios pagos en diferentes fechas, antes de la firma de la escritura; tal como se demostrará.

AL TERCERO: ES CIERTO PARCIALMENTE, de acuerdo a lo estipulado dentro de la Cláusula **TERCERA**, del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado, en cuanto a la fecha inicialmente pactada para la firma de la Escritura, se fijó el día Primero 1° de Octubre de 2008, pero en la misma cláusula la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, estaba obligada a tramitar la Licencia para vender, ante la correspondiente autoridad; en este caso ante un Juzgado de Familia, situación que nunca cumplió y mucho menos la citada demandante, demostró haber siquiera adelantado el citado trámite (licencia) ante un juzgado de familia, para justificar ante el aquí demandado y en este proceso, que instaura junto con su hija **LEIDY NATALY PERALTA TORRES**, quien es mayor de edad desde el día 28 de Noviembre de 2010.

AL CUARTO: NO ES CIERTO, teniendo en cuenta que el día **2 de Octubre de 2008**, entre la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY** y el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, se firmó **OTRO SI**, pactando de común acuerdo, cambiar la fecha para suscribir la correspondiente Escritura del citado inmueble, la cual me permito transcribir: “en el momento en que salga la licencia de la menor de edad por parte del juzgado de familia”.

De acuerdo con lo anterior, la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, pactó y acordó con el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES** fijar la fecha para la firma de la Escritura, una vez el Juzgado de Familia, otorgará la correspondiente Licencia para vender. Situación que jamás ocurrió. Y a la fecha, tampoco se tiene conocimiento, si por lo menos adelantó esta gestión; ya que jamás presentó prueba alguna al respecto.

NO ES CIERTO, que la señora **JUDITH JANETH TORRES MONROY** y el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, hayan decidido esperar a que la menor de edad en ese entonces, **LEIDY NATALY PERALTA TORRES**, cumpliera la mayoría de edad. Tal afirmación falta a la verdad, en razón a que entre los mencionados se firmó un **OTRO SI**, el día 2 de Octubre de 2008. Con lo anterior, queda demostrado, que la conducta desplegada todo el tiempo, por parte de la señora **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, siempre fue la de modificar las fechas, para firmar la correspondiente Escritura Pública.

AL QUINTO: NO ES CIERTO, por cuanto es falso lo afirmado por la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, en cuanto a los **PAGOS** realizados por el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, me permito **ACLARAR** al despacho, cuáles y cuántos fueron en realidad los pagos entregados, de la siguiente manera:

- 1) La suma de **SIETE MILLONES DE PESOS** (\$ 7.000.000.00 M/Cte), a la fecha de la firma de la Promesa de Compraventa (5 de Agosto de 2008).

- 2) La suma de **TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL PESOS** (\$ 36.463.300.00 M/Cte), los cuales fueron cancelados por el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, a la entidad bancaria **COLPATRIA**, cumpliendo lo pactado en el Numeral 2., de la Cláusula Tercera del citado contrato.
- 3) La suma de **CINCO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS** (\$ 5.455.377.00), los cuales constan en el documento **OTRO SI**, firmado entre **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES** y la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, el día 2 de Octubre de 2008, discriminados de la siguiente manera: **CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y CINCO MIL TRESCIENTOS SETENTA Y SIETE PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ 4.455.377), entregados mediante cheque de gerencia, destinados a cancelar, la deuda pendiente por concepto de administración del inmueble prometido en venta. Adicionalmente se entregó la suma de **UN MILLON DE PESOS MONEDA CORRIENTE** (\$ 1.000.000.00 M/Cte), en efectivo. Sumas que la citada demandante pretende desconocer.
- 4) La suma de **TRES MILLONES DE PESOS** (\$ 3.000.000.00 M/Cte), por concepto de abono a la negociación, según consta en recibo firmado el día 27 de Agosto de 2008.
- 5) La suma de **UN MILLON OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTITRES PESOS** (\$ 1.081.323.00 M/Cte), según consta en recibo firmado el día 15 de Enero de 2009.
- 6) La suma de **UN MILLON DE PESOS** (\$ 1.000.000.00 M/Cte), según consta en recibo firmado el día 6 de Mayo de 2009.
- 7) La suma de **QUINIENTOS MIL DE PESOS** (\$500.000.00 M/Cte), según consta en recibo firmado el día 19 de Mayo de 2009.
- 8) La suma de **DOS MILLONES DE PESOS** (\$ 2.000.000.00 M/Cte), según consta en recibo firmado el día 25 de Junio de 2009.
- 9) La suma de **QUINIENTOS MIL DE PESOS** (\$500.000.00 M/Cte), según consta en recibo firmado el día 4 de Agosto de 2009.
- 10) La suma de **UN MILLON DE PESOS** (\$ 1.000.000.00 M/Cte), según consta en recibo firmado el día 29 de Abril de 2011.
- 11) La suma de **DOS MILLONES DE PESOS** (\$ 2.000.000.00 M/Cte), según consta en recibo firmado el día 25 de Mayo de 2011.
- 12) La suma de **TRES MILLONES SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS** (\$ 3.076.600.00 M/Cte), por concepto de abono a la negociación, según consta en el segundo **OTRO SI**, firmado el día 29 de Junio de 2012, suscrito entre los señores **JUDITH JANETH TORRES MONROY** y **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**.

NO ES CIERTO que el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, haya quedado adeudando la suma de \$ 23.460.100.00, teniendo en cuenta los **TRECE PAGOS** realizados, incluyendo el entregado a Título de **ARRAS**, los cuales suman un total de **SESENTA Y TRES MILLONES SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS** (\$ 63.076.600.00), los cuales se encuentran debidamente recibidos y aceptados por le señora **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, tal como consta en los recibos, firmados en cada una de las fechas citadas. Así mismo, la demandante falta a la verdad, al afirmar que la Escritura no se firmó en la fecha acordada, o sea el día 24 de

Agosto de 2012, a la hora de las 10:00 de la mañana, según el **OTRO SI**, firmado el día 29 de Junio de 2012; porque supuestamente el aquí demandado **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, no contaba con el dinero que adeudaba para esa fecha.

Con lo anterior, queda desvirtuada la afirmación de que el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, debiera a la fecha de la firma de Escritura Pública, la suma de \$ 23.460.100.00; así mismo la cantidad cobrada por la parte demandante, se desvirtúa con el **RECIBO** firmado por la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, el día 25 de Mayo de 2011, en donde acepta que en esa fecha, el demandado señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, adeudaba la suma de **DIEZ MILLONES DE PESOS (\$ 10.000.000.00)**, por concepto de saldo pendiente de pagar, de la Promesa de Compraventa celebrado.

Sumado a lo anterior, y teniendo en cuenta el **OTRO SI**, firmado el día 29 de Junio de 2012, la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, recibe un pago del señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, de Tres Millones Setenta y Seis Mil Seiscientos Pesos (\$ 3.076.000.00), con destino a pagar la matrícula de su hija y aquí demandante **LEIDY NATALY PERALTA TORRES**. Con lo anterior, queda demostrado, que a la fecha fijada para la firma de la Escritura Pública, de la Promesa de Compraventa celebrada, el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, adeudaba la suma de **SEIS MILLONES NOVECIENTOS VEINTITRES MIL CUATROCIENTOS PESOS (\$ 6.923.400.00)**. Los cuales cancelaría el día 24 de Agosto de 2012, ante la Notaría Sesenta y Dos (62) de Bogotá, para la firma de la respectiva Escritura Pública, pero a la cual no asistió la parte demandante, tal como consta el **ACTA DE COMPARECENCIA**, que suscribió el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, la cual fue expedida el día 24 de Julio de 2012, por la citada Notaría.

Con lo anterior, queda demostrado que el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, el día 24 de Julio de 2012, si asistió a la firma de Escritura Pública, ante la Notaría Sesenta y Dos (62) del Círculo de Bogotá, el día y hora señalada para tal efecto, tal y como se había pactado en el **OTRO SI**, firmado entre los contratantes, el día 29 de Junio de 2012.

Así las cosas, queda demostrado que quien ha incumplido en forma reiterativa, con la Promesa de Compraventa celebrada el día 5 de Agosto de 2008, es la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**.

AL SEXTO: ES CIERTO PARCIALMENTE, de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula **CUARTA** del Contrato de Promesa de Compraventa suscrito, efectivamente se pactó la suma de **SIETE MILLONES (\$ 7.000.000.00)**, por concepto de **ARRAS**. Suma que fue entregada por el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, el día de la firma de la Promesa de Compraventa y a su vez, fueron recibida a entera satisfacción por la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**.

Aclarando que las **ARRAS pactadas**, hacen referencia a la parte incumplida, y en este caso, la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, no

cumplió, con todas las obligaciones emanadas del Contrato de Promesa de Compraventa celebrado el día 5 de Agos de 2008, ni tampoco con lo acordado en los **DOS (2) OTRO SI** firmados, el primero el día 2 de Octubre de 2008 y el segundo el día 29 de Junio de 2012.

Todo lo contrario a la conducta desplegada por el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, quien dio estricto cumplimiento a todas y cada una de las obligaciones que le correspondían, dentro del Contrato de Promesa de Compraventa, celebrado el día 5 de Agosto de 2008.

AL SEPTIMO: NO ES CIERTO, lo afirmado por la demandante señora **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, teniendo en cuenta que la citada, procedió a hacer la **ENTREGA**, del inmueble y el uso exclusivo del parqueadero, el día 27 de Agosto de 2008, tal como consta en comunicación presentada por ella misma a la administración del Conjunto Parques de Capellanía, la cual fue recibida por la Administradora de esa época, señora CLARA JANETH TORRES, tal como consta en el sello de recibido por la administración. Con lo anterior, se estaba dando cumplimiento a lo estipulado en la Cláusula SEPTIMA (**ENTREGA**), del Contrato de Promesa de Compraventa. Fecha para la cual, efectivamente el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, había cancelado la totalidad de las deudas pendientes ante el BANCO COLPATRIA S.A.

La demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, entregó de manera libre consciente, y voluntaria el Apartamento 201, Torre 7, y el uso exclusivo del Garaje Siete (7), ubicado en la Calle 23 A Bis No. 85 A -18, del Conjunto Residencial Parques de Capellanía de Bogotá D.C., al señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, dando cumplimiento a lo acordado al respecto, en el Contrato de Promesa de Compraventa, suscrito entre los mencionados, el día 5 de Agosto de 2008.

La citada demandante **OMITE** ante el despacho, todos los demás **PAGOS** realizados por el aquí demandado, hasta el día 29 de Junio de 2012, fecha en la cual se firmó el **SEGUNDO OTRO SI**, entre la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY** y el demandado **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**. La citada demandante, se atreve a afirmar que desde el día en que entregó el inmueble junto con el uso exclusivo del parqueadero, hasta la fecha de presentación de esta demanda según su dicho: “no ha tenido más contacto con el aquí demandado”. Entonces cómo se explican todos los **PAGOS** que recibió del señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, desde el día 28 de Agosto de 2008, hasta el día de la firma del segundo **OTRO SI** (29 Junio de 2012). A todas luces, se demuestra que la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY** está mintiendo, tal como se demostrará en el desarrollo del proceso.

AL OCTAVO: NO ES CIERTO, QUE SE PRUEBE. Al contrario de lo afirmado por la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, en este caso el **único perjudicado** ha sido el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, pues fue él quien siempre dio cumplimiento, con lo pactado en la Promesa de Venta celebrada entre los mencionados. El aquí demandado compareció el día y hora fijados para tal efecto, ante la Notaria

Sesenta y Dos (62) de Bogotá, con el fin de cumplir con su obligación de suscribir la correspondiente Escritura Pública,

Contrario a lo que ocurrió con las aquí demandantes **LEIDY NATALY PERALTA TORRES. JUDITH JANETH TORRES MONROY**, quienes no comparecieron el día y hora señalado, a firmar la Escritura Pública, que protocolizaría el Contrato de Promesa de Compraventa, tal como consta en el **ACTA DE COMPARECENCIA**, expedida por la Notaría Sesenta y Dos (62) del Círculo de Bogotá.

La demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, alega un empobrecimiento **“inexistente”**, pues la que se lucró con todo el dinero entregado por el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES, más de SESENTA Y TRES MILLONES**, para la época (entre 2008 y 2012), fue única y exclusivamente la citada demandante. Entonces cuál fue el enriquecimiento sin justa causa del aquí demandado. Si lo que él hizo fue justamente, cumplir con sus obligaciones hasta finalizar el negocio. Que como ha quedado demostrado, asistió de manera cumplida el día y hora fijados, para la firma de la Escritura Pública, **obligación que de parte de la demandante JUDITH JANETH TORRES MONROY nunca se cumplió**; al contrario, presenta en esta demanda, afirmaciones totalmente contrarias a la realidad.

AL NOVENO: NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE.

AL DECIMO: NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE.

DECIMO PRIMERO: ME OPONGO EN SU TOTALIDAD. Teniendo en cuenta que la Acción incoada tiene cabida, única y exclusivamente cuando la parte que demanda ha sido **“cumplida”**, y en este caso, la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY, HA INCUMPLIDO** con las obligaciones estipuladas en el Contrato de Promesa de Compraventa, celebrado y firmado el día 5 de Agosto de 2008.

DECIMO SEGUNDO: NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE.

EN CUANTO A LAS DECLARACIONES Y CONDENAS

ME OPONGO totalmente a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones de la parte actora, por carecer de fundamentos de hecho y de derecho para su proposición.

A LA PRIMERA: ME OPONGO, teniendo en cuenta que la parte demandante, no está legitimada en la causa, por ser precisamente el extremo que la **INCUMPLIDO**, con las obligaciones pactadas dentro del Contrato de Promesa de Compraventa, celebrado con el demandado, el día 5 de Agosto de 2008, como tampoco la parte demandante en su momento, **NO DIO CUMPLIMIENTO** con los compromisos adquirido en los documentos firmados con posterioridad, en este caso **DOS (2) OTRO SI.**

A LA SEGUNDA: ME OPONGO, toda vez que la **PARTE INCUMPLIDA** en el Contrato de Promesa de Compraventa, celebrado el día 5 de Agosto de 2008, fue exclusivamente la **PARTE ACTORA** en este proceso. En consecuencia, tal condena no está llamada a prosperar.

A LA TERCERA: ME OPONGO EN SU TOTALIDAD, ya que las condenas que pretende la parte demandante, solamente las puede exigir **“el contratante cumplido y que ha dado estricto cumplimiento con todas sus obligaciones”**. En el caso que nos ocupa, las aquí demandantes, no han honrado ninguno de los compromisos adquiridos dentro del Contrato de Promesa de Compraventa y sus correspondientes **OTRO SI** firmados; tal como se demostrará en el desarrollo del proceso.

Con respecto al **JURAMENTO ESTIMATORIO**, presentado por la parte demandante, y el cual estima en un valor aproximado de Trescientos Treinta Millones Quinientos Cincuenta y Ocho Mil Doscientos Cincuenta y Siete Pesos (\$ 330.558,257.00). Manifiesto desde ahora que **OBJETO y RECHAZO**, todas las sumas que pretende cobrar la parte demandante por este concepto. Lo anterior teniendo en cuenta, lo argumentado dentro de la contestación de los hechos de esta demanda, los medios exceptivos propuestos y las pruebas aportadas con esta contestación.

A LA CUARTA: ME OPONGO a su concesión, con base en lo explicado en todos los ítems de la contestación de esta demanda; pero sobre todo en el hecho de que la **PARTE DEMANDANTE** fue quien **INCUMPLIO CON LAS OBLIGACIONES PACTADAS**, dentro del Contrato de Promesa de Compraventa, firmado el día 5 de Agosto de 2008, tal como se demostrará.

A LA QUINTA: ME OPONGO, toda vez que la suma en total recibida por la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, asciende a la suma de SESENTA Y TRES MILLONES SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 63.076.600.00 M/Cte), suma que pretende desconocer. Esta pretensión no tiene fundamento fáctico ni jurídico, pues fue precisamente fue la citada demandante, quien **INCUMPLIO SIEMPRE** con las obligaciones, pactadas en el respectivo Contrato de Promesa de Compraventa. Quien actuó de **MALA FE**, fue precisamente la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, al no cumplir con sus obligaciones, tal como quedará demostrado en el proceso.

A LA SEXTA: ME OPONGO, teniendo en cuenta que todas las declaraciones y condenas pretendidas por la parte actora, no están llamadas a prosperar por carecer de fundamentos de hecho y de derecho para su proposición.

OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Estando dentro de términos, me permito presentar **OBJECION** al Juramento Estimatorio, formulado por la parte actora en su demanda. Lo anterior con fundamento en lo consagrado en el Art. 206 del C.G.P., norma que regula el juramento estimatorio, figura que tiene como objetivo: la formulación de pretensiones justas y economizar la actividad probatoria, desarrollándolo no solo como medio de prueba, sino también como requisito de la demanda.

Con el fin de alcanzar el primer objetivo, establece una sanción en caso de sobreestimación, considerada como tal la que excediere en un 50% la cantidad regulada, caso en el cual se impondrá multa equivalente al 10% de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada; y crea una nueva sanción en caso de falta de prueba de los perjuicios pretendidos, que consiste en el 5% del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron negadas.

Dentro de la demanda presentada por la actora, no presenta prueba siquiera sumaria que sustente el juramento estimatorio pretendido. Tan solo hace afirmaciones temerarias y sin fundamento y anticipadamente, se atreve a afirmar que lo considera en la suma de más de Trescientos Millones de Pesos (\$ 300.000.000.00), sin ningún tipo de soporte que acredite su dicho.

La parte demandante desdibuja totalmente el objetivo del **JURAMENTO ESTIMATORIO**, ya que es una medida que permite cumplir con una finalidad procesal legítima, como es desestimular pretensiones sobreestimadas o temerarias y el incumplimiento de esta finalidad será sancionable, si la conducta de la parte es ajena al principio de buena fe procesal, como cuando se falta a la diligencia en su labor probatoria.

Señor Juez, solicita **NO DAR POR DEMOSTRADO EL JURAMENTO ESTIMATORIO**, presentado por la parte actora, toda vez que es totalmente abusivo, ilegal y temerario, por las razones expuestas en esta Objeción.

EXCEPCIONES DE MERITO

I. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA.

El Art. 1546 del Código Civil, señala que sólo la parte cumplida podrá elegir entre resolución del contrato o el cumplimiento del contrato.

Quien incumple un contrato no puede exigir su cumplimiento por parte de quien si ha cumplido.

El los contratos bilaterales, cualquiera de las partes puede solicitar judicialmente la resolución del contrato, de manera que ya sea la parte cumplida, o la parte que **cumplió o se allanó a cumplir**, puede solicitar la resolución del contrato.

La parte incumplida no puede exigir la resolución del contrato, pues para exigir indemnización, incumplimiento, retracto, etc., o lo que se haya pactado, para garantizar el cumplimiento del contrato, **se requiere que la parte que la solicite haya cumplido con sus propias obligaciones**, de lo contrario **NO ESTA LEGITIMADO** para exigir la resolución del contrato.

En la demanda incoada por la Actora, **no se acredita por ningún medio probatorio** (documental, testimonial, etc.), que la parte demandante haya dado **“estricto cumplimiento”**, a lo pactado dentro de la respectiva Promesa de Compraventa celebrada el día 5 de Agosto de 2008, ni haber cumplido con los **OTRO SI (2)** firmados. Contrario al cumplimiento de todas las

obligaciones por parte del señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, que le correspondían dentro de la promesa y otro si firmados.

II. INCUMPLIMIENTO DE LA PARTE DEMANDANTE CON LAS OBLIGACIONES PACTADAS DENTRO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

Según lo estipulado en La Cláusula QUINTA (**PLAZO**), del Contrato de Promesa de Compraventa, de fecha 5 de Agosto de 2008, se acordó que la Escritura Pública, se otorgaría el día Primero (1º) de Octubre de 2008, en la Notaría Sesenta y Cuatro (64) del Círculo de Bogotá.

Posteriormente, el día 29 de Junio de 2012, la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, y el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, suscribieron un **OTRO SI**, al Contrato de promesa de Compraventa celebrado entre los citados, el día 5 de Agosto de 2008. En el citado documento, se modificó la Notaría y Fecha para el otorgamiento de la Escritura Pública, que perfeccionaría el contrato de promesa de compraventa, se acordó que se haría ante la Notaría Sesenta y Dos (62) del Círculo de Bogotá, el día **24 de Julio de 2012**, fecha en la cual no se presentó la parte demandante, tal como consta en el Acta de Comparecencia, expedida por la citada Notaría.

Para el día 24 de Julio de 2012, según lo estipulado en la **Cláusula PRIMERA DEL OTRO SI**, de fecha 29 de Junio de 2012, el inmueble prometido en venta debería estar libre de toda clase de limitaciones al dominio, embargos, impuestos, etc., obligación que para esa fecha, no se había cumplido por las aquí demandantes. A pesar de lo anterior, el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, cumplió con lo pactado, asistiendo a la Notaría Sesenta y Dos (62) de Bogotá, con el fin de suscribir la correspondiente Escritura Pública, obligación que **NO CUMPLIO** la parte demandante; tal como consta en la referida Acta de Comparecencia expedida.

De otro lado, la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, no cumplió con lo estipulado en la Cláusula CUARTA, del **OTRO SI**, firmado el día 29 de Junio de 2012, consistente en hacer una modificación ante la Oficina de Catastro Distrital, para que ante la citada entidad, aparecieran los nombres de las aquí demandantes; obligación que la parte actora tampoco cumplió.

Otra de las obligaciones incumplidas por la actora, es el hecho de que el día en que se debió haber firmado la Escritura Pública, del inmueble prometido en venta, todavía se encontraba vigente un Embargo ordenado por el Juzgado Cuarenta y Siete Civil (47) Municipal de Bogotá. Sin acudir a más explicaciones, queda demostrado que quien **INCUMPLIO** prácticamente **TODAS** las obligaciones pactadas, fue precisamente la **PARTE DEMANDANTE**; por tal razón, la **parte demandante no está legitimada para adelantar la presente acción**, en contra de mi poderdante **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, por las razones aquí expuestas.

III. HABER ACTUADO LA PARTE DEMANDANTE CON TEMERIDAD Y MALA FE.

Fundamento esta excepción en el hecho de que la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, a sabiendas de que ella era quien había incumplido, con más de una de las obligaciones pactadas en el Contrato de Promesa de Compraventa, celebrado el día 5 de Agosto de 2008, sin ningún reparo pretende aparecer como una “contratante cumplida”, cuando ha sido todo lo contrario; tal como se demostrará en el desarrollo del proceso.

A todas luces la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, ha actuado de **MALA FE**, frente al señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, quien dio cumplimiento a todas las obligaciones pactadas en el Contrato de Promesa de Compraventa, del cual se pretende su resolución.

El demandado señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, canceló a la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, todas las sumas de dinero pactadas en el Contrato de Promesa de Compraventa, y estuvo presto a cumplir con la obligación de asistir en la fecha y hora señalada para la firma de la respectiva Escritura Pública, que protocolizaría el negocio prometido; tal como se puede constatar en el **ACTA DE COMPARECENCIA**, expedida por la Notaría Sesenta y Dos (62) del Círculo de Bogotá D.C.

IV. INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES COBRADAS Y COBRO DE LO NO DEBIDO.

Como consecuencia de la falta de legitimación en la causa por activa, y el incumplimiento de las obligaciones de la parte demandante, que le correspondían en el Contrato de Promesa de Compraventa, de fecha 5 de Agosto de 2008, y sus respectivos **OTRO SI**, firmados, por la misma parte demandante, con relación a la citada promesa, resultan sin fundamento de hecho y de derecho para su prosperidad.

V. GENERICA.

Solicito a su señoría, de que en el evento de que se hallen probados hechos que constituyan una excepción, se sirva reconocerla de oficio, según lo dispuesto en el Art. 282 del C.G.P.

SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA

Con fundamento en lo preceptuado en el Numeral 3° del Art. 278 del C.G.P., elevo ante su despacho **SOLICITUD DE SENTENCIA ANTICIPADA** para dar por **TERMINADO EL PROCESO**, en contra de mi poderdante y aquí demandado, **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, por estar demostrada la Excepción de **FALTA DE LEGITIMACION POR ACTIVA**, teniendo en cuenta todos los argumentos esbozados tanto en la contestación de los Hechos de la demanda y demás Excepciones presentadas.

La **CARENCIA DE LEGITIMACION**, es un requisito formal con el que se debe cumplir para adelantar toda acción judicial. **Si la parte demandante no cumple con tal requisito**, como en el caso que nos ocupa, donde pretende adelantar una Acción de Resolución de Contrato, argumentando que fue precisamente ella la parte cumplida; cuando en realidad es todo lo contrario, tal como quedó demostró. Por tal razón, **LA PARTE ACTORA, NO ESTABA LEGITIMADA PARA PROCEDER CONTRA EL AQUÍ DEMANDADO.**

El Código General del Proceso prevé que los procesos pueden fallarse a través de resoluciones anticipadas, cuando sea innecesario avanzar a etapas posteriores; por consiguiente, el respeto a las formas propias de cada juicio se ve reducido por los **principios de celeridad y economía procesal**, que reclaman decisiones prontas, adelantadas con el menor número de actuaciones posibles y sin dilaciones injustificadas.

PRUEBAS

I. DOCUMENTAL

- 1) Copia de Cuatro (4) Recibos de Caja, expedidos por Colpatria, el día 6 de Agosto de 2008, por las siguientes sumas: a) Recibo No. 1827776, por valor de \$ 78.300.00; b) Recibo No. 1827777, por valor de \$ 32.500.000.00; c) Recibo No. 1827779, por valor de \$ 2.600.00.00; d) Recibo No. 1827770, por valor de \$ 1.285.000.00; para un total de **TREINTA Y SEIS MILLONES CUATROCIENTOS SESENTA Y TRES MIL TRESCIENTOS PESOS (\$ 36.463.300.00)**. Dinero que consignó mi poderdante, para dar cumplimiento, con lo pactado dentro de la Cláusula Tercera (3°), Numeral Segundo (2°), del Contrato de Promesa de Compraventa, citada en el numeral anterior.
- 2) Copia de la Carta con sello de recibido, presentada el día 27 de Agosto de 2008, por la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, ante la Junta de Administración, del Conjunto Residencial Parques de Capellanía, informando la **VENTA** hecha al demandado **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, del inmueble ubicado en la Calle 23 A Bis No. 85 A -18, Torre 7, Apto. 201, junto con el Derecho Exclusivo del Garaje número Siete (7), del Conjunto Residencial Parques de Capellanía, de Bogotá D.C.; en la misma carta la señora **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, solicita que a partir del día Primero (1°) de Septiembre del año 2008, la facturación correspondiente a la Administración del inmueble, **“se realice a nombre del nuevo propietario”**, en este caso a nombre del señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**.
- 3) **OTRO SI** al Contrato de Promesa de Compraventa, firmado el día 2 de Octubre de 2008, suscrito entre los señores **JUDITH JANETH TORRES MONROY** y **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, en donde consta un pago por valor de \$ 4.455.377.00, valor pagado mediante consignación efectuada por el demandado ante DAVIVIENDA, además de un pago en efectivo por valor de \$ 1.000.000.00.
- 4) Copia de Recibo expedido por **DAVIVIENDA**, el día 2 de Octubre de 2008, por valor de \$ 4.455.377.00, en cumplimiento al **OTRO SI**, firmado el día 2 de Octubre de 2008, dinero con el cual se canceló la deuda

pendiente por administración del inmueble ubicado en la Calle 23 A Bis No. 85 A -18, Apto. 201, Torre 17, junto con el Derecho Exclusivo del Garaje número Siete (7), de Bogotá D.C.

- 5) Original de Ocho (8) Recibos de dinero entregado en efectivo, por el demandado **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, a la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, en las siguientes fechas: a) El día 27 de Agosto de 2008, por valor de \$ 3.000.000.00; b) El día 15 de Enero de 2009, por valor de \$1.081.323.00; c) El día 6 de Mayo de 2009, por valor de \$ 1.000.000.00; d) El día 19 de Mayo de 2009, por valor de \$ 500.000.00; e) El día 25 de Junio de 2009, por valor de \$ 2.000.000.00; f) El día 4 de Agosto de 2009, por valor de 500.000.00; g) El día 29 de Abril de 2011, por valor de \$ 1.000.000.00; h) El día 25 de Mayo de 2011, por valor de \$ 2.000.000.00; para un **TOTAL de ONCE MILLONES OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTITRES PESOS (\$ 11.081.323.00)**. Las sumas de dinero antes relacionadas, fueron entregadas por el citado demandado, para dar cumplimiento con la Promesa de Compra Venta del inmueble, ubicado en la Calle 23 A Bis No. 85 A -18, Apto. 201, Torre 17, junto con el Derecho Exclusivo del Garaje número Siete (7), de Bogotá D.C.
- 6) **OTRO SI** al Contrato de Promesa de Compraventa, firmado el día 29 de Junio de 2012, suscrito entre la demandante **JUDITH JANETH TORRES MONROY** y el aquí demandado **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**.
- 7) Copia auténtica del Acta de Comparecencia número 013, expedida por la Notaría Sesenta y Dos (62) del Círculo de Bogotá D.C., suscrita el día 24 de Julio de 2012.

II. TESTIMONIAL.

Sírvase citar y hacer comparecer ante este despacho a las personas relacionadas, quienes pueden deponer acerca, de lo que le consta sobre los hechos de esta demanda, su contestación y todo lo que interese a este proceso.

- 1- **JOSE ESTEBAN ESCOBAR DONOSO**, en la Calle 23 A Bis No. 85 A - 18, Apto. 201, Torre 7, de Bogotá D.C.
- 2- **CLARA YANET TORRES GOMEZ**, en la Calle 23 A Bis No. 85 A - 18, Apto. 302, Interior 2, de Bogotá D.C.
- 3- **JOSE ANTONIO RONDON**, en la Calle 26 A Sur No. 12 I – 34, de Bogotá D.C.

III. INTERROGATORIO DE PARTE CON RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTOS.

Se sirva citar y hacer comparecer ante este despacho, a las demandantes señora **JUDITH JANETH TORRES MONROY** y **LEIDY NATALY PERALTA TORRES**, a fin de que absuelvan Interrogatorio de Parte en forma oral, en cuestionario formulado por mi conducto, o en sobre cerrado que colocaré a disposición del Juzgado oportunamente. Así mismo, solicito que en la fecha señalada para tal efecto, las citadas demandantes, procedan a hacer el **RECONOCIMIENTO**, de los documentos que se le pongan de

presente y que previamente han sido aportados como prueba a la demanda y su contestación.

IV. EXHIBICION DE DOCUMENTOS POR LAS DEMANDANTES.

Solicito que dentro de la fecha señalada para el Interrogatorio de Parte, se ordene que las demandantes **JUDITH JANETH TORRES MONROY** y **LEIDY NATALY PERALTA TORRES**, presente ante su despacho las pruebas que consten en su poder, para demostrar el cumplimiento de las obligaciones pactadas, dentro del Contrato de Promesa de Compraventa, suscrita el día 5 de Agosto de 2008 con sus respectivos OTRO SI.

V. OFICIOS

Se sirva **OFICIAR** al Administrador actual o quien haga sus veces, del Conjunto Residencial Parques de Capellanía, con el fin de que informe y certifique a este proceso, qué persona ha cancelado las Cuotas de Administración, del inmueble ubicado en la Calle 23 A Bis No. 85 A -18, Apto. 201, Torre 17, junto con el Derecho Exclusivo del Garaje número Siete (7), de Bogotá D.C., Apto. 201, Torre 7 y Garaje 7, ubicados en el mismo conjunto, desde el mes de Septiembre del año 2008 hasta la fecha.

ANEXOS

- 1- Todos los documentos relacionados en el acápite de pruebas.
- 2- Poder debidamente conferido por el demandado.

NOTIFICACIONES

EL DEMANDADO: En la Calle 23A Bis No. 85A - 18, Interior 7, Apto 201, de Bogotá D.C.
Correo electrónico: rodrigo.ernesto.mr@gmail.com

LA SUSCRITA : En la Calle 16 Sur No. 18-24, Piso 2° de Bogotá D.C.
Correo electrónico: mafegu2003@hotmail.com

DEL SEÑOR JUEZ,



NOHORA ALEJANDRA MORALES ALFONSO.
C.C. No. 51.904.697 de Bogotá.
T.P. No. 69.035 del C.S.J.



Señor
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C.
E.S.D.

REF.: PROCESO DECLARATIVO
DEMANDANTES: JUDITH JANETH TORRES MONROY y
LEIDY NATALY PERALTA TORRES
DEMANDADO : RODRIGO ERNESTO MORALES REYES.
RADICADO : 1100131050-05-2022-00290-00.



RODRIGO ERNESTO MORALES REYES, mayor de edad, vecino y residente de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.758.073 de Bogotá, en mi condición de demandado dentro del proceso de la referencia, al señor juez me dirijo respetuosamente, con el fin de manifestar que por medio del presente escrito, confiero poder especial, amplio y suficiente a la Doctora **NOHORA ALEJANDRA MORALES ALFONSO**, quien es mayor de edad, vecina y residente de Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 51.904.697 de Bogotá, Abogada en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 69.035 del Consejo Superior de la Judicatura, para que me represente y defienda, dentro del proceso que se tramita en mi contra ante su despacho.

Mi apoderada cuenta con todas las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de recibir, desistir, transigir, conciliar, sustituir, renunciar, reasumir, de acuerdo con lo consagrado en el Artículo 77 y 76 del C.G.P., y en general interponer todos los recursos tendientes al buen cumplimiento de su gestión.

Señor Juez, sírvase reconocer personería para actuar a la Doctora **MORALES ALFONSO**, para los fines y en los términos del presente mandato.

Para efecto de Notificaciones, aporto la Dirección Electrónica de mi Apoderada:

mafegu2003@hotmail.com

DEL SEÑOR JUEZ,

RODRIGO ERNESTO MORALES REYES.
C.C. No. 79.758.073 de Bogotá.

ACEPTO:

NOHORA ALEJANDRA MORALES ALFONSO.
C.C. No. 51.904.697 de Bogotá.
T.P. No. 69.035 del C.S.J.

DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO
Verificación Biométrica Decreto Ley 219 de 2012
LA NOTARIA OCHENTA Y UNA
DEL CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ D.C. - COLOMBIA
CERTIFICA:
Que **MORALES REYES RODRIGO ERNESTO**
quien se identificó con C.C. 79758073
manifiesto que reconoce expresamente el contenido de este documento y que la firma que en él aparece es la suya. El compareciente solicitó y autorizó el tratamiento de sus datos personales al ser verificada su identidad cargando sus huellas digitales y dándole su consentimiento a la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil, ingrese a www.notariainlinea.com para verificar este documento.
En Bogotá D.C. el día 2022-12-01 13:35:26

81 Notaria

Cod. feqh6

4843-0024076

MARIA DEL ALIR YERES MONCADA
NOTARIA EN EL CÍRCULO DE BOGOTÁ

REPUBLICA COLOMBIANA
CÍRCULO NOTARIAL DE BOGOTÁ



RECIBO OFICIAL DE CAJA

No. 1827779



CIUDAD BOGOTÁ	CODIGO OFICINA	FECHA 06 08 2008 DIA MES AÑO
NOMBRE JUAN CARLOS PEALMA MATIZ	C.C.L. No. NIT. L. J	

DETALLE CONCEPTO	MONEDA LEGAL
BGO HONORARIOS	\$ 2.600.000
BOGOTÁ JANETTE GALVIS	\$
CTA 4572022574	\$
+ IVA	
- RETEFUENTE	
TOTAL A PAGAR	\$ 2.600.000

No CREDITO
302.000.295.978

FORMA DE PAGO	VALOR EN PESOS
Efectivo	\$ 2.600.000
CHEQUE	\$
TOTAL	\$ 2.600.000

NOTA
1. ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN EL TIMBRE DE CAJA Y SELLO Y FIRMA DEL CAJERO.
2. LA EFECTIVIDAD DE ESTE RECIBO ESTA CONDICIONADA AL PAGO DE LOS CHEQUES RELACIONADOS.

REV. MOD. X-09

CLIENTE

RECIBO OFICIAL DE CAJA

No. 1827780



CIUDAD BOGOTÁ	CODIGO OFICINA	FECHA 06 08 2008 DIA MES AÑO
NOMBRE JUAN CARLOS PEALMA MATIZ	C.C.L. No. NIT. L. J	

DETALLE CONCEPTO	MONEDA LEGAL
Abono A CUOTAS	\$ 1.285.000
+ IVA	
- RETEFUENTE	
TOTAL A PAGAR	\$ 1.285.000

No CREDITO
207410036693

FORMA DE PAGO	VALOR EN PESOS
CHEQUE No. 02337	\$ 1.285.000
Efectivo	\$
TOTAL	\$ 1.285.000

NOTA
1. ESTE RECIBO NO ES VALIDO SIN EL TIMBRE DE CAJA Y SELLO Y FIRMA DEL CAJERO.
2. LA EFECTIVIDAD DE ESTE RECIBO ESTA CONDICIONADA AL PAGO DE LOS CHEQUES RELACIONADOS.

REV. MOD. X-09

CLIENTE

Bogotá 27 de agosto de 2008

21

Señores
JUNTA DE ADMINISTRACION
PARQUES DE CAPELLANIA
ATN DOCTORA JANETH TORRES
Ciudad

Referencia: Apto 201, torre 7, Garaje 7

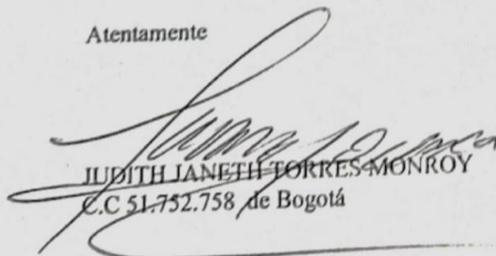
Apreciada doctora:

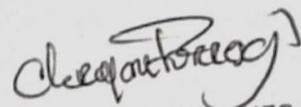
La presente tiene por objeto informar a ustedes que he vendido el apartamento y el garaje de la referencia al señor RODRIGO ERNESTO MORALES REYES, identificado con la C.C. 79.758.073 de Bogotá.

En consecuencia solicitamos a ustedes que a partir del día 1 de septiembre del año en curso, la facturación correspondiente por concepto de administración, se realice a nombre del nuevo propietario.

Con sentimientos de consideración y aprecio me es grato suscribirme de ustedes como su atenta y segura servidora.

Atentamente


JUDITH JANETH TORRES-MONROY
C.C. 51.752.758 de Bogotá


CONJUNTO PARQUES
"CAPELLANIA II"
ADMINISTRACION



39

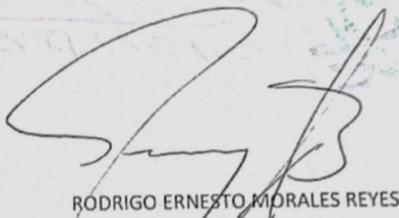
Otro si:

Las partes pactan de común acuerdo cambiar la fecha de escrituración del inmueble ubicado en la Calle 23 A Bis No 85 A – 18, apartamento 201, de la torre 7 y su respectivo garaje, en el momento en que salga la licencia de la menor de edad por parte del juzgado de familia. Adicionalmente se entrega un cheque de gerencia por valor de cuatro millones cuatrocientos cincuenta y cinco mil trescientos setenta y siete pesos MLV (\$4.455.377), con el fin de cancelar la deuda pendiente con la administración del conjunto; así mismo se entrega en efectivo la suma de Un millón de pesos MLV (\$1.000.000), como abono al saldo pendiente y ambas cantidades serán deducidas del valor a pagar a la fecha de escrituración, o sea la suma de DIECIOCHO MILLONES OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTITRES PESOS mlv (\$18.081.323):

Para constancia se firma en la Ciudad de Bogotá a los dos (2) días del mes de octubre de dosmil ocho (2008).


JUDITH JANET TORRES MONROY
C.C. 51.752.758 de Bogotá

Vendedora


RODRIGO ERNESTO MORALES REYES
C.C. 79.758.073 de Bogotá

Comprador

40

DAVIVIENDA **FORMATO DE TRANSACCIONES** CLASE DE PRODUCTO / SERVICIO: **41134671**

CUENTA AHORRO CUENTA CORRIENTE FONDOS TARJETAS DE CRÉDITO CDT CRÉDITOS TRANSFERENCIA

CUENTA AHORRO CUENTA CORRIENTE FONDOS TARJETAS DE CRÉDITO CDT CRÉDITOS TRANSFERENCIA

EFECTIVO TARJETA DE CRÉDITO CON FACTURACIÓN EN DÓLARES CARTERA EN PESOS CARTERA EN DÓLARES

MODALIDAD DE PAGO CRÉDITOS
CHEQUES LOCALES
 CEN. BANCO: _____ NÚMERO DEL CHEQUE: _____ NÚMERO DE CUENTA DEL CLIENTE: _____ VALOR: \$ _____
 N.º CHEQUES: _____ TOTAL \$: _____
 LOS CHEQUES ASIGNADOS EN ESTE REGISTRO SON: _____
 MODOS DE PAGAMENTO: _____
 PARA SUERTE EN SU CASO: _____

PAGOS DIRIGIDOS TARJETA DE CRÉDITO
 DOCUMENTO N.º: _____ VALOR: \$ _____
 FECHA DE TRANSACCIÓN (AAAA-MM-DD): _____

TRANSFERENCIA A
 CUENTA AHORRO FONDOS CRÉDITOS
 CUENTA CORRIENTE TARJETAS DE CRÉDITO SERVICIO DE CANTINERO
 N.º PRODUCTO DESTINO: _____ VALOR: \$ _____

Para retirar en Cheque de Garantía relacione a continuación el nombre del Beneficiario: **Armando Lucia Hoicata Perdomo**
 NOMBRES Y APELLIDOS: **Armando Lucia Hoicata Perdomo** TELÉFONO: **753426** CIUDAD: **BOGOTÁ**
 TIPO DE DOCUMENTO DE IDENTIDAD: CÉDULA DE CIUDADANO CÉDULA DE EXTRANJERO TARJETA DE IDENTIDAD DOCUMENTO DE IDENTIDAD
 NIT: 860.034.313-7 AN 194-2 Rev. 0 - 2008 **79758072**

CLIENTE
 BANCO DAVIVIENDA S.A.



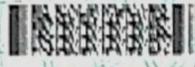
DAVIVIENDA Cheque No. **31608**

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
	No. CUENTA 950060674062	4,455,377.00
	CODIGO USUARIO 4F7	

ELABORADO POR: _____ AUTORIZADO POR: _____ RECIBÍ CONFORME: _____ ÍNDICE DERECHO: _____
 BANCOS DAVIVIENDA S.A. NIT. 860.034-313-7
IMPORTANTE: PARA ENTREGAR EL CHEQUE DEBE PRESENTAR LA CÉDULA DE IDENTIDAD DEL BENEFICIARIO
- CLIENTE -

NOTARIA 62
DILIGENCIA DE PRESENTACION
PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE
CONTENIDO Y FIRMA
HUELLA NO CERTIFICADA
Compareció ante el Notario 62 del Circulo de
Bogotá
TORRES MONROE Y JUDITH JANETH
quien exhibió C.C. 51752758
Tarjeta Profesional C.S.J.
y declaró que la firma que aparece en el
presente documento es suya y que el contenido
del mismo es cierto
Bogotá, D.C. 29/06/2012 a las 12:13:37 p.m.

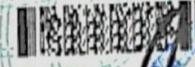
FIRMA DECLARANTE
wqcv1c wd1ea21aq1



Sandy Catherine Dussan Morales

NOTARIA 62
DILIGENCIA DE PRESENTACION
PERSONAL Y RECONOCIMIENTO DE
CONTENIDO Y FIRMA
HUELLA NO CERTIFICADA
Compareció ante el Notario 62 del Circulo de
Bogotá
MORALES REYES RODRIGO ERNESTO
quien exhibió C.C. 79758073
Tarjeta Profesional C.S.J.
y declaró que la firma que aparece en el
presente documento es suya y que el contenido
del mismo es cierto
Bogotá, D.C. 29/06/2012 a las 12:13:44 p.m.

FIRMA DECLARANTE
4g4fbc43egrcedc



Sandy Catherine Dussan Morales

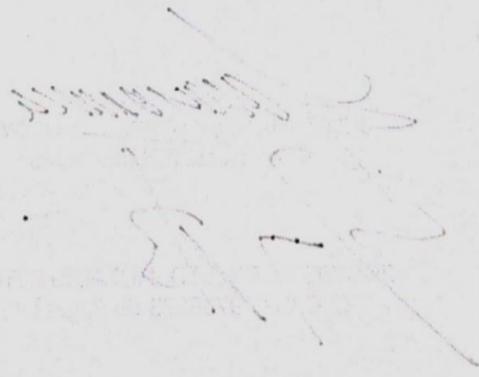
IDENTIFICADO Y COMPROMISO
NATHALIA BARRIOS ULLOA
C.C. 1.219.042.094



REPUBLICA DE COLOMBIA
Sandy Catherine Dussan Morales
NOTARIA 62 DEL CIRCULO



REPUBLICA DE COLOMBIA
Sandy Catherine Dussan Morales
NOTARIA 62 DEL CIRCULO



Bogotá 27 de agosto de 2008

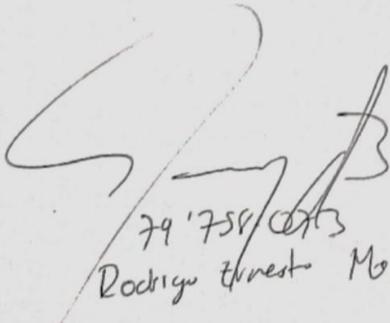
14

Recibí la suma de TRES MILLONES DE PESOS mlv (\$3 000.000), del Señor RODRIGO ERNESTO MORALES REYES identificado con cédula de ciudadanía No 79.758.073 de Bogotá, por concepto de abono, para ser descontado al momento de la firma de la escritura pública de venta del apartamento ubicado en la calle 23 a bis No 85 a 18, ap 201 de la torre 7 y garaje No 7, del conjunto residencial Parques de Capellanía.- En consecuencia el saldo a pagar a la firma de dicha escritura será la suma de VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS TREINTA Y SEIS MIL SETECIENTOS PESOS MLV (23,536.700).

Se anexa a la promesa de compraventa.


JUDITH JANETH TORRES MONROY

C.C 51.752.758 de Bogota


79'758'073
Rodrigo Ernesto Morales Reyes

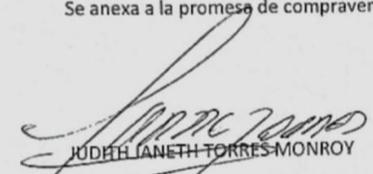


CS

Bogotá 15 de enero de 2009

Recibí la suma de UN MILLON OCHENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTITRES PESOS mlv (\$1.081.323), del Señor RODRIGO ERNESTO MORALES REYES identificado con C.C 79.758.073 de Bogotá, por concepto de abono, para ser descontado al momento de la firma de la escritura pública de venta del apartamento ubicado en la Calle 23 A bis No 85 A 18, apto 201 torre 7 y garaje No 7, del conjunto residencial parques de capellanía. En consecuencia el saldo a pagar a la firma de la escritura será la suma de DIECISITE MILLONES DE PESOS MLV (\$17.000.000)

Se anexa a la promesa de compraventa


JUDITH JANETH TORRES-MONROY
C.C 51.752.758 de Bogotá


RODRIGO ERNESTO MORALES REYES
C.C. 79.758.073 de Bogotá

16

Bogotá 06 de mayo de 2009

Recibí del señor RODRIGO ERNESTO MORALES REYES identificado con C.C 79.758.073 de Bogotá la suma de UN MILLON DE PESOS mlv (\$1.000.000), por concepto de abono a la compra del apartamento ubicado en Bogotá en la calle 23 A bis No 85 a 18 apartamento 201 del interior No 7 y garaje No 7; en consecuencia el saldo a pagar a la fecha de la firma de la escritura pública es de DIECISEIS MILLONES DE PESOS mlv (\$16.000.000).

Se anexa a la promesa de compraventa

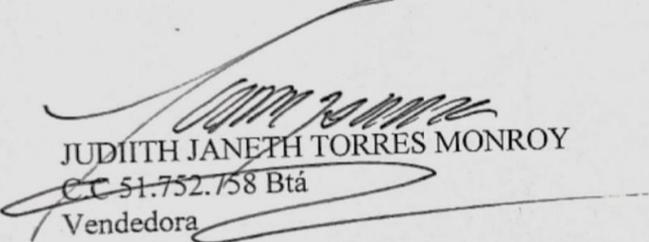

JUDITH JANETH TORRES MONROY
C.C. 51.752.758 Bogotá
Vendedera.


79.758.073

17

Bogotá 19 de mayo de 2009

Recibí del señor RODRIGO ERNESTO MORALES REYES, identificado con CC 79.758.073 de Btá, la suma de QUINIENTOS MIL PESOS m/cte, (\$500.000), por concepto de abono a la compra del apartamento ubicado en la Calle 23 a bis No 85 a 18 apto 201 de la torre 7 y garaje No 7. En consecuencia el saldo a pagar a la fecha de la escritura es de QUINCE MILLONES QUINIENTOS MIL PESOS m/cte (\$15.500.000).

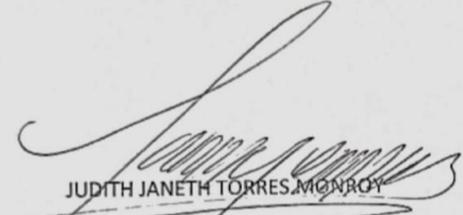

JUDIITH JANETH TORRES MONROY
CC 51.752.758 Btá
Vendedora

18

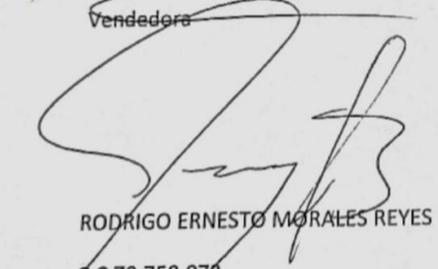
Bogotá 25 de junio de 2009

Recibí del señor RODRIGO ERNESTO MORLES REYES, identificado con C.C. 79.758.073 de Bogotá, la suma de DOS MILLONES DE PESOS mlv (\$2.000.000), por concepto de abono a la compra del apartamento ubicado en Bogotá en la calle 23 A bis No 85 A 18 apartamento 201 de la torre 7 y garaje No 7; en consecuencia el saldo a pagar a la fecha de la firma de la escritura pública es de TRECE MILLONES QUINIENTOSMIL PESOS (\$13.500.000).

Se anexa a la promesa de compraventa



JUDITH JANETH TORRES MONROY
C.C 51.752.758
Vendedora

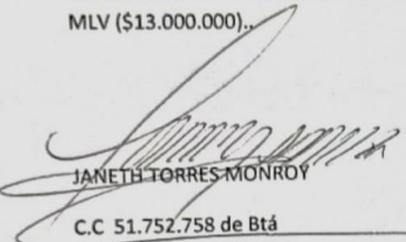


RODRIGO ERNESTO MORALES REYES
C.C 79.758.073
Comprador

Bogotá 04 de agosto de 2009

19

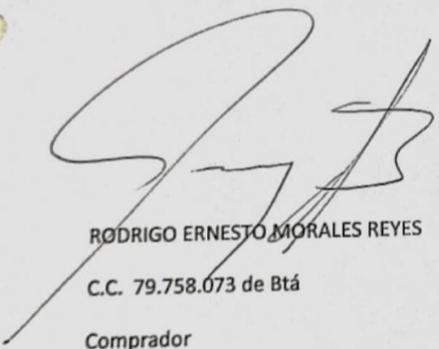
Recibí del señor RODRIGO ERNESTO MORALES REYES, identificado con cédula de ciudadanía 79.758.073 de Btá, la suma de QUINIENTOS MIL PESOS mlv (\$500.000), por concepto de adelanto al saldo pendiente por la compra del apartamento ubicado en la Calle 23 A bis No 85 A 18 apto 201 de la torre 7 y el garaje 7, conjunto Parques de Capellania 2; en consecuencia el saldo a cancelar al momento de la firma de las escrituras es de TRECE MILLONES DE PESOS MLV (\$13.000.000).



JANETH TORRES MONROY

C.C. 51.752.758 de Btá

Vendedora



RODRIGO ERNESTO MORALES REYES

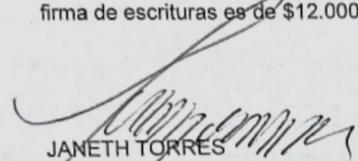
C.C. 79.758.073 de Btá

Comprador

RD

Bogotá 29 de abril de 2011

Recibí del señor RODRIGO ERNESTO MORALES REYES, identificado con C.C 79.758.073 de Bogotá la suma de \$1.000.000 (UN MILLON DE PESOS M/CTE) como abono por la venta del apartamento ubicado en la calle 23 A bis No 85 a 18 ap 201 torre 7 garaje 7. Por tal motivo el saldo al momento de la firma de escrituras es de \$12.000.000 (DOCE MILLONES DE PESOS M/CTE).

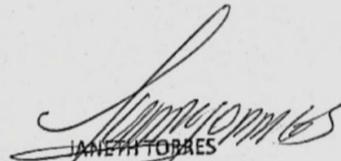


JANETH TORRES

C.C 51752758 de Bogotá

Bogotá 25 de mayo de 2011

Recibí del Señor RODRIGO ERNESTO MORALES REYES, identificado con Cédula de ciudadanía 79.758.073 de Bogotá, la suma de DOS MILLONES DE PESOS MLV (\$2.000.000), como abono por la venta del apartamento ubicado en la calle 23 a bis # 85 a 18 apartamento 201 torre 7 y parqueadero 7. En consecuencia el saldo a pagar al momento de la firma de las escrituras es de DIEZ MILLONES DE PESOS MLV(\$10.000.000).



JANETH TORRES

CC. 51.752.758 de Bogotá

OTRO SI AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRA VENTA CELEBRADO ENTRE
JUDITH JANETH TORRES MONROY con RODRIGO ERNESTO MORALES REYES

Los contratantes de común acuerdo han convenido en efectuar las siguientes modificaciones al contrato antes mencionado, que fuera suscrito por los señores JUDITH JANETH TORRES MONROY, como prometedora en su propio nombre y en representación de su hija LEYDY NATALY PERALTA TORRES y el señor RODRIGO ERNESTO MORALES REYES en su condición de prometedora compradora:

PRIMERO.- Los contratantes convienen en otorgar la escritura pública que le dé cumplimiento a la promesa de compra venta, en la Notaría Sesenta y Dos (62) de Bogotá, en la forma siguiente: el cincuenta por ciento (50%) que está a nombre a nombre de LEYDY NATALY PERALTA TORRES, que para este momento es mayor de edad y está en capacidad de suscribir el documento, sin representante alguno, el día 24 de julio de 2012 a las 10:00 A. M., para lo cual se deben llevar los documentos necesarios para la suscripción de la escritura; finalmente, el día 24 de Agosto de 2012 a las 10:00 A. M., en la misma Notaría, se correrá la escritura pública mediante la cual se transmitirá el dominio del otro cincuenta por ciento (50%) que se halla a nombre de JUDITH JANETH TORRES MONROY, para lo cual debe estar plenamente libre el inmueble de toda clase de limitaciones al dominio, embargos, impuestos, etc.

SEGUNDO.- Los contratantes convienen en insertar los linderos del apartamento objeto del contrato en la siguiente forma:

EL APARTAMENTO NUMERO DOSCIENTOS UNO (201) INTERIOR SIETE (7): A este bien privado se accede por las entradas al Conjunto Residencial PARQUES DE CAPELLANIA NUMERO DOS (2) marcado con los números ochenta y cinco A dieciocho (85a-18) y ochenta y cinco A 62 (85a-62) de la calle veintitrés a bis (23ª bis) de Bogotá Distrito Capital. Esta localizado en el segundo (2º) piso del Edificio o Bloque distinguido con el interior siete (7). Su área privada total es de cuarenta y ocho punto noventa y seis metros cuadrados (48.96 M2); su altura libre es de dos metros con veinte centímetros (2.20 mts.) aproximadamente. Su uso es habitacional y sus linderos son:

HORIZONTALES: Del punto A al punto B en tres metros con noventa y cinco centímetros (3.95 mts.), con el muro común que lo separa del hall común y circulación y de la escalera común. Del punto B al C: en cinco metros con ochenta centímetros (5.80 mts.), con la fachada común que lo separa del vacío sobre la zona verde común. Del punto D al punto E: En línea quebrada de tres metros (3.00 mts.), un metro cincuenta centímetros (1.50 mts.) y tres metros con ochenta y cinco centímetros (3.85 mts.), con la fachada común que lo separa del vacío sobre la zona verde común.

Del punto E al punto A: en línea quebrada de cuatro metros cincuenta centímetros (4.50 mts.) y un metro cinco centímetros (1.05 mts.), con el muro común que lo separa del apartamento doscientos dos (202) del interior siete (7) y del hall común. En este último trámite se encuentra la puerta de entrada a este apartamento. VERTICALES: POR EL NADIR.- Con la placa común de concreto que lo separa del primer (1er.) piso del Edificio. POR EL CENIT.- Con la placa común de concreto que lo separa del tercer (3er.) piso del Edificio. DEPENDENCIAS.- Salón comedor, cocina con sitio para ropas, un baño y dos (2) alcobas con sus respectivos closets cada una. Dentro de éste bien privado hay un ducto común



12

con dimensiones de cero metros setenta centímetros (0.70 mts.) aproximadamente. Los muros estructurales localizados en el interior de este apartamento son considerados como bienes comunes. De acuerdo al Reglamento de Propiedad Horizontal se le asigna a este inmueble el uso exclusivo del sitio de parqueo de propiedad común distinguido con el número siete(7).

TERCERO.- El prometiente comprador, RODRIGO ERNESTO MORALES REYES, entrega a la señora JUDITH JANETH TORRES MONROY, la cantidad de TRES MILLONES SETENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS PESOS (\$3.076.600.00) M/CTE., en cheque de gerencia del BANCOLOMBIA, a buena cuenta del saldo del precio, que se hará a favor de la FUNDACIÓN UNIVERSIDAD DE AMÉRICA.

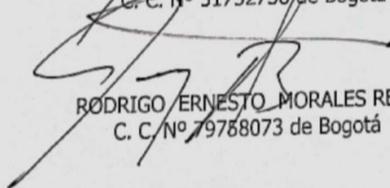
CUARTO. La prometiente vendedora JUDITH JANETH TORRES MONROY se compromete a efectuar una modificación en la Oficina de Catastro de Bogotá D. C., consistente en modificar el nombre de la persona que allí aparece como propleitaria del inmueble, para que aparezcan las prometientes vendedoras.

QUINTO.- Los contratantes manifiestan que las demás cláusulas del documento original permanecen vigentes.

Para constancia se suscribe en Bogotá D. C. a los veintinueve (29) días del mes de Junio de Dos Mil Doce (2.012), como aparece.

La prometiente vendedora,


JUDITH JANETH TORRES MONROY
C. C. N° 51752758 de Bogotá


RODRIGO ERNESTO MORALES REYES
C. C. N° 79788073 de Bogotá



HÉCTOR J. PINEDA MAYORGA
ABOGADO
Carrera 28 A # 53 - 14 Piso 4º, Bogotá D. C.

13

**NOTARIA SESENTA Y DOS
DE CIRCULO DE BOGOTA D.C.
CARLOS ARTURO SERRATO GALEANO
NOTARIO**

HACE CONSTAR QUE:

ACTA DE COMPARECENCIA N. 013

ART 45 DECRETO 2148 / 1983

Que el día de hoy Veinticuatro (24) de Julio de dos mil doce (2012) se presento ante esta notaria, el señor **RODRIGO ERNESTO MORALES REYES**, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, vecino de esta ciudad identificado con la cédula de ciudadanía numero 79.758.073 expedida en Bogotá, quien se denomina el Promitente **COMPRADOR** para dar cumplimiento a **LA PROMESA DE COMPRAVENTA** sobre el inmueble ubicado en la Calle 23 A Bis N° 85 a - 18, suscrita entre el Comprador y **JUDITH JANETH TORRES MONROY**, identificada con la cédula de ciudadanía numero 51.752.758 de Bogotá quien obra en nombre propio y en representación de su hija **LEIDY NATALY PERALTA TORRES**, quien es la Promitente **VENDEDORA**, y quienes pactaron que para el perfeccionamiento de la escritura publica de **COMPRAVENTA**, se otorgaría el día Veinticuatro (24) de Julio de dos mil doce (2012) a las 10:00 a.m. En la Notaria 62 de Bogotá.

El suscrito Notario deja constancia que el Promitente **COMPRADOR** estuvo presente el Veinticuatro (24) de Julio de dos mil doce (2012) a las 10:00 a.m, en la Notaria 62 de Bogotá y permaneció dentro de la Notaria hasta las 10:45 A.M.

Para el otorgamiento de la presente ACTA DE COMPARECENCIA se Anexan los siguientes documentos:

- Fotocopia de cédula del COMPRADOR
- Fotocopia de la promesa de compraventa autenticada

Se expide la presente acta a solicitud del Promitente Comprador, siendo el día Veinticuatro (24) de Julio de dos mil doce (2012), en la Notaria 62 de Bogotá.

EL PROMITENTE COMPRADOR



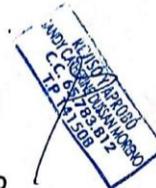
RODRIGO ERNESTO MORALES REYES

c.c. 79'758.073



CARLOS ARTURO SERRATO GALEANO

NOTARIO SESENTA Y DOS (62) DEL CIRCULO DE BOGOTÁ, D.C.



Elaboro Carolina Cifuentes