

**CONTESTACION DEMANDA VERBAL-11001310301320170062600**

Luis Alberto Bustacara Gonzalez <luisalbertobustacara@hotmail.com>

Miércoles 08/03/2023 16:05

Para: Juzgado 13 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: lawyerfactorysas@gmail.com <lawyerfactorysas@gmail.com>; a80881@hotmail.com <a80881@hotmail.com>; nicolasdiaz81@gmail.com <nicolasdiaz81@gmail.com>; alixonramirez@gmail.com <alixonramirez@gmail.com>; Eddyjeffrey Nariño peralta <eddyjeffrey1459@gmail.com>

Doctor

**GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO**

Juez Trece (13) Civil del Circuito de Bogotá

Correo institucional: **ccto13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co**

Ciudad

Expediente: 110013103013**20170062600**  
Demandante: Ana Georgina Pedroza Carrillo y Otros  
Demandado: Constructora Bolívar S.A.  
Demanda: Denominada “*Responsabilidad Contractual*”  
Proceso: Verbal de Mayor Cuantía  
Asunto: **CONTESTACION DEMANDA VERBAL (inicial).**

En mi condición de apoderado especial de la demandada CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., oportunamente reconocido como tal mediante auto del 05 de junio de 2019, conforme a la documental allegada con la contestación de la demanda inicial y acumulada (reforma) verificada el 28 de febrero y 21 de junio de 2019 respectivamente; en la oportunidad legal concedida mediante auto del 08, notificado en el estado electrónico del 09 de febrero de 2023, procedo a contestar la “**DEMANDA VERBAL**” conforme al contenido del escrito anunciado.

Con copia a los demandantes

Le agradezco acusar recibo

Atentamente

Asuntos civiles,  
Laborales, Disciplinarios  
y de lo Contencioso  
Administrativo

## **Luis Alberto Bustacara González**

**Abogado**

**Carrera 7 No. 17 - 51 — Oficina 1004**

**Tel: 2 83 55 74 — 2 83 47 74**

**Móvil: 314 393 82 10**

**Bogotá - Colombia**

**[luisalbertobustacara@hotmail.com](mailto:luisalbertobustacara@hotmail.com)**

# **Luis Alberto Bustacara González**

## **Abogado**

*Asuntos Civiles, Laborales, Disciplinarios y de lo Contencioso Administrativo*

---

Bogotá D.C. marzo 08 de 2023

Doctor

**GABRIEL RICARDO GUEVARA CARRILLO**

Juez Trece (13) Civil del Circuito de Bogotá

Correo institucional: [ccto13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co](mailto:ccto13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co)

Ciudad

Expediente: 11001310301320170062600

Demandante: Ana Georgina Pedroza Carrillo y Otros

Demandado: Constructora Bolívar S.A.

Demanda: Denominada “*Responsabilidad Contractual*”

Proceso: Verbal de Mayor Cuantía

Asunto: **CONTESTACION DEMANDA.**

LUIS ALBERTO HIGINIO BUSTACARA GONZALEZ, mayor de edad, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando como apoderado de CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., oportunamente reconocido como tal mediante auto del 05 de junio de 2019, conforme a la documental allegada con la contestación de la demanda inicial y acumulada (reforma) verificada el 28 de febrero y 21 de junio de 2019 respectivamente; en la oportunidad legal concedida mediante auto del 08, notificado en el estado electrónico del 09 de febrero de 2023, procedo a contestar la “**DEMANDA VERBAL**” respecto de los demandantes **Ana Georgina Pedroza Carrillo, Ana Irene Bastos Rodríguez, Dora Nelcy Lopez Salazar, Helena Muelle Díaz, Jorge Luis Puentes Mercado, Laureano Camargo, Lilia Aurora Gutiérrez, Luis Alfonso Dueñas, Luz Helena Prieto, Luz Marina Mesa Gómez, María Consuelo Rodríguez Bastidas, María Helena Gómez Olivos, Milton Fabio Andrade Mañosca, Pedro Julio Montañez Sánchez, Rosaura Bonilla Duarte, Ruth Ángela Montoya Rosales, Ruth Rosas Parra, Sauria Laguna Méndez y Víctor Hugo Galvis Pinto**, y lo hago en los siguientes términos:

## **SOLICITUD PREVIA**

Como quiera que el artículo 100 del CGP, no establece de manera ***taxativa la excepción previa de prescripción***; con respaldo en el numeral 3 del artículo 278 del CGP, y en virtud del principio de economía procesal, comedidamente solicito al despacho **DICTAR SENTENCIA ANTICIPADA**, en razón a que se encuentra debidamente probada la ***prescripción extintiva de la presente acción***, respecto de este grupo de demandantes (demanda inicial)

Lo anterior en razón a que este grupo de demandantes, inicialmente suspendieron los términos de prescripción de la acción con la radicación de la solicitud de conciliación extrajudicial ante la Procuraduría General de la Nación el 20 de junio de 2017, la cual, en la fecha y hora previamente programada para celebrar la audiencia de conciliación extrajudicial dentro del trámite 30424, esto es el 18 de agosto de 2017, estos convocantes no se presentaron, ni justificaron su inasistencia dentro del término legal, ante lo cual el conciliador adscrito a la Procuraduría la declaró fallida y expidió la constancia que hace referencia el artículo 2 de la Ley 640 de 2001.

De acuerdo a la documental aportada con la contestación de la demanda inicial y la reforma o demanda acumulada verificada el 28 de febrero y 21 de junio de 2019 respectivamente (archivo 3), los aquí demandantes recibieron su inmueble mediante ACTA DE ENTREGA entre el **14 y 19 de julio de dos mil siete (2007)**, fecha a partir de la cual, disponían del termino para instaurar la acción judicial que ahora ocupa la atención del juzgado

Dicho término de prescripción (10 años), fue suspendido el día **veinte (20) de junio de 2017** con la solicitud de conciliación **por un (1) mes** al acaecimiento de dicho fenómeno extintivo (19 de julio de 2017-entrega inmuebles), el cual se reanudó y/o habilitó por el mismo término que faltaba para cumplir, esto es, **un (1) mes**, a partir del día siguiente de la expedición de la constancia de fecha **18 de agosto de 2017** que hace referencia el artículo 2 de la ley 640 de 2001.

Así las cosas, este grupo de demandantes, disponía entre el 19 de agosto hasta el 18 de septiembre del año 2017 para radicar la demanda, sin embargo, eso no sucedió, y se radicó **HASTA EL DIA DIECISIETE 17 DE OCTUBRE DE 2017**, (un mes y 28 días después de la expedición de la constancia), fecha para la cual ya se encontraba prescrita la acción, según las voces del artículo 2536 del C.C., y así solicito que se declare ***mediante sentencia anticipada*** previo traslado a los actores.

La suspensión del término de prescripción de la acción extintiva con la radicación de la solicitud de conciliación ante el ministerio público, con la respectiva expedición de su constancia del agotamiento de dicho trámite para acreditar requisito, al margen si hubo o no acuerdo, según los términos del artículo 21 de la ley 640 de 2001 vigente para la época, fue por una sola vez y se torna en improrrogable, razón por la cual, la parte actora no logró dicho cometido con la radicación de la demanda dentro del término que le faltaba para verificarse el fenómeno extintivo, ni solicitó el decreto de medidas cautelares para acudir directamente a la especialidad civil de la jurisdicción, que en todo caso, de haberse hecho con la radicación de esta demanda inicial, verificada el 17 de octubre de 2017, también se encontraba verificada la prescripción extintiva; es más, así se hiciera extensiva a este grupo la solicitud de las cautelas pedidas por los demandantes de la acumulada verificada el 25 de julio de 2019, la misma estaría fuera del término que hace referencia el artículo 2536 del Código Civil.

### CONTESTACION DE LA DEMANDA

Sin perjuicio de la decisión que el despacho deba adoptar frente a la anterior solicitud de ***dictar sentencia anticipada total***; procedo a contestar la demanda, es decir el escrito de la demanda inicial radicada el 17 de octubre de 2017

### I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LAS PRETENSIONES

Por ser manifiestamente temerarias e infundadas, me opongo a que así se declaren en favor de los demandantes, frente a las cuales antepongo los siguientes argumentos de orden fáctico y jurídico en el mismo orden planteado:

**PRIMERA:** A la denominada:

*“Que se declare que existe responsabilidad civil contractual por parte de la CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. NIT: 860513493-1, representada por el señor gerente ARANGO URIBE CARLOS GUILLERMO; por el incumplimiento en la venta de los inmuebles de cada uno de los demandantes ASI(sic): (...)”*

Carece de sustento fáctico y jurídico declarar una presunta ***responsabilidad civil contractual*** derivada del contrato de promesa de compraventa materializada con la escritura pública debidamente registrada y la entrega material del bien inmueble verificada durante los meses de abril a julio del año dos mil siete (2007) a cada uno de los demandantes, cuyo negocio jurídico cumplió la finalidad establecida en los artículos 740 y subsiguientes, 1849, 1857 y 1880 del Código Civil.

Dicha proposición y/o pretensión, además de carecer de claridad y pertinencia, resulta contradictoria ya que solicitan que se declare la ***“responsabilidad civil contractual”*** con respaldo en el presunto ***“incumplimiento en la venta de los inmuebles de cada uno de los demandantes”***.

Dicha declaración es ambigua, ya que el título de imputación relacionado con el incumplimiento en materia contractual se encuentra ubicado en el Título XII – ***“Efecto de las obligaciones”***, artículos 1602 al 1617, en tanto que la extracontractual se sitúa en el Título XXXIV- ***“Responsabilidad común por los delitos y las culpas”*** descrita en los artículos 2341 al 2360 del Código Civil, razón por la cual, dichas pretensiones declarativas resultan excluyentes entre sí.

**SEGUNDA.** A la denominada:

***2. Que como consecuencia de la anterior declaratoria, se condene al demandado a reconocer y pagar las siguientes sumas de dinero, como indemnización de los daños y perjuicios, previos, pasados, actuales y futuros, causados a los demandantes, de la siguiente manera:***

***2.1. Que como consecuencia de la anterior declaratoria, se condene al demandado pagar a cada UNO de los demandantes: ( . . . ) la cantidad equivalente a un CIEN SALARIOS MINIMOS MENSUALES VIGENTES (100), por concepto de perjuicios morales causados por los hechos descritos en la demanda, o el máximo que otorgue la jurisdicción al momento de dictar sentencia en su calidad de perjudicada directa***

Carece de causa, sustento fáctico y jurídico reconocer unos presuntos perjuicios morales con ocasión de la celebración de un contrato de promesa de compraventa materializada con la escritura pública debidamente registrada y la entrega material del bien inmueble verificada durante los meses de abril a julio del año dos mil siete (2007) a cada uno de los demandantes, cuyo negocio jurídico cumplió la finalidad establecida en los artículos 740 y subsiguientes, 1849, 1857 y 1880 del Código Civil.

No es posible declarar tal pretensión ya que los presuntos perjuicios de orden moral no provienen de un hecho dañoso, que implica un sufrimiento o afectación espiritual o trastorno psicológico, ***que los demandantes no acreditaron***, ni mucho menos que el supuesto perjuicio moral haya ocurrido, ni haya sido consecuencia de la celebración del contrato de compraventa del inmueble.

A la denominada:

**2.2. Que como consecuencia de la anterior declaratoria, se condene al demandado pagar a cada UNO de los demandantes: ( . . . ) la cantidad equivalente a VEINTIDÓS MILLONES CIENTO OCHENTA Y CUATRO MIL CUATROCIENTOS DIECINUEVE PESOS (\$22.184.419), por concepto de Daño emergente.**

Resulta imposible acceder a dicha pretensión económica denominada **DAÑO EMERGENTE** entendida como la suma de dinero que tuvo que sufragar el presunto perjudicado para corregir o subsanar el presunto hecho dañoso ocasionado en los términos del artículo 1614 del Código Civil, porque CONSTRUCTORA BOLIVAR no le ha causado daño o perjuicio real alguno a la propiedad de los actores, cuyos inmuebles les fueron entregados **quince (15) años atrás** a los compradores mediante la suscripción de un **ACTA DE ENTREGA** con su respectivo inventario, en cumplimiento del contrato de promesa de compraventa, el cual fue recibido a entera satisfacción sin reparo alguno por cada uno de los aquí demandantes.

Sin embargo resulta importante manifestar al despacho que el negocio jurídico para la adquisición de las unidades de vivienda de la **Etapas 4**, fue concebido sin la mencionada placa de ampliación desde el primer acto conocido y aceptado por los potenciales compradores con la intención de hacerse a un inmueble ofertado en dichas condiciones, como lo fueron los documentos denominados: **“Formulario de separación de vivienda”** y **“Condiciones básicas de negociación vis”** que la Constructora tenía dispuesto para tal propósito, una vez la etapa se sacaba a ventas.

Ante la inexistencia de un daño real, verificable y cuantificable, resulta inadmisibles declarar dicha pretensión.

**TERCERA Y CUARTA.** Como quiera que no es posible acceder a las anteriores declaraciones, no se puede condenar por dichos conceptos.

## **II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS**

Además de pronunciarme frente a cada uno de los hechos planteados, solicito al despacho tener como respaldo de mi oposición, los argumentos expuestos en el capítulo **III. HECHOS, FUNDAMENTOS Y RAZONES DE LA DEFENSA** de la presente intervención.

**AL NUMERO 1.** NO ES CIERTO. Constructora Bolívar S.A. desarrolla un amplio portafolio de proyectos constructivos conforme a su objeto social descrito en el Certificado de Existencia y Representación Legal aportado al presente debate.

**AL NUMERO 2.** ES CIERTO.

**AL NUMERO 3.** ES CIERTO.

**AL NUMERO 4.** ES CIERTO.

**AL NUMERO 5.** ES CIERTO respecto de las etapas 1, 2 y 3. **NO ES CIERTO** para la **Etapas 4.** ya que dicha exhibición **excluía** la última etapa (4), la cual no tenía potencial de ampliación conforme a la Licencia de Construcción número LC 06-5-1827 del 28 de diciembre de 2006 de la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, incorporada al Reglamento de Propiedad Horizontal, el formato de separación de la vivienda denominados: ***“Formulario de separación de vivienda”*** y/o ***“Condiciones básicas de negociación vis”*** que la Constructora tenía dispuesto para ello, el cual iba acompañado del documento denominado ***“especificaciones de acabados casas”***, que detallaba las características de cada una de las dependencias del inmueble, y la respectiva promesa de compraventa con dicha prohibición, aceptada por cada uno de los compradores al momento de su firma.

**AL NUMERO 6.** ES PARCIALMENTE CIERTO respecto de algunos compradores de las etapas 1, 2 y 3. **NO ES CIERTO** para la **Etapas 4.** Ya que dicha exhibición **excluía** esta última etapa (4), la cual no tenía potencial de ampliación conforme a la Licencia de Construcción número LC 06-5-1827 del 28 de diciembre de 2006 de la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, incorporada al Reglamento de Propiedad Horizontal, los formatos de separación de la vivienda denominados: ***“Formulario de separación de vivienda”*** y/o ***“Condiciones básicas de negociación vis”*** que la Constructora tenía dispuesto para ello, el cual iba acompañado del documento denominado ***“especificaciones de acabados casas”***, que detallaba las características de cada una de las dependencias del inmueble, y la respectiva promesa de compraventa con dicha prohibición, aceptada por cada uno de los compradores al momento de su firma.

**AL NUMERO 7.** **NO ES CIERTO** en el entendido que la promoción **excluía** a la etapa (4) la cual no tenía potencial de ampliación conforme a la Licencia de Construcción número LC 06-5-1827 del 28 de diciembre de 2006 de la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, incorporada al Reglamento de Propiedad Horizontal, los formatos de separación de la vivienda denominados: ***“Formulario de separación de vivienda”*** y/o ***“Condiciones básicas de negociación vis”*** que la Constructora



tenía dispuesto para ello, el cual iba acompañado del documento denominado ***“especificaciones de acabados casas”*** que detallaba las características de cada una de las dependencias del inmueble, y la respectiva promesa de compraventa con dicha prohibición, aceptada por cada uno de los compradores al momento de su firma. **ES PARCIALMENTE CIERTO** frente a la escritura pública de venta que de manera errada se incluyó dicha ampliación, puesto que la misma se estructuró sobre la misma minuta de las etapas 1,2 y 3 que si tenían dicho potencial de ampliación; pero una vez advertido dicho yerro, Constructora Bolívar, con las facultades conferidas en el artículo 3 de la ley 675 de 2001-*propietario inicial*, procedió a ***ACLARAR*** el reglamento de propiedad horizontal mediante escritura 9093 del 30 de junio de 2007, anotación que fue registrada en todos los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios de la etapa 4.

**AL NUMERO 8.** NO me puedo pronunciar ante la falta de claridad, sin embargo, solicito tener en cuenta la respuesta del numeral 7.

**AL NUMERO 9.** ES CIERTO frente a los números de escritura relacionados, sin embargo, se deben tener en cuenta únicamente los instrumentos públicos allegados por cada uno de los demandantes que otorgaron poder y que actualmente ostenten la titularidad de los predios.

**AL NUMERO 10.** ES CIERTO frente a la entrega de una casa nueva de tres plantas. **NO ES CIERTO** respecto de la entrega ***“con cubierta y/o placa en concreto para la ampliación de un 4 piso”*** ya que los inmuebles de la etapa (4) no tenían potencial de ampliación conforme a la Licencia de Construcción número LC 06-5-1827 del 28 de diciembre de 2006 de la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, incorporada al Reglamento de Propiedad Horizontal, los formatos de separación de la vivienda denominados: ***“Formulario de separación de vivienda”*** y/o ***“Condiciones básicas de negociación vis”*** que la Constructora tenía dispuesto para ello, el cual iba acompañado del documento denominado ***“especificaciones de acabados casas”***, que detallaba las características de cada una de las dependencias de la unidad residencial, la promesa de compraventa con dicha prohibición aceptada por cada uno de los compradores al momento de su firma, y ***EL ACTA DE ENTREGA*** con su respectivo inventario, recibido a entera satisfacción sin reparo alguno por cada uno de los aquí demandantes.

**AL NUMERO 11.** No es un hecho, es una apreciación malintencionada del apoderado de los demandantes, porque los compradores de la ***Etapas 4*** desde el momento de la separación del inmueble, la firma de la promesa de compraventa y la entrega de su casa con el **ACTA DE ENTREGA** con su respectivo inventario, tenían pleno conocimiento que no tenían potencial de ampliación en razón a la

prohibición expresa consignada en dichos documentos, medios de prueba que se aportaron con la contestación del 28 de febrero y 21 de junio de 2019.

**AL NUMERO 12.** No es un hecho, corresponde a una apreciación infundada y malintencionada del apoderado de los demandantes, porque CONSTRUCTORA BOLIVAR, no estaba obliga a descontar del precio del inmueble, el valor de una placa que no hacia parte del negocio jurídico, porque los compradores de la ***Etap******4*** desde el momento de la separación del predio, la firma de la promesa de compraventa y la entrega de su casa con el **ACTA DE ENTREGA** con su respectivo inventario, tenían pleno conocimiento que no tenían potencial de ampliación en razón a la prohibición expresa consignada en dichos documentos, medios de prueba que se aportaron con la contestación del 28 de febrero y 21 de junio de 2019 respectivamente.

**AL NUMERO 13.** No es un hecho, corresponde a una apreciación temeraria y malintencionada del apoderado de los demandantes porque CONSTRUCTORA BOLIVAR mediante **ACTA DE ENTREGA** con su inventario, hizo entrega con la respectiva cubierta (sin placa) conforme a lo pactado en la promesa de compraventa que prohibía expresamente cualquier ampliación.

**AL NUMERO 14.** ES CIERTO frente a la escritura pública de venta que de manera errada se incluyó dicha ampliación, puesto que la misma se estructuró sobre la misma minuta de las etapas 1, 2 y 3 que si tenían dicho potencial de ampliación; pero una vez advertido dicho yerro, Constructora Bolívar, con las facultades conferidas en el artículo 3 de la ley 675 de 2001-*propietario inicial*, procedió a ***ACLARAR*** el reglamento de propiedad horizontal mediante escritura 9093 del 30 de junio de 2007, anotación que fue registrada en todos los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios de la etapa 4.

**AL NUMERO 15.** No es un hecho, es una apreciación malintencionada del apoderado de los demandantes para acomodar la versión a sus infundadas y exorbitantes pretensiones, ya que mi representada es respetuosa del ordenamiento jurídico (***no arrebat******a derechos***). Sin embargo, se debe aclarar y reiterar que CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. ofreció en venta los inmuebles de la ***Etap******4*** sin la mencionada placa y con la expresa prohibición de la ampliación que, si tenían algunas etapas anteriores, según da cuenta la correspondiente promesa de compraventa aceptada por los compradores y **EL ACTA DE ENTREGA** con su respectivo inventario de cada inmueble, la cual fue recibida a entera satisfacción sin reparo alguno por cada uno de los aquí demandantes.

Frente a la aclaración de linderos mediante escritura pública **ACLARATORIA** del Reglamento de Propiedad Horizontal, acto jurídico que fue registrado en todos los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios de la etapa 4, se debe precisar que corresponde a una facultad conferida por la Ley 675 de 2001 en favor ***del propietario inicial y constructor de la obra encargado de elaborar dicho reglamento***, antes de entregar cada una de las unidades privadas y zonas comunes del proyecto a la copropiedad, como lo señala la definición contenida en el numeral 3 de dicha normatividad:

*Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: (...)*

**Propietario inicial:** Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, **que por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.**

*(énfasis mío)*

**AL NUMERO 16.** No es un hecho, es una manifestación temeraria y malintencionada del apoderado de los actores para acomodar la versión a sus infundadas y desproporcionadas pretensiones. Sin embargo, se debe aclarar y reiterar que CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. ofreció en venta los inmuebles de la Etapa 4, sin la mencionada placa y con la expresa prohibición de la ampliación que si tenían las casas de las etapas 1, 2 y 3, según da cuenta la promesa de compraventa aceptada por los compradores y **EL ACTA DE ENTREGA** con su respectivo inventario de cada inmueble, la cual fue recibida a entera satisfacción sin reparo alguno por cada uno de los aquí demandantes, razón por la cual, no se descontó suma alguna.

**AL NUMERO 17. NO ES CIERTO.** CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. NO promete en venta a través de casa modelo, lo hace en cumplimiento del ordenamiento jurídico, esto es, a través de un contrato de promesa de compraventa según las voces del artículo 1611 del Código Civil y demás disposiciones legales vigentes a la celebración del negocio jurídico, como efectivamente lo hizo con cada uno de los comparadores y aquí demandantes, documentos que se aportaron con la contestación de la demanda inicial y reforma o acumulación verificadas el 28 de febrero y 21 de junio de 2019 respectivamente.

**AL NUMERO 18.** Frente a la primera descripción **NO ES CIERTO**, contrario a dicha manifestación malintencionada, se debe aclarar y precisar que dicha ACLARACION del Reglamento de Propiedad Horizontal, corresponde a una facultad conferida por la Ley 675 de 2001 en favor ***del propietario inicial y constructor de la obra encargado de elaborar dicho reglamento***, antes de entregar

cada una de las unidades privadas y zonas comunes del proyecto a la copropiedad, como lo señala la definición contenida en el numeral 3 de dicha normatividad:

*Artículo 3°. Definiciones. Para los efectos de la presente ley se establecen las siguientes definiciones: (...)*

**Propietario inicial:** Titular del derecho de dominio sobre un inmueble determinado, **que, por medio de manifestación de voluntad contenida en escritura pública, lo somete al régimen de propiedad horizontal.**  
(énfasis mío)

Frente a la segunda descripción, **NO ES CIERTO** que se pretendiera desconocer una construcción faltante, en razón a que nunca existió la presunta construcción, según da cuenta la promesa de compraventa aceptada por los compradores y **EL ACTA DE ENTREGA** con su respectivo inventario de cada inmueble, la cual fue recibida a entera satisfacción sin reparo alguno por cada uno de los aquí demandantes.

**AL NUMERO 19.** NO ME CONSTA si los compradores se ilusionaron o no con la venta los inmuebles de la Etapa 4, sin la mencionada placa y con la expresa prohibición de la ampliación que, si tenían las casas de las etapas 1, 2 y 3, según da cuenta la promesa de compraventa aceptada por los compradores y **EL ACTA DE ENTREGA** con su respectivo inventario de cada inmueble, la cual fue recibida a entera satisfacción sin reparo alguno por cada uno de los aquí demandantes. **ES CIERTO** que cada uno celebró el negocio jurídico de compraventa con CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

**AL NUMERO 20.** ES CIERTO.

**AL NUMERO 21.** NO ES CIERTO. El apoderado de la parte actora falta a la verdad, la casa modelo con la cual se entregaba una placa de concreto para la ampliación del cuarto piso correspondía a la etapa que se estuviera ofertando y próxima a iniciar su construcción, que para el caso concreto del proyecto RECREO RESERVADO se construyó de manera secuencial, es decir, iniciando con la etapa uno (1), una vez finalizada esta, se continuó con la etapa dos y finalmente la 3.

Frente a la construcción de la ***Etapa 4***, esta se ofertó ***sin dicho elemento***, en razón a que la Licencia de Construcción número LC 06-5-1827 del 28 de diciembre de 2006 de la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, incorporada al Reglamento de Propiedad Horizontal, **NO** contemplaba dicha placa para ampliación y así se les hizo saber a los potenciales compradores de ésta última etapa; muchos de los cuales se abstuvieron de comprar y los que lo hicieron, tenían pleno conocimiento

de dicha situación, quienes en señal de aceptación, suscribieron la correspondiente promesa de compraventa y EL ACTA DE ENTREGA con su respectivo inventario recibido a entera satisfacción sin reparo alguno por cada uno de los aquí demandantes.

**AL NUMERO 22.** No es un hecho, es una apreciación temeraria y malintencionada del apoderado de los actores para acomodar la versión a sus infundadas y exorbitantes pretensiones, y se aclara frente a la construcción de la ***Etapas 4***, que esta se ofertó sin la mencionada placa, en razón a que la Licencia de Construcción número LC 06-5-1827 del 28 de diciembre de 2006 de la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, incorporada al Reglamento de Propiedad Horizontal, no contemplaba la placa con posibilidad de ampliación y así se les hizo saber a los potenciales compradores de esta última etapa (4), muchos de los cuales se abstuvieron de comprar y los que lo hicieron, tenían pleno conocimiento de dicha situación, que en señal de aceptación, suscribieron los formatos de separación de la vivienda denominados: ***“Formulario de separación de vivienda”*** y/o ***“Condiciones básicas de negociación vis”*** que la Constructora tenía dispuesto para ello, la correspondiente promesa de compraventa y EL ACTA DE ENTREGA con su respectivo inventario recibido a entera satisfacción sin reparo alguno por cada uno de los aquí demandantes.

**AL NUMERO 23.** No es un hecho, es una apreciación temeraria y malintencionada sin prueba alguna del apoderado de los actores para acomodar la versión a sus infundadas y exorbitantes pretensiones. CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A dentro de su amplio objeto social y su libertad negocial, no está obligada a construir una casa modelo por cada etapa, incluso cuando sus proyectos contemplan más de diez (10) o veinte (20) etapas.

La construcción de una casa modelo es ***una recreación aproximada de los espacios*** con elementos decorativos que no hacen parte de la misma (casa), que tiene por objeto ***ilustrar a los potenciales compradores*** frente al sistema constructivo, las áreas, sus acabados, los espacios, especificaciones de los bienes de uso privado del inmueble a entregar entre otros aspectos, los cuales están sujetos a la aprobación de planos, diseños, licencias de construcción y demás permisos por la respectiva autoridad (*curaduría urbana*), pero que no tiene efecto vinculante respecto del contrato de compraventa suscrito entre vendedor y comprador (*existencia o no de casa modelo*), excepto los linderos, ubicación, áreas construidas y privadas, tradición jurídica y material del bien prometido en venta, el precio y forma de pago etc.

Se reitera que para el caso de la etapa 4 del proyecto del Conjunto Residencial RECREO RESERVADO, está se ofertó sin la mencionada placa, en razón a que la Licencia de Construcción número LC 06-5-1827 del 28 de diciembre de 2006 de la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, incorporada al Reglamento de Propiedad Horizontal, **NO** contemplaba la posibilidad de ampliación y así se les hizo saber a los potenciales compradores de esta última etapa, muchos de los cuales se abstuvieron de comprar, y los que lo hicieron, tenían pleno conocimiento de dicha situación, quienes en señal de aceptación, suscribieron la correspondiente promesa de compraventa y **EL ACTA DE ENTREGA** con su respectivo inventario recibido a entera satisfacción sin reparo alguno por cada uno de los aquí demandantes.

**AL NUMERO 24.** No es un hecho, es una manifestación temeraria e infundada sin prueba alguna que respalde tal aseveración, pues contrario a ese dicho, se tiene que los aquí demandantes con pleno conocimiento de las especificaciones de la vivienda ofertada por el constructor, en señal de aceptación suscribieron los formatos de separación de la vivienda denominados: ***“Formulario de separación de vivienda”*** y/o ***“Condiciones básicas de negociación vis”*** que la Constructora tenía dispuesto para ello, la correspondiente promesa de compraventa y EL ACTA DE ENTREGA con su respectivo inventario recibido a entera satisfacción sin reparo alguno por cada uno de los aquí demandantes, ***porque de ser cierta tal afirmación en cabeza del apoderado de los actores, lo compradores no hubiesen recibido su casa sin la mencionada placa.***

**AL NUMERO 25 y 26 (se repiten).** No es un hecho, es una manifestación temeraria e infundada que los demandantes deben probar según las previsiones del artículo 167 del CGP.

**AL NUMERO 27.** No es un hecho, es una manifestación temeraria e irrespetuosa del apoderado de los actores de dar por hecho sin prueba alguna UN PRESUNTO ERROR de la Constructora, sin más que su malintencionada versión para acomodarla a sus infundadas y exorbitantes pretensiones de la presente acción judicial respecto de una negociación de hace más de quince-15 años; sin embargo, dicha afirmación, sin ser un hecho, será desvirtuada con los medios de prueba solicitados y aportados con la presente contestación y respaldadas con lo expuesto en el ***Capítulo III –Hechos, Fundamentos y Razones de la Defensa*** de la presente intervención, y especialmente con el interrogatorio de parte bajo la gravedad del juramento para provocar la confesión de todos y cada uno de los 36 demandantes al interior de la presente actuación judicial.

**AL NUMERO 28.** No es un hecho, es una manifestación temeraria e irrespetuosa del apoderado de los actores de dar por hecho sin prueba alguna UN PRESUNTO ERROR de la Constructora, sin más que su malintencionada versión para acomodarla a sus infundadas y desproporcionadas pretensiones de la presente acción judicial respecto de una negociación de hace más de quince-15 años; sin embargo, dicha afirmación, sin ser un hecho, será desvirtuada con los medios de prueba solicitados y aportados con la presente contestación y respaldadas con lo expuesto en el ***Capítulo III –Hechos, Fundamentos y Razones de la Defensa*** de la presente intervención, y especialmente con el interrogatorio de parte bajo la gravedad del juramento para provocar la confesión de todos y cada uno de los demandantes al interior de la presente actuación judicial.

**AL NUMERO 29.** No es un hecho, es una manifestación temeraria, irrespetuosa e injuriosa del apoderado de los actores contra mi representada que debe ser desestimada y sancionada por el director del proceso en cumplimiento de sus atribuciones asignadas en el artículo 44 del CGP ante la inobservancia de las reglas 1, 2 y 4 del artículo 78 de dicho estatuto procesal por parte de ese abogado.

**AL NUMERO 30.** No es un hecho, es una afirmación indeterminada respecto de una entidad pública sobre la cual no me puedo pronunciar.

**AL NUMERO 31.** No es un hecho, es una manifestación temeraria e infundada del apoderado de los actores que sin prueba alguna, le atribuye a Constructora Bolívar la violación del derecho al debido proceso derivado de una presunta modificación del derecho real de dominio de los demandantes, sin más que su perversa versión para acomodarla a sus infundadas pretensiones de la presente acción judicial, sin embargo, dicha afirmación, sin ser un hecho, será desvirtuada con los medios de prueba solicitados y aportados con la presente contestación y respaldadas con lo expuesto en el ***Capítulo III –Hechos, Fundamentos y Razones de la Defensa*** de la presente intervención, y especialmente con el interrogatorio de parte bajo la gravedad del juramento para provocar la confesión de todos y cada uno de los demandantes al interior de la presente actuación judicial.

**AL NUMERO 32.** ES CIERTO, frente a la escritura pública de venta que de manera errada se incluyó dicha ampliación, puesto que la misma se estructuró sobre la misma minuta de las etapas 1, 2 y 3 que si tenían dicho potencial de ampliación; pero una vez advertido dicho yerro, Constructora Bolívar, con las facultades conferidas en el artículo 3 de la ley 675 de 2001-*propietario inicial*, procedió a ***ACLARAR*** el reglamento de propiedad horizontal mediante escritura 9093 del 30 de junio de 2007, anotación que fue registrada en todos los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios de la etapa 4.

Sin embargo resulta importante manifestar al despacho que el negocio jurídico para la adquisición de las unidades de vivienda de la Etapa 4, fue concebido sin la mencionada placa de ampliación desde el primer acto conocido y aceptado por los potenciales compradores con la intención de hacerse a un inmueble ofertado, como lo fue el formulario de separación antes de construirse esta última etapa del proyecto, luego la suscripción del contrato de promesa de compraventa con el cuadro resumen y finalmente, la entrega de la casa mediante la firma EL ACTA DE ENTREGA con su respectivo inventario recibido a entera satisfacción sin reparo alguno por cada uno de los aquí demandantes.

Esa intención clara e inequívoca de los compradores de la Etapa 4 de hacerse a una casa que no tenía potencialidad de ampliación fue la que prevaleció y así se plasmó en los instrumentos antes señalados (Promesa de compraventa y Acta de Entrega del Inmueble), porque de haber sido otra la finalidad de los contratantes, el comprador no hubiese recibido el inmueble sin la presunta placa o al menos, hubiese dejado plasmado alguna señal de inconformidad al respecto en el acta de entrega e inventario.

**AL NUMERO 33.** No es un hecho, es una manifestación temeraria del apoderado de los actores de dar por cierto una manifestación indeterminada de los demandantes, sin más que su perversa versión para acomodarla a sus infundadas y desproporcionadas pretensiones de la presente acción judicial respecto de una negociación de quince-15 años atrás; sin embargo, dicha afirmación, sin ser un hecho, será desvirtuada con los medios de prueba solicitados y aportados con la presente contestación y respaldadas con lo expuesto en el ***Capítulo III –Hechos, Fundamentos y Razones de la Defensa*** de la presente intervención, y especialmente con el interrogatorio de parte bajo la gravedad del juramento para provocar la confesión de todos y cada uno de los demandantes al interior de la presente actuación judicial.

**AL NUMERO 34.** ES CIERTO. Pero se aclara que dicha visita fue solicitada por la copropiedad de la ***Etapa 3***, la cual no tiene relación con los hechos y pretensiones aquí debatidas, los cuales hacen referencia a la ***Etapa 4***.

**AL NUMERO 35.** ES CIERTO frente a la visita. **NO ES CIERTO** respecto de las presuntas ***deficiencias constructivas de la copropiedad***, que en todo caso hacía referencia a motivos de inconformidad de la ***Etapa 3*** respecto de hechos y situaciones ajenas a mi representada, como por ejemplo el presunto cambio del uso del suelo del sector, medidores de agua, gas y energía diferentes para cada una de las porterías de las Etapas 1, 2 y 3 y temas relacionados con zonas comunes entregadas más de siete (7) años atrás, las cuales, en todo caso, son ajenas al asunto aquí debatido (bienes de dominio privado de la ***Etapa 4***).



**A LOS NUMEROS 36 y 37.** ES CIERTO, frente al contacto que el departamento de servicio al cliente de la Constructora tuvo con los administradores, que pese haber entregado la obra siete años atrás (2006-Etapa 3), en un acto de mera liberalidad y cortesía, escuchó y atendió las inquietudes de la copropiedad. **NO ES CIERTO** que Constructora Bolívar estuviera atendiendo los reclamos de las zonas comunes, ya que para la época (2013) (*siete años de haber sido entregadas dichas zonas*) se había superado ampliamente el término de la garantía legal de un año para formular cualquier reclamación (*artículo 7 de la ley 1480 de 2011*), sin perjuicio de las acciones legales en favor de la copropiedad por las presuntas deficiencias constructivas que tuvieran la potencialidad de afectar la estabilidad de la obra y poner en riesgo la integridad de las personas.

Se aclara que dicha situación era relacionada con temas de zonas comunes de la ***Etapa 3***, según da cuenta la prueba documental aportada con la contestación de la demanda inicial y acumulada del 28 de febrero y 21 de junio de 2019 respectivamente.

**AL NUMERO 38.** No es un hecho, es una interpretación acomodada a las infundadas pretensiones que le quiere asignar el apoderado de los actores a una situación ajena al debate sometido a consideración, pues como se dijo en líneas anteriores, dicha acta de visita técnica hacía referencia a las presuntas deficiencias constructivas que anunciaba la copropiedad, que en todo caso estaban referidas a la ***Etapa 3*** respecto de hechos y situaciones ajenas a mi representada, como por ejemplo el presunto cambio del uso del suelo del sector, medidores de agua, gas y energía diferentes para cada una de las porterías de las Etapas 1, 2 y 3 y temas relacionados con zonas comunes entregadas más de siete (7) años atrás, las cuales, en todo caso, no tenían relación con el asunto aquí debatido (bienes de dominio privado de la Etapa 4).

**AL NUMERO 39.** No es un hecho, es una manifestación temeraria, irrespetuosa e injuriosa del apoderado de los actores contra mi representada que debe ser desestimada y sancionada por el director del proceso en cumplimiento de sus atribuciones asignadas en el artículo 44 del CGP ante la inobservancia de las reglas 1, 2 y 4 del artículo 78 de dicho estatuto procesal, en razón a que le endilga una conducta dolosa (Engaño) a partir de su versión perversa.

El abogado de los demandantes falta a la verdad ya que dicha acta de visita técnica del mes de abril de 2013 hacía referencia a situaciones ajenas al objeto del debate como se dijo en respuesta a los anteriores numerales, situaciones que disfraza a modo de hechos.

**AL NUMERO 40.** No es un hecho, es una afirmación sin fundamento fáctico alguno del abogado de los demandantes, ya que Constructora Bolívar no estaba obligada a hacer manifestación alguna respecto del contrato de la promesa de compraventa para la adquisición de las unidades de vivienda de la ***Etapa 4***, cuyo objeto contratado se cumplió a cabalidad según da cuenta el Acta de Entrega de cada una de las casas, que de no haber sido así, los compradores no hubiesen recibido el inmueble sin la presunta placa o al menos hubiesen dejado plasmado alguna señal de inconformidad al respecto, situación que no ocurrió.

**AL NUMERO 41.** NO ES CIERTO. El apoderado de los demandantes falta a la verdad porque en ***primer lugar*** CONSTRUCTORA BOLIVAR como persona jurídica de derecho privado, no está investido de facultades o funciones jurisdiccionales para reconocer o declarar derechos y ***en segundo*** lugar porque frente a este grupo de demandantes que radicaron la solicitud de conciliación el 20 de junio, celebrada el 18 de agosto de 2017, esta se declaró fallida ante la inasistencia de los convocantes.

**AL NUMERO 42.** No es un hecho, es una manifestación malintencionada. El apoderado de los demandantes falta a la verdad porque en ***primer lugar*** CONSTRUCTORA BOLIVAR como persona jurídica de derecho privado, no está investido de facultades o funciones jurisdiccionales para reconocer o declarar derechos y en ***segundo lugar*** porque frente al grupo de demandantes que radicaron la solicitud de conciliación el 20 de junio, celebrada el 18 de agosto de 2017, esta se declaró fallida ante la inasistencia de los convocantes.

**AL NUMERO 43.** No es un hecho, es una apreciación perversa del apoderado de los actores sin prueba alguna, frente a la cual no estoy obligado a pronunciarme.

**AL NUMERO 44.** NO ES CIERTO frente a la precaria descripción de la situación, repetida en varios hechos, para lo cual reitero lo manifestado hasta este numeral, en especial, lo relacionado con el grupo de demandantes que radicaron la solicitud de conciliación el 20 de junio, celebrada el 18 de agosto de 2017, la cual se declaró fallida ante la inasistencia de los convocantes; afirmación temeraria del actor, que sin mayor esfuerzo se puede desvirtuar con la ***ACLARACION*** del reglamento de propiedad horizontal mediante escritura 9093 del 30 de junio de 2007, antes de entregar las viviendas verificada entre el 14 al 19 de julio de 2007.

**AL NUMERO 45.** NO ME CONSTA. Mi representada no tiene presente haber convocado esa presunta reunión, ni mucho menos el propósito de la misma para dicha época (25 al 30 de marzo de 2007), es decir, hace ya casi **DIECISEIS (16) AÑOS.**

**AL NUMERO 46.** NO me es imposible pronunciarme frente a una situación que carece de claridad, precisión, coherencia y pertinencia descrita por el abogado de los demandantes, ya que no se sabe a qué cobro hace referencia, a cuál labor encomendada y casi tres meses después de que fecha.

**AL NUMERO 47.** No es un hecho, es una manifestación temeraria, irrespetuosa e injuriosa del apoderado de los actores contra mi representada, que a la vez atenta contra la dignidad de las personas que este mismo representa, al señalarlas de “**INGNORANTES**”, afirmación que debe ser desestimada y sancionada por el director del proceso en cumplimiento de sus atribuciones asignadas en el artículo 44 del CGP ante la inobservancia de las reglas 1, 2 y 4 del artículo 78 de dicho estatuto procesal por parte de ese abogado.

**AL NUMERO 48.** NO ES CIERTO. Además de ser manifiestamente temeraria dicha descripción, el apoderado de los actores falta a la verdad, porque Constructora Bolívar NO hizo variaciones de los datos de las áreas ya que no tenía esa facultad; lo que se realizó fue una aclaración de la escritura del Reglamento de Propiedad Horizontal una vez advirtió el yerro de incluir un placa con posibilidad de ampliación que la Etapa 4 no tenía, y que los compradores tenían bien claro desde la suscripción del contrato de promesa de compraventa con el cuadro resumen y finalmente, la entrega de la casa mediante la firma EL ACTA DE ENTREGA con su respectivo inventario recibido a entera satisfacción sin reparo alguno por cada uno de los aquí demandantes.

**AL NUMERO 49.** Me resulta imposible pronunciarme a la situación allí descrita, que además de ser indeterminada e imprecisa, la misma carece de claridad y coherencia con los hechos materia del debate.

**AL NUMERO 50.** NO ES CIERTO, las entregas se realizaron durante los meses mayo y junio, y finalizaron entre el 14 al 19 de julio de 2007 según dan cuenta las **ACTAS DE ENTREGA** que se allegaron con la contestación de la demanda inicial y acumulada del 28 de febrero y 21 de junio de 2019 respectivamente.

**AL NUMERO 51.** No es un hecho, es una apreciación del apoderado de los actores sin prueba alguna, sobre la cual me pronuncié en respuesta a los numerales 36, 37 y 38.

**AL NUMERO 52.** No es un hecho, es una manifestación temeraria, irrespetuosa e injuriosa del apoderado de los actores contra mi representada sin prueba alguna, sin más que su perversa versión para acomodarla a sus infundadas y exorbitantes pretensiones de la presente acción judicial respecto de unos hechos de hace más de

quince-15 años atrás que no fueron objeto de controversia por dicha época; afirmación que debe ser desestimada y sancionada por el director del proceso al tenor de lo dispuesto 44 del CGP ante la inobservancia de las reglas 1, 2 y 4 del artículo 78 de dicho estatuto procesal por parte de ese abogado.

### **III. HECHOS, FUNDAMENTOS Y RAZONES DE LA DEFENSA**

Para que sirva de sustento de mi oposición frente a las pretensiones temerarias, infundadas y exorbitantes de los actores, se hace necesario ilustrar al despacho sobre los antecedentes de la oferta, venta y construcción del proyecto denominado CONJUNTO RESIDENCIAL RECREO RESERVADO 4, verificado hace cerca de **DIECISEIS (16) AÑOS ATRAS** (*escrituración y entrega verificada entre el mes de mayo a julio de 2007*) cuya negociación no fue objeto de controversia en dicha época, y que ahora los demandantes pretender reabrir un debate respecto de sus bienes inmuebles que supuestamente tenían potencial de ampliación, con la entrega de una placa en el tercer piso para dicho propósito.

De las cuatro (4) etapas que conformaron el proyecto Recreo Reservado; las primeras tres etapas (1, 2 y 3) se ofertaron y vendieron con una placa con potencial de ampliación, excepto la ***Etapas 4***, ya que esta fue autorizada sin dicha posibilidad, según Licencia de Construcción ***LC 06-5-1827*** del 28 de diciembre de 2006 de la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, la cual fue incorporada al Reglamento de Propiedad Horizontal de dicha unidad residencial y así se concibió y ofertó dicha construcción.

Los potenciales compradores que se acercaban al proyecto atraídos por la posibilidad de ampliación de las unidades de vivienda de las anteriores etapas (1,2,3); desistieron de hacerse a ellas, una vez los asesores comerciales les advirtieron que dicha etapa (4), **NO** contaba con dicha placa en razón a que la licencia de construcción, en esta oportunidad no autorizaba dicho potencial.

Fue así como los compradores consientes de dicha situación puesta de presente previamente por el personal instalado en la sala de ventas del proyecto, a mediados y finales del año 2006 procedieron a separar su vivienda mediante los formatos denominados: ***“Formulario de separación de vivienda”*** y/o ***“Condiciones básicas de negociación vis”*** que la Constructora tenía dispuesto para ello, el cual iba acompañado del documento denominado ***“especificaciones de acabados casas”***, que detallaba las características de cada una de las dependencias del inmueble, que en lo pertinente y relevante al asunto aquí debatido, decía:

## **8. CUBIERTA**

***Cubierta inclinada en teja perfil 1.000 de fibrocemento apoyada sobre estructura metálica y muros de remate. En la zona de ropas y escalera lleva teja plástica traslúcida apoyada sobre estructura metálica.***

***Canales en lámina metálica pintada con bajantes de aguas lluvias en PVC a la vista por fachada cada cuatro casas.***

## **9. OTROS**

***Las casas no tienen ninguna posibilidad de modificación o ampliación, dado que la cimentación y los muros estructurales no están diseñados para soportar pisos adicionales.***

Dicha información previamente elaborada por el departamento de diseño de la Constructora, fue conocida por cada uno de los compradores que en señal de aceptación firmaron este documento, el cual, de manera expresa anunciaba que los inmuebles de la última etapa **NO** tenían esa posibilidad de ampliación.

Una vez conocidas las condiciones generales del negocio, las especificaciones técnicas antes descritas, el precio, la forma de pago, las fuentes de financiación y los requisitos para adquirir la misma, CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. y los respectivos compradores, procedieron a firmar el correspondiente contrato de promesa de compraventa, el cual, en lo referente a la posibilidad de ampliación, en el **parágrafo segundo de la cláusula segunda**, dijeron:

**PARÁGRAFO SEGUNDO:** EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiesta(n) conocer y aceptar que las unidades privadas que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL RECREO RESERVADO 4 – PROPIEDAD HORIZONTAL**, no cuentan con potencial de ampliación o modificación en ninguno de sus pisos. Por lo tanto, **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro de éstas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso de que la constructora, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la unidad privada o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste(os) a suspender tales

*obras la constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso. Adicionalmente, el(los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por **CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.** y deberá(n) responder ante el(los) propietario(s) de la(s) unidad(es) privada(s) vecina(s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause(n) con tales obras*

A medida que se ejecutaba el proyecto, conforme al cronograma previsto para la escrituración y entregas de los inmuebles, CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 (**artículo 3- definición y facultades del propietario inicial**), en calidad de constructor y propietario de la obra, procedió a elaborar el respectivo Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual fue protocolizado mediante Escritura Publica número 1335 del 09 de febrero de 2007 ante la Notaria 29 de circulo de Bogotá.

En su artículo quince (15), dicho reglamento que hizo parte de cada una de las unidades privadas dispuso:

**ARTICULO 15. PROHIBICIÓN DE AMPLIACIÓN O MODIFICACIÓN DE LAS UNIDADES PRIVADAS.** *Las unidades privadas que conforman el **CONJUNTO RESIDENCIAL RECREO RESERVADO 4- PROPIEDAD HORIZONTAL**, no cuentan con potencial de ampliación o modificación en ninguno de sus pisos. Por lo tanto, CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A. no asumirá ningún tipo de responsabilidad por ampliaciones o modificaciones que se efectúen dentro de éstas unidades y que de alguna forma pongan en peligro la estabilidad de las mismas. En caso de que la constructora, el administrador, el consejo de administración o cualquiera de los copropietarios del conjunto tengan conocimiento de la realización de obras de ampliación que se encuentran prohibidas en virtud de la licencia de construcción, el reglamento de propiedad horizontal, el manual del propietario y demás disposiciones que regulen la construcción del Conjunto, podrán solicitar en forma verbal o escrita al respectivo propietario de la unidad privada o a la(s) persona(s) que por cuenta del mismo se encuentre(n) adelantando las obras, que las suspendan en forma inmediata. En caso de renuencia de éste (os) a suspender tales obras la constructora o el administrador podrán informar de esta situación a la Alcaldía competente con el fin de que la misma adopte las medidas que sean del caso.-----  
-----Adicionalmente, el (los) propietario(s) infractor(es) perderá(n) las garantías de estabilidad de la obra y calidad de los materiales ofrecidos por CONSTRUCTORA*

*BOLÍVAR S.A. y deberá(n) responden ante el (los) propietario(s) de la (s) unidad(es) privada (s) vecina (s), ante la copropiedad y ante los terceros en general por los perjuicios que cause (n) con tales obras.-----*

Una vez que los compradores cumplieron sus obligaciones emanadas del contrato de promesa de compraventa y verificado el pago de la cuota inicial y aprobada las fuentes de financiación, CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A procedió a escriturar a cada uno de los compradores el inmueble adquirido, instrumento que plasmó las generalidades de las dependencias de cada una de las unidades vendidas, en lo pertinente, así:

***TERCER PISO.*** Área total construida: catorce metros con noventa y cinco centímetros (14,95m), Área Privada Construida: trece metros con catorce centímetros (13,14) Muros estructurales y ductos comunales: un metro con ochenta y un centímetros (1,81m). ***PLACA DE CUBIERTA PARA AMPLIACION:*** trece metros cuadrados con catorce decímetros cuadrados (13,14m<sup>2</sup>). Es entendido que los muros de fachada, medianeros, estructurales, ductos, placas de piso, entrepiso y cubiertas de la casa identificados como comunales en los planos no podrán ser modificados en razón a este carácter. Se exceptúa de lo anterior la placa de cubierta cuya modificación consiste en la ampliación hasta cuarto piso de acuerdo los planos aprobados.

Un vez se percató de dicha situación, en el entendido que la ***Etapas 4*** no había sido ofertada, ni vendida, ***ni mucho menos construida con dicha placa que permitía una futura ampliación, la cual fue producto de la transcripción en lo pertinente de la misma minuta de una etapa anterior que si contaba con dicho potencial,*** CONSTRUCTORA BOLÍVAR S.A., de manera inmediata y con base en dichas facultades (art 3, ley 675 de 2001) procedió, mediante escritura número 9093 del 30 de junio de 2007 de la notaria 29 del circulo de Bogotá a ***ACLARAR*** la Escritura del Reglamento de Propiedad Horizontal, con el fin de modificar la delimitación de los bienes privados de dominio particular próximos a entregar; acto que fue debidamente registrado en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria de los predios vendidos, con lo cual se subsanó dicho error.

Siguiendo con el cronograma y el proceso de la negociación, conforme a lo pactado en la promesa de compraventa plasmado en la escritura de venta con la respectiva aclaración antes señalada, CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. a mediados del mes de julio del año 2007, procedió a hacer entrega de los inmuebles a los compradores, para lo cual, cada uno de ellos suscribió la respectiva ***ACTA DE ENTREGA***, que, en lo relevante, se dejó constancia de la siguiente situación:

***“Así mismo, el(la)(los) comprador(a)(es) reciben(n) el manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo(a)(s) con las especificaciones de su(s) inmueble(s) y de la misma urbanización, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento***

***EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiestan conocer y aceptar que las casas 1.1 que integran la Agrupación NO cuentan con potencial de ampliación”***

Dicha **ACTA DE ENTREGA**, iba acompañada de un INVENTARIO, el cual, después de verificar las condiciones de cada una de las dependencias, características y descripción de materiales con las cuales se entregaban las unidades de vivienda debidamente aceptado y firmado por el comprador, hacia la siguiente advertencia:

- 1. LOS MUROS NO SE PUEDEN MODIFICAR***
- 2. LA CASA NO TIENE POTENCIAL DE AMPLIACION***
- 3. VIDRIOS EN BUEN ESTADO***
- 4. TEJAS EN BUEN ESTADO***

Resulta importante resaltar, que ***ningún comprador que actualmente integra la parte demandante*** en el presente asunto (*demanda acumulada*), al momento de recibir su inmueble sin la presunta placa ofrecida, manifestó reparo alguno o plasmó alguna señal de inconformidad con el objeto recibido dentro del inventario, ni del ACTA DE ENTREGA.

De lo anterior se evidencia que la intención de las partes para la celebración del negocio jurídico respecto de su objeto, siempre fue la venta y compra de una solución de vivienda de tres pisos ***que no tenía potencial y/o posibilidad de ampliación***, sin que el yerro inicialmente consignado en la escritura de venta frente a la existencia de dicha placa, ***oportunamente subsanado***, tenga la virtualidad de afectar la validez, ni la existencia del contrato, ni mucho menos predicar un incumplimiento del contrato, pues como se dijo atrás, el vendedor y comprador tenían muy claro el objeto negociado.

Así las cosas, debe prevalecer la intención de los contratantes según las voces del artículo 1618 del Código Civil, según las pautas de vieja data de la pacífica y reiterada línea jurisprudencial de la Sala de Casación Civil de nuestra Corte Suprema de Justicia:



2. Ahora bien, el criterio basilar en esta materia –más no el único, útil es memorarlo- es, pues, el señalado en el artículo 1618 del Código Civil, según el cual, *“conocida claramente la intención de los contratantes, debe estarse a ella más que a lo literal de las palabras”*, en cuya puesta en práctica sirve de fundamento, entre otras pautas o reglas, la prevista en el inciso final del artículo 1622 ib., a cuyo tenor las cláusulas de un contrato se interpretarán *“por la aplicación práctica que hayan hecho ambas partes, o una de las partes con aprobación de la otra”*.

Esa búsqueda –o rastreo ex post- de la intención común, por lo demás, no debe ser erradicada por el hecho de que las palabras usadas por los contratantes reflejen, prima facie, claridad y precisión, pues no hay que olvidar que si la voluntad común de las partes es diferente y se conoce, a ella hay que plegarse más que al tenor literal, el que, in radice, en precisas circunstancias, puede llegar a eclipsar y, por ende, desfigurar, la verdadera voluntad de los convencionistas, ratio medular del laborio hermenéutico. No en vano, como bien lo señala la antigua máxima, *“la letra mata, y el espíritu vivifica”*.

El mismo artículo 1622 –ya citado- sienta otras reglas más de acentuada valía, como aquella que prevé que *“las cláusulas de un contrato se interpretarán unas por otras, dándosele a cada una el sentido que mejor convenga al contrato en su totalidad”*, en clara demostración de la relevancia que tiene la interpretación sistemática y contextual, brújula sin par en estos menesteres.

O, en fin, la contemplada en el artículo 1621, que dispone que cuando no aparezca *“voluntad contraria, deberá estarse a la interpretación que mejor cuadre con la naturaleza del contrato”*, sin dejar de tener su propia fuerza y dinámica, en veces definitiva para casos específicos, la asentada en el artículo 1620, según la cual, *“el sentido en que una cláusula pueda producir algún efecto, deberá preferirse a aquel en que no sea capaz de producir efecto alguno”*, lo que significa que si la interpretación de una cláusula puede aparejar dos sentidos diversos, uno de los cuales le restaría –o cercenaría- efectos, o desnaturalizaría el negocio jurídico, dicha interpretación debe desestimarse, por no consultar los cánones que, de antiguo, estereotipan esta disciplina.

Todas estas directrices, en últimas, tienen el confesado propósito de evidenciar la común voluntad de los extremos de la relación negocial, lo mismo que fijar unos derroteros enderezados a esclarecer la oscuridad o falta de precisión que, in casu, puede presentar el texto contractual, bien desestimando interpretaciones que, inopinada o inconsultamente, conduzcan a privar de efectos a la cláusula objeto de auscultación, ya sea otorgándole relevancia a la naturaleza del contrato, bien interpretándolo de modo contextual, esto es, buscando armonía entre una cláusula y las demás, etc.

Por eso la Corte, en jurisprudencia reiterada, ha resaltado que *“Si la misión del intérprete, ..., es la de recrear la voluntad de los extremos de la relación contractual, su laborio debe circunscribirse, únicamente, a la consecución prudente y reflexiva del aludido logro, en orden a que su valoración, de índole reconstructiva, no eclipse el querer de los convencionistas”* (cas. civ. 14 de agosto de 2000, exp. 5577). De allí

*que “la operación interpretativa del contrato parta necesariamente de un principio básico: la fidelidad a la voluntad, a la intención, a los móviles de los contratantes. Obrar de otro modo es traicionar la personalidad del sujeto comprometida en el acto jurídico, o en otros términos, adulterar o desvirtuar la voluntad plasmada en él” (CCLV, 568) (Sala Civil Corte Suprema de Justicia, febrero 28 de 2005, Expediente de 7504, Casación Industrias Jomar Ltda vs Curtiembres Búfalo S.A., magistrado Ponente Carlos Ignacio Jaramillo J.)*

En armonía con la reseña jurisprudencial en cita, es evidente que las partes, tenían claro que la primera vendía y la segunda adquiría el bien inmueble sin la placa con potencial de ampliación que a diferencia de las etapas 1, 2 y 3 que si contaban con dicha posibilidad; la **ETAPA 4** no había sido autorizada su construcción con dicho elemento, que en ejercicio de la autonomía privada desde el inicio de la relación negocial, el vendedor y el comprador ratificaron su intención inequívoca frente al objeto contratado con la siguiente documental:

- Licencia de Construcción número LC 06-5-1827 del 18 de diciembre de 2006 de la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, incorporado al RPH
- Formato de separación de la vivienda denominados: **“Formulario de separación de vivienda”** y/o **“Condiciones básicas de negociación vis”**
- Documento denominado **“Especificaciones de acabados casas”**, que detallaba las características de cada una de las dependencias de la unidad residencial, sin dicha placa.
- Contrato de promesa de compraventa con dicha prohibición aceptada por cada uno de los compradores al momento de su firma.
- **EL ACTA DE ENTREGA** con su respectivo inventario, sin la placa, recibido a entera satisfacción sin reparo alguno por cada uno de los aquí demandantes.

De lo anteriormente expuesto, es evidente que la anotación en el capítulo de las generalidades de la escritura de venta denominada **PLACA DE CUBIERTA PARA LA AMPLIACION**, corregida posteriormente, no tiene la virtualidad de destruir la voluntad o intención de los contratantes frente al objeto contratado.

La anterior descripción corresponde a la interpretación lógica y acorde con la naturaleza del contrato, sin embargo, dicha situación fue aprovechada por el apoderado de los demandantes, quien de manera aislada y descontextualizada pretende vender al operador judicial una presunta **responsabilidad contractual** mediante una figura, por demás exótica, denominada por **“VERBAL POR RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL DE RESPONSABILIDAD POR ENGAÑO INMOBILIARIOA”** en la cual, como respaldo de sus pretensiones exorbitantes, sin medios de prueba y después de cerca de **dieciséis (16) años de verificada la negociación**, la cual no fue objeto de controversia por aquella época

(*escrituración y entrega mayo a julio de 2007*), mezcla a la vez figuras jurídicas de la Responsabilidad Civil Contractual (artículos 1602 y ss) y La Extracontractual (artículos 2341 y ss), al igual que presuntas infracciones al Estatuto del Consumidor (Ley 1480 de 2011), y hasta vicios ocultos de la cosa vendida por la no entrega de la placa con posibilidad de ampliación después de once (11) años de haber sido entregada (*radicación demanda inicial octubre 17 de 2017*)

Sumado a la falta de claridad de la normatividad que respalda su derecho de acción, surgen las infundadas y exorbitantes pretensiones económicas por concepto de unos presuntos perjuicios materiales y morales ocasionados con la celebración del contrato de compraventa de los inmuebles, los cuales, ante la ausencia de prueba para su demostración, deben ser rechazados de plano ante la inobservancia de la regla del artículo 167 del CGP (carga de la prueba)

Pero si en gracia de discusión, se aceptara que los compradores fueron engañados como malintencionadamente lo sugiere su apoderado, dicha motivación tampoco tendría cabida, ya que éstos, con el único fin de sacar provecho de dicha situación (*inclusión de una placa ampliable*), situación que se reitera, fue subsanada oportunamente, quebrantaron el principio general del derecho denominado “*Nemo auditur propiam turpitudinem allegans*” según el cual, nadie puede alegar a su favor su propia torpeza o culpa.

En efecto, si los aquí demandantes compraron su vivienda con el presunto convencimiento que la misma contaba con la mencionada placa para una futura ampliación, surge el interrogante del ¿porque firmaron al inicio de la negociación el documento denominado “*Especificaciones de acabados casas*”, el cual daba cuenta que las casas no se podían ampliar?, lo mismo que el contrato de promesa de compraventa que en su parágrafo segundo de la cláusula segunda contenía dicha prohibición (ampliación) y finalmente, uno de los más importantes, el **ACTA DE ENTREGA** del inmueble con su respectivo inventario debidamente aceptado, documento en el cual, ninguno de los compradores y aquí demandantes dejó constancia alguna o señal de inconformidad respecto de la **NO** entrega de la placa, configurándose con ello el precitado principio general del derecho el cual, no es creador, ni fuente de derechos en favor de quien lo invoca.

La actuación de la Constructora estuvo siempre ceñida a la normatividad vigente y especialmente a las condiciones fijadas en el contrato de promesa de compraventa y escritura de venta debidamente registrada a mediados del año dos mil siete (2007), circunstancia que releva y exime a esta demandada de cualquier responsabilidad, ya que dicho negocio jurídico cumplió su finalidad ***hace más de dieciséis (16) años.***

Finalmente, respecto de los planos aportados por los demandantes con el escrito de subsanación de la demanda, hay que decir que son referencia de los diseños técnicos contruidos que sirven al propietario para eventuales reparaciones, que nos son aprobados por entidad alguna, que muestran los tres pisos de la vivienda sin la planta de cubierta porque no tienen posibilidad de ampliación.

Ignoramos como llegaron dichos planos a manos de los demandantes, ya que esa era la versión inicial de la cubierta para la ***Etapas 4***, concebida con posibilidad de ampliación al igual que las etapas 1, 2 y 3, pero en razón a que la Curaduría Urbana 5 no autorizó la Licencia de Construcción LC 06-5 1827 del 28 de diciembre de 2006 con dicha placa, incorporado al Reglamento de Propiedad Horizontal, se instruyó al personal de la sala de ventas durante la promoción del proyecto para informar a los potenciales compradores que las casas de esa etapa (Etapas 4), no contaban con ese potencial de ampliación.

Los planos oficiales aprobados por la curaduría urbana No 5 de Bogotá (CON SELLO) bajo la licencia de construcción antes indicada, fueron entregados con el MANUAL DEL PROPIETARIO al momento de la firma del ACTA DE ENTREGA a cada comprador, de los cuales se anexa copia.

Estos documentos demuestran que las casas del Conjunto Residencial Reservado 4 son de tres pisos con cubierta inclinada en teja, sin posibilidad de ampliación conforme a lo autorizado por la curaduría urbana en la licencia de construcción.

Realizadas las anteriores precisiones y aclaraciones respecto de los hechos que no fueron mencionados por los demandantes, los cuales se encuentran legalmente soportados con los documentos anunciados y aportados en la contestación de la ***demanda inicial y la acumulación***, verificadas el 28 de febrero y 21 de junio de 2019 respectivamente, solicito al(a) señor(a) Juez Trece (13) Civil del Circuito, negar todas y cada una de las pretensiones de la demanda, y consecuencia de ello condenar en costas a los actores, incluidas las agencias en derecho.

#### **IV. EXCEPCIONES PERENTORIAS O DE FONDO**

Para ser decididas en la sentencia, sin perjuicio de la decisión frente a la petición de ***emitir sentencia anticipada***, formulada al inicio de la presente intervención, propongo como excepciones perentorias o de fondo, las siguientes:

##### **4.1. PRESCRIPCION EXTINTIVA**

Como quiera que el artículo 100 del CGP, no establece de manera **taxativa la excepción previa de prescripción**; con respaldo en el numeral 3 del artículo 278 del CGP, y en virtud del principio de economía procesal, comedidamente solicito al despacho **DICTAR SENTENCIA ANTICIPADA**, en razón a que se encuentra debidamente probada la **prescripción extintiva de la presente acción**, respecto de este grupo de demandantes (demanda inicial)

Lo anterior en razón a que este grupo de demandantes, inicialmente suspendieron los términos de prescripción de la acción con la radicación de la solicitud de conciliación extrajudicial ante la Procuraduría General de la Nación el 20 de junio de 2017, la cual, en la fecha y hora previamente programada para celebrar la audiencia de conciliación extrajudicial dentro del trámite 30424, esto es el 18 de agosto de 2017, estos convocantes no se presentaron, ni justificaron su inasistencia dentro del término legal, ante lo cual el conciliador adscrito a la Procuraduría la declaró fallida y expidió la constancia que hace referencia el artículo 2 de la Ley 640 de 2001.

De acuerdo a la documental aportada con la contestación de la demanda inicial y la reforma o demanda acumulada verificada el 28 de febrero y 21 de junio de 2019 respectivamente (archivo 3), los aquí demandantes recibieron su inmueble mediante ACTA DE ENTREGA entre el **14 y 19 de julio de dos mil siete (2007)**, fecha a partir de la cual, disponían del termino para instaurar la acción judicial que ahora ocupa la atención del juzgado

Dicho término de prescripción (10 años), fue suspendido el día **veinte (20) de junio de 2017** con la solicitud de conciliación **por un (1) mes** al acaecimiento de dicho fenómeno extintivo (19 de julio de 2017-entrega inmuebles), el cual se reanudó y/o habilitó por el mismo término que faltaba para cumplir, esto es, **un (1) mes**, a partir del día siguiente de la expedición de la constancia de fecha **18 de agosto de 2017** que hace referencia el artículo 2 de la ley 640 de 2001.

Así las cosas, este grupo de demandantes, disponía entre el 19 de agosto hasta el 18 de septiembre del año 2017 para radicar la demanda, sin embargo, eso no sucedió, y se radicó **HASTA EL DIA DIECISIETE 17 DE OCTUBRE DE 2017**, (un mes y 28 días después de la expedición de la constancia), fecha para la cual ya se encontraba prescrita la acción, según las voces del artículo 2536 del C.C., y así solicito que se declare **mediante sentencia anticipada** previo traslado a los actores.

La suspensión del término de prescripción de la acción extintiva con la radicación de la solicitud de conciliación ante el ministerio público, con la respectiva expedición de su constancia del agotamiento de dicho trámite para acreditar

requisito, al margen si hubo o no acuerdo, según los términos del artículo 21 de la ley 640 de 2001 vigente para la época, fue por una sola vez y se torna en improrrogable, razón por la cual, la parte actora no logró dicho cometido con la radicación de la demanda dentro del término que le faltaba para verificarse el fenómeno extintivo, ni solicitó el decreto de medidas cautelares para acudir directamente a la especialidad civil de la jurisdicción, que en todo caso, de haberse hecho con la radicación de esta demanda inicial, verificada el 17 de octubre de 2017, también se encontraba verificada la prescripción extintiva; es más, así se hiciera extensiva a este grupo la solicitud de las cautelas pedidas por los demandantes de la acumulada verificada el 25 de julio de 2019, la misma estaría fuera del término que hace referencia el artículo 2536 del Código Civil.

Lo anterior en razón a las pruebas aportadas por la demandante y esta pasiva, especialmente el archivo 3 contentivo del formato de separación, la promesa de compraventa, los acabados y el Acta de Entrega.

#### 4.2. PRESCRIPCION PARA EJERCER LA ACCION REDHIBITORIA

Ante la falta de claridad de la normatividad aplicable con la cual respalda su derecho de acción, y como quiera que los actores, después de más de doce (12) años invocan un **presunto engaño** por no haber recibido el predio con una placa con potencial de ampliación, **la cual no fue descontada del precio final del inmueble adquirido**, se concluye que los demandantes pretenden ejercer la acción redhibitoria descrita en los artículos 1914 y 1915 del Código Civil, esto es rescindir la venta u obtener una rebaja proporcional del precio por los presuntos vicios ocultos de la cosa vendida, como lo señala la norma(art1914)

*TITULO XXIII-CAPITULO VIII- Del saneamiento de los vicios redhibitorios. Concepto de acción redhibitoria. ART.1914-Se llama acción redhibitoria la que tiene el comprador para que se rescinda la venta o se rebaje proporcionalmente el precio por los vicios ocultos de la cosa vendida, raíz o mueble, llamados Redhibitorios.*

Sin embargo, conforme a lo dispuesto en el artículo 1923 del Código Civil, dicha acción se encuentra prescrita, y así solicito que se declare:

***Prescripción de la acción redhibitoria.*** La acción redhibitoria durará seis meses respecto de las cosas muebles y un año respecto de los bienes raíces, en todos los casos que las leyes especiales o las estipulaciones de los contratantes no hubieren ampliado o restringido este plazo. El tiempo se contará desde la entrega real.

#### 4.3. FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR

En razón a que el negocio jurídico objeto de la adquisición de la vivienda como lo fue el contrato de promesa de compraventa elevada a escritura pública debidamente registrada y la entrega material del bien inmueble verificada durante los meses de abril a julio del año dos mil siete (2007) a cada uno de los demandantes, cumplió la finalidad establecida en los artículos 740 y subsiguientes, 1849, 1857 y 1880 del Código Civil, **NO** existe causa para demandar la presunta responsabilidad civil contractual, ni mucho menos el incumplimiento de dicho contrato, y/o la malintencionada descripción de un presunto **engaño**; motivo por el cual solicito que así se declare.

#### 4.4. INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL

Entendida como la presunta culpa del contratante incumplido, en este caso atribuible a CONSTRUCTORA BOLIVAR, no se evidencia dicha responsabilidad, ya que el objeto contratado cumplió la finalidad establecida en los artículos 740 y subsiguientes, 1849, 1857 y 1880 del Código Civil, es decir se verificó la tradición jurídica y material del derecho real de dominio realizada en el año 2007 derivada del contrato de venta del bien inmueble con el pago del precio pactado, motivo por el cual y por sustracción de materia no hay lugar a declarar la misma.

Adicionalmente, los antecedentes de la negociación dan cuenta que Constructora Bolívar cumplió sus obligaciones del objeto contratado, como lo era entregar una vivienda con las especificaciones descritas en el contrato de promesa de compraventa, en el cual, los compradores manifestaron conocer y aceptar que las unidades privadas que conforman el Conjunto Residencial Recreo Reservado 4 – propiedad horizontal, **no contaban con potencial de ampliación o modificación** en ninguno de sus pisos (*parágrafo segundo, cláusula segunda*).

Esta obligación a cargo de la aquí demandada, quedó cumplida y satisfecha con el ACTA DE ENTREGA del inmueble y su respectivo inventario, que en señal de aceptación y recibo a entera satisfacción fue firmada por cada uno de los compradores sin reparo alguno.

#### 4.5. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN

La obligación es inexistente ya que el contrato de compraventa cumplió su finalidad, pero sobre todo, porque los compradores desde el inicio de la negociación aceptaron las condiciones del proyecto con la firma del documento denominado **“Especificaciones de acabados casas”**, el cual daba cuenta que las

casas no se podían ampliar, lo mismo que el contrato de promesa de compraventa que en su parágrafo segundo de la cláusula segunda contenía dicha prohibición (ampliación) y finalmente, el **ACTA DE ENTREGA** del inmueble con su respectivo inventario debidamente aceptado, documento en el cual, ninguno de los compradores y aquí demandantes dejó constancia alguna o señal de inconformidad respecto de la NO entrega de la placa.

Así las cosas, los presuntos perjuicios materiales y morales irrogados, en montos por demás exorbitantes, derivados de la no entrega de la placa para una posible ampliación de la vivienda, carecen de sustento fáctico, porque dicho elemento no hizo parte de la negociación y así fue aceptada por los compradores, razón por la cual no existe nexo de causalidad imputable a Constructora Bolívar, ni mucho menos prueba del presunto daño causado, y así deberá declararse.

#### 4.6. COBRO DE LO NO DEBIDO

Los actores pretenden *enriquecerse sin una justa causa*, sacando provecho de una situación descontextualizada y aislada de la realidad fáctica, en relación con la escritura pública de venta, en la cual, inicialmente, de manera errada se incluyó una PLACA DE CUBIERTA PARA LA AMPLIACION, puesto que esta se estructuró sobre la misma minuta de las anteriores etapas 1, 2 y 3 que si tenían dicho potencial de ampliación; pero una vez advertido dicho yerro, Constructora Bolívar, con las facultades conferidas en el artículo 3 de la ley 675 de 2001-*propietario inicial*, procedió a **ACLARAR** el reglamento de propiedad horizontal mediante escritura 9093 del 30 de junio de 2007, anotación que fue registrada en todos los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios de la etapa 4.

Más allá de dicho yerro, los compradores tenían muy claro que dicho elemento no hacía parte del ofrecimiento comercial, ya que desde el inicio de la negociación se les puso de presente con el documento denominado *“Especificaciones de acabados casas”*, el cual daba cuenta que estas casa no se podían ampliar, lo mismo que el contrato de promesa de compraventa que en su parágrafo segundo de la cláusula segunda contenía dicha prohibición (ampliación) y finalmente, el **ACTA DE ENTREGA** del inmueble con su respectivo inventario debidamente aceptado, documento en el cual, ninguno de los compradores y aquí demandantes dejó constancia alguna o señal de inconformidad respecto de la NO entrega de la placa.

Con esos antecedentes, los demandantes pretenden cobrar las sumas de dinero por concepto de unas presuntos perjuicios morales y materiales que nunca se han causado, ni mucho menos se encuentran acreditados y por lo tanto no se les deben, motivo por el cual dicho medio exceptivo *del cobro de lo no debido*, así deberá declararse en favor de la aquí demandada.



#### 4.7. AUSENCIA DEL DAÑO Y PRUEBA DEL PERJUICIO RECLAMADO.

En cuanto a los perjuicios patrimoniales reclamados (**daño emergente**), se trata de una estimación infundada puesto que se basa en un daño **inexistente**, por no confluir las características, ni cumplir con los requisitos para su verificación, es decir, que sea **cierto, ilícito, directo y personal**. Al carecer de certeza y juridicidad, no puede ser cuantificable, se convierte entonces en una simple elucubración que carece de sustento, pues no permite medirse.

Al respecto, no hay hecho relevante indicativo, ni prueba alguna dentro del proceso que soporte los perjuicios que aquí se reclaman, cuyas pretensiones de los actores tendientes a que el operador judicial reconozca a su favor el valor de la placa de la cubierta para la ampliación de cada uno de sus inmuebles (\$22.184.419) por concepto de **daño emergente**, es malintencionada, por decir lo menos.

Como se ha indicado en el transcurso de la presente intervención, resulta imposible acceder a dicha pretensión económica denominada **DAÑO EMERGENTE** entendida como la suma de dinero que tuvo que sufragar el presunto perjudicado para corregir o subsanar el supuesto hecho dañoso, en los términos del artículo 1614 del Código Civil, porque CONSTRUCTORA BOLIVAR no le causó daño o perjuicio real alguno a la propiedad de los actores, cuyos inmuebles les fueron entregados **quince (15) años atrás** a los compradores mediante la suscripción de un **ACTA DE ENTREGA** con su respectivo inventario, en cumplimiento del contrato del contrato de promesa de compraventa, el cual fue recibido a entera satisfacción sin reparo alguno por cada uno de los aquí demandantes.

Sin embargo resulta importante manifestar al despacho que el negocio jurídico para la adquisición de las unidades de vivienda de la **Etap 4**, fue concebido sin la mencionada placa de ampliación desde el primer acto conocido y aceptado por los potenciales compradores con la intención de hacerse a un inmueble ofertado en dichas condiciones, como lo fueron los documentos denominados: **“Formulario de separación de vivienda”** y **“Condiciones básicas de negociación vis”** que la Constructora tenía dispuesto para tal propósito, una vez la etapa se sacaba a ventas.

Ante la inexistencia de un daño real, verificable y cuantificable, resulta inadmisibles reconocer el presunto **daño emergente**, pues el mismo resulta equivocado respecto de su origen y causación como se demuestra a continuación:

El artículo 1614 del Código Civil, define el daño emergente y lucro cesante así:

***Entiéndase por daño emergente, el perjuicio o la pérdida que proviene de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado su cumplimiento; y por lucro cesante ...***

Al respecto, la jurisprudencia ha sido clara en determinarlo de la siguiente manera:

***“el daño emergente comprende la pérdida misma de elementos patrimoniales, las erogaciones que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios y el advenimiento de pasivo, causados por los hechos de los cuales se trata de deducirse la responsabilidad.***

Es decir, el daño emergente empobrece y disminuye el patrimonio, pues se trata de la sustracción de un valor que ya existía en el patrimonio del damnificado (...)” (CSJ, 2017 Sentencia SC 20448-2017, M.P. Margarita Cabello Blanco)

En la misma providencia, reiterando pronunciamientos pasados de la misma corporación sobre el daño (en general), señaló que:

*“Uno de los requisitos que debe reunir el daño es su certidumbre, es decir, que se demuestre su existencia misma; lo cual ocurre cuando no haya duda de su concreta realización. Además, es el requisito “más importante (...), al punto que, sin su ocurrencia y demostración, no hay lugar a reparación alguna” (CSJ, SC del 1º de noviembre de 2013, Rad. n.º 1994- 26630-01; CSJ, SC del 17 de noviembre de 2016, Rad. n.º 2000-00196-01).*

*Para que sea “susceptible de reparación, debe ser ‘directo y cierto’ y no meramente ‘eventual o hipotético’, esto es, que se presente como consecuencia de la ‘culpa’ y que aparezca ‘real y efectivamente causado’” (CSJ, SC del 27 de marzo de 2003, Rad. n.º 6879).*

*La condición de ser directo reclama, en la responsabilidad contractual, que él sea la consecuencia inmediata y necesaria de la falta de cumplimiento del respectivo acuerdo de voluntades, o de su cumplimiento imperfecto o inoportuno, lo que implica un análisis de la relación causal entre el hecho por el cual se responde y los daños cuyo resarcimiento se pretende.* (subrayado fuera de texto)

Esta Corporación sobre la temática tratada, entre muchos otros pronunciamientos, ha puntualizado: No en balde se exige, a título de requisito sine qua non para el surgimiento de la prenotada obligación resarcitoria, la certeza del eslabón en comento, calidad que deberá establecerse, inexorablemente, con sujeción al tamiz de la jurisdicción. De allí que si no se comprueba o determina su existencia -como hecho jurídico que es-, a la vez que su extensión y medida, el Juez no poseerá argumento válido para fundar, en línea de principio, una condena cualquiera enderezada a obtener su resarcimiento, debiendo, en tal virtud, exonerar de responsabilidad al demandado, por más que el demandante, a lo largo de la litis, haya afirmado lo contrario, salvo las restrictas excepciones admitidas por la ley o por la jurisprudencia (v. gr.: intereses moratorios). (...).

*Sobre este particular ha señalado la jurisprudencia de la Sala, ‘repitiendo un principio fundamental de derecho, que el perjuicio que condiciona la responsabilidad civil no es materia de presunción legal y que como derecho patrimonial que es, debe ser demandado y probado en su existencia y en su extensión por quien alega haberlo sufrido, que es quien mejor debe saber en qué consiste y cuánto lo ha afectado. Quien afirma que su demandado le ha inferido un daño por su dolo o su culpa, está obligado, si quiere que se le repare por decisión judicial, a producir la prueba de la realidad del perjuicio demostrando los hechos que lo constituyan y su cuantía, o señalando a este respecto, cuando menos, bases para su valoración’ (LVIII, pág. 113) (CSJ, SC del 25 de febrero de 2002, Rad. n.º 6623; negrillas fuera del texto).”*

En armonía con la actual línea jurisprudencial en cita, los presuntos daños irrogados por los demandantes cuya indemnización pretendida a título de **daño emergente**, **NO** tienen la connotación de **directos y/o consecuencia de una eventual infracción al acuerdo de voluntades** (contrato de compraventa) imputable a Constructora Bolívar, en razón a que los compradores tenían muy claro que dicho elemento no hacía parte del ofrecimiento comercial, ya que desde el inicio de la negociación se les puso de presente con el documento denominado **“Especificaciones de acabados casas”**, el cual daba cuenta que estas casa no se podían ampliar, lo mismo que el contrato de promesa de compraventa que en su parágrafo segundo de la cláusula segunda contenía dicha prohibición (ampliación) y finalmente, el **ACTA DE ENTREGA** del inmueble con su respectivo inventario debidamente aceptado, documento en el cual, ninguno de los compradores y aquí demandantes dejó constancia alguna o señal de inconformidad respecto de la **NO entrega de la placa**.

Más allá de probar un supuesto perjuicio, los actores pretenden enriquecerse sin una justa causa, sacando provecho de una situación descontextualizada y aislada de la realidad fáctica, en relación con la escritura pública de venta, en la cual, inicialmente, de manera errada se incluyó una PLACA DE CUBIERTA PARA LA AMPLIACION, puesto que ésta escritura se estructuró sobre la misma minuta de las etapas anteriores 1, 2 y 3 que si tenían dicho potencial de ampliación; pero una vez advertido dicho yerro, Constructora Bolívar, con las facultades conferidas en el artículo 3 de la ley 675 de 2001-*propietario inicial*, procedió a **ACLARAR** el reglamento de propiedad horizontal mediante escritura 9093 del 30 de junio de 2007, previo hacer entrega de los bienes inmuebles verificada entre el 12 al 25 de julio de 2007, **los cuales fueron recibidos por sus propietarios a entera satisfacción sin dicha placa**; anotación que fue registrada en los folios de matrícula inmobiliaria de cada uno de los predios de la etapa 4.

En este orden de ideas, es claro que la parte actora **no probó el presunto daño emergente alegado** incumpliendo con ello su obligación señalada en el artículo 167 del CGP, simplemente hace mención a las sumas de dinero que costaría la construcción de una placa de esa área (13,1m<sup>2</sup>).

Frente a los presuntos **perjuicios morales** reclamados en suma equivalente de cien (100) Salarios Mínimos Legales Mensuales Vigentes-SMLMV, es clara la ausencia de prueba alguna de su causación, ni siquiera un indicio que lleve a inferir que el mismo se produjo y mucho menos por dicho monto, aún más, que un perjuicio de tal magnitud producido once (11) años atrás a la presentación de la demanda, haya pasado desapercibido, sin haber sido reclamado para esa época, sino que de repente y después de dicho lapso, los accionantes se dieron cuenta que habían sufrido un perjuicio moral que había afectado su estado emocional.

Los compradores, no probaron que la celebración del negocio jurídico para adquirir su vivienda, le haya causado un daño, sufrimiento o afectación espiritual o trastorno psicológico, ni mucho menos que el supuesto hecho dañoso hubiese ocurrido, o que hubiese sido consecuencia de la celebración del contrato de compraventa del inmueble, perjuicio inmaterial que en todo caso **los demandantes no acreditaron**.

Frente a dichos perjuicios extra patrimoniales reclamados y señalados en el juramento estimatorio, cuya tasación de estos depende del “arbitrum judicis”; me opongo a dicha estimación realizada por la parte actora, la cual fue objetada por esta pasiva en el capítulo respectivo, ya que la misma esta proscrita por el inciso final del artículo 206 del CGP, y adicionalmente, porque en el presente debate, se encuentra debidamente acreditada la **inexistencia del daño y hecho ilícito** del cual supone su origen.

Adicionalmente, la estimación de la cuantía de los perjuicios extra-patrimoniales realizados por el demandante, es contraria a los parámetros establecidos, pues los topes señalados son guía para la jurisprudencia, pero no obligan. La eventual determinación de la cuantía para tasar dichos perjuicios ante su eventual ocurrencia, le corresponde al juez en ejercicio de su facultad discrecional que está enmarcada dentro de las circunstancias del caso

Frente a este aspecto, ha establecido la Corte Suprema de Justicia que:

*“Dentro de esta clase de daños se encuentra el perjuicio moral, respecto del cual esta Corte tiene dicho que hace parte de la esfera íntima o fuero psicológico del sujeto damnificado, toda vez que sólo quien padece el dolor interior conoce la intensidad de su sufrimiento, por lo que éste no puede ser comunicado en su verdadera dimensión a nadie más. De ahí que el perjuicio moral no es susceptible de demostración a través de pruebas científicas, técnicas o directas, porque su esencia originaria y puramente espiritual impide su constatación mediante el saber instrumental.” (CSJ, 2016 Sentencia SC 13925-2016, M.P. Ariel Salazar Ramírez)*

Como quiera, ***que no existe prueba del daño, porque es inexistente***, tampoco puede verificarse la acusación de un daño moral, máxime que no se aportó prueba indiciaria alguna de su eventual ocurrencia.

Solicito al señor juez declarar probada esta excepción frente a las aspiraciones económicas de los actores, ***las cuales resultan temerarias***, pues, lo pretendido por los actores, es un ***enriquecimiento sin causa***.

#### 4.8. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR ACTIVA MATERIAL DE ALGUNOS DEMANDANTES:

Los demandantes que se relacionan a continuación, carecen de legitimación en la causa por activa material para demandar a CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.:

LAUREANO CAMARGO

Este demandante, no tuvo relación alguna o vínculo contractual con Constructora Bolívar durante la compra de la vivienda en el proyecto ***RECREO RESERVADO 4***, cuyos titulares del derecho real de dominio inicial (años 2006 y 2007) fueron personas diferentes a este demandante.

Tampoco aparece documento o contrato de cesión de derechos litigiosos por parte del comprador inicial en favor de este demandante que lo habilite para actuar en dicha calidad dentro del presente proceso.

En razón a que el actual propietario y hoy demandante adquirió su inmueble con posterioridad a la entrega verificada en el mes de julio de 2007, no le es oponible las acciones y excepciones formuladas por la pasiva (Constructora Bolívar) derivadas del contrato de promesa de compraventa inicial.

Para corroborar y respaldar el presente medio exceptivo, se adjuntó el respectivo certificado de tradición y libertad de este inmueble.

#### 4.9. IMPOSIBILIDAD JURIDICA DE BENEFICIARSE ALEGANDO SU PROPIA CULPA.

Como se indicó detalladamente en la presente intervención, especialmente en el capítulo ***III. HECHOS, FUNDAMENTOS Y RAZONES DE LA DEFENSA***, que a diferencia de las primeras tres etapas del Proyecto Recreo Reservado, ***la número 4*** fue autorizada sin la construcción de una placa para ampliación, según da cuenta

Licencia de Construcción **LC 06-5-1827** del 28 de diciembre de 2006 de la Curaduría Urbana 5 de Bogotá, incorporada al Reglamento de Propiedad Horizontal y así se concibió y ofertó dicha construcción.

Fue así como los compradores consientes de dicha situación puesta de presente previamente por el personal instalado en la sala de ventas del proyecto, a mediados y finales del año 2006 procedieron a separar su vivienda mediante los formatos denominados: ***“Formulario de separación de vivienda”*** y/o ***“Condiciones básicas de negociación vis”*** que la Constructora tenía dispuesto para ello, el cual iba acompañado del documento denominado ***“especificaciones de acabados casas”***, que detallaba las características de cada una de las dependencias del inmueble, que en lo pertinente y relevante al asunto aquí debatido, decía:

#### **8. CUBIERTA**

***Cubierta inclinada en teja perfil 1.000 de fibrocemento apoyada sobre estructura metálica y muros de remate. En la zona de ropas y escalera lleva teja plástica traslúcida apoyada sobre estructura metálica.***

***Canales en lámina metálica pintada con bajantes de aguas lluvias en PVC a la vista por fachada cada cuatro casas.***

#### **9. OTROS**

***Las casas no tienen ninguna posibilidad de modificación o ampliación, dado que la cimentación y los muros estructurales no están diseñados para soportar pisos adicionales.***

Dicha información previamente elaborada por el departamento de diseño de la Constructora, fue conocida por cada uno de los compradores que en señal de aceptación firmaron el documento, el cual de manera expresa anunciaba que los inmuebles de la última etapa no tenían esa posibilidad de ampliación.

Una vez conocidas las condiciones generales del negocio, las especificaciones técnicas antes descritas, el precio, la forma de pago, las fuentes de financiación y los requisitos para adquirir la misma, CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A. y los respectivos compradores, procedieron a firmar el correspondiente contrato de promesa de compraventa, cuyo ***parágrafo segundo de la cláusula segunda***, hacía referencia a que las áreas privadas de dichos inmuebles no contaban con potencial de ampliación o modificación en ninguno de sus pisos y así fue aceptada la negociación del inmueble.

Prohibición que fue reiterada en el artículo quince (15) del Reglamento de Propiedad Horizontal del Conjunto Residencial que hace parte integral de cada una de las unidades privadas.

Al momento de hacer la entrega, la Constructora procedió a suscribir con cada uno de los compradores la respectiva **ACTA DE ENTREGA**, que, en lo relevante, se dejó constancia de la siguiente situación:

*“Así mismo, el(la)(los) comprador(a)(es) reciben(n) el manual del propietario que tiene por objeto familiarizarlo(a)(s) con las especificaciones de su(s) inmueble(s) y de la misma urbanización, además de señalar algunas recomendaciones para su debida utilización y mantenimiento.*

**EL(LA)(LOS) COMPRADOR(A)(ES) manifiestan conocer y aceptar que las casas 1.1 que integran la Agrupación NO cuentan con potencial de ampliación”** (Énfasis mío)

Dicha **ACTA DE ENTREGA**, iba acompañada de un **INVENTARIO**, el cual, después de verificar las condiciones de cada una de las dependencias, características y descripción de materiales con las cuales se entregaban las unidades de vivienda debidamente aceptado y firmado por el comprador, hacia la siguiente advertencia:

1. LOS MUROS NO SE PUEDEN MODIFICAR
2. LA CASA NO TIENE POTENCIAL DE AMPLIACION
3. VIDRIOS EN BUEN ESTADO
4. TEJAS EN BUEN ESTADO

Resulta importante resaltar, que **ningún comprador que actualmente integra la parte demandante** en el presente asunto (*demanda inicial objeto de la presente contestación*), al momento de recibir su inmueble sin la presunta placa ofrecida, manifestó reparo alguno o plasmó alguna señal de inconformidad con el objeto recibido dentro del inventario, ni del ACTA DE ENTREGA.

De lo anterior se evidencia que la intención de las partes para la celebración del negocio jurídico respecto de su objeto (promesa de compraventa en el año 2006), siempre fue la venta y compra de una solución de vivienda de tres pisos que no tenía potencial y/o posibilidad de ampliación, que en un acto de **temeridad y mala fe**, doce (12) años después de su celebración, los actores pretenden sacar provecho económico, invocando para ello su propia culpa, bajo el entendido que fueron engañados, pese haber aceptado libre, voluntariamente y de manera expresa con la documentación antes referida las condiciones de la negociación (sin placa con posibilidad de ampliación).

Esta situación en la cual, todos y cada uno de los aquí demandantes (*demanda inicial objeto de la presente contestación*), **invocan su propia culpa o negligencia** para obtener la indemnización de unos presuntos perjuicios irrogados, ha sido objeto de reiterados pronunciamientos de las altas cortes en desarrollo del aforismo “***Nemo auditur propriam turpitudinem allegans***”, según el cual “***No se escucha a quien alega su propia culpa***”, que a pesar de no ser parte de nuestro ordenamiento jurídico es una regla general del derecho que el juez debe aplicar en casos como el aquí sometido a consideración según los siguientes lineamientos del máximo tribunal constitucional:

## **7. Contenido y naturaleza de la regla general del derecho, según la cual, “No se escucha a quien alega su propia culpa”.**

7.1. La Corte Constitucional ha mantenido una línea jurisprudencial respecto del aforismo “*Nemo auditur propriam turpitudinem allegans*”, a través de la cual sostiene que el juez no puede amparar situaciones donde la vulneración de los derechos fundamentales del actor se deriva de una actuación negligente, dolosa o de mala fe. Cuando ello ocurre, es decir, que el particular o la autoridad pública pretende aprovecharse del propio error, dolo o culpa, se ha justificado la aplicación de este principio como una forma de impedir el acceso a ventajas indebidas o inmerecidas dentro del ordenamiento jurídico. Por lo que la persona está *prima facie* en la imposibilidad jurídica de obtener beneficios originados de su actuar doloso<sup>1</sup>.

*Según ese principio, una persona no es digna de ser oída ni menos pretender el reconocimiento de un bien jurídico a partir de su conducta reprochable. Para la Corte, nadie puede presentarse a la justicia para pedir la protección de los derechos bajo la conciencia de que su*

---

<sup>1</sup> En particular, en la **Sentencia C-083 de 1993**, la Corte tuvo la oportunidad de analizar la compatibilidad de los criterios auxiliares de justicia fijados en el artículo 8 de la Ley 153 de 1887 y los postulados previstos en el artículo 230 de la Constitución de 1991. A partir de ese examen, en relación con el tema aquí expuesto, el Tribunal consideró que el aforismo *nemo propriam turpitudinem allegans potest*, de hecho, constituye un regla general que hace parte del sistema de fuentes del derecho, en tanto proviene de la analogía iuris. A juicio de la Corte, no hay duda de que quien alega su propia culpa falta a la buena fe, fin amparado por la Carta Política. /// Con posterioridad, en la **Sentencia SU-624 de 1999**, al analizar el caso de una persona que a través de la acción de tutela buscaba mantener a su hijo en el colegio sin pagar lo debido, estando en condiciones para hacerlo, la Corte afirmó que constituye un deber constitucional el no abusar del derecho propio, por lo que no existe justificación frente al dolo indirecto y malicioso del sujeto que, a sabiendas de su inconducta, pretende validar su incumplimiento. /// En la **Sentencia C-670 de 2004**, en la que se declaró exequible el inciso 4 del artículo 12 de la Ley 820 de 2003, por medio del cual se prohíbe a los arrendatarios en el proceso de restitución de inmueble alegar su indebida notificación, la Corte también consideró que la medida legislativa además de perseguir un fin constitucionalmente legítimo, cual es, imprimir mayor celeridad a los procesos judiciales, se soporta en el principio *nemo propriam turpitudinem allegans potest*, ya que las partes no pueden invocar en su beneficio su propia culpa, como se evidencia con la falta de diligencia para informar oportunamente el cambio de dirección señalada en su momento en el texto del contrato de arrendamiento. /// En la **Sentencia T-213 de 2008**, la Corte nuevamente analiza la regla *nemo propriam turpitudinem allegans potest*, frente al caso en el que el apoderado judicial presenta la tutela por la decisión desfavorable del recurso de apelación en el trámite ordinario, al no haber presentado a tiempo las expresas facultades del mandante. Respecto de la aplicación de esta regla, la Corporación expuso que los jueces están en el deber de negar las suplicas cuya fuente es la incuria, el dolo o la mala fe, de acuerdo con esta regla general del derecho.



*comportamiento no está conforme al derecho y los fines que persigue la misma norma*<sup>2</sup>.

7.2. *Este principio no tiene una formulación explícita en el ordenamiento jurídico. No obstante lo anterior, la Corte Constitucional ha hecho alusión a su naturaleza de regla general del derecho, al derivarse de la aplicación de la analogía iuris. Por ello, cuando el juez aplica dicha regla, se ha señalado que el mismo no hace otra cosa que actuar con fundamento en la legislación*<sup>3</sup>.

7.3. *A partir de dicho criterio es que esta Corporación ha considerado que la regla general del derecho de que no se escucha a quien alega su propia culpa guarda compatibilidad con los postulados previstos en la Constitución de 1991, en particular, con el “deber de respetar los derechos ajenos y no abusar de los propios” consagrado en el artículo 95 de la Carta Política. Por una parte, porque la Norma Superior define con claridad que la actuación de un individuo no puede servir para dañar, de forma injusta e ilegítima, los derechos que el Estado ha otorgado a favor de todos los habitantes del territorio nacional. Es decir, en sí mismo los derechos tienen un límite sustancial, según el cual, para la primacía de un orden justo se requiere el ejercicio simultáneo de los derechos propios y ajenos*<sup>4</sup>. Y, por otra parte, en razón a que la Carta Política establece la obligación de ejercer los derechos constitucionales y legales en consonancia con el espíritu, fin y sentido que le son propios. Así, las personas tienen el deber de actuar de forma justa, lo que significa que no pueden desvirtuar el objetivo que persigue la norma, llevándola a resultados incompatibles con el ordenamiento jurídico vigente<sup>5</sup>.

*En la misma perspectiva, esta regla se ciñe al principio de buena fe, luego de que el artículo 83 de la Constitución de 1991 presupone que en todas las gestiones que adelanten los particulares y las autoridades públicas, debe incorporarse, como presupuesto ético de las relaciones sociales con trascendencia jurídica, la confianza de que el comportamiento de todos los sujetos del derecho se cimienta sobre la honestidad, rectitud y credibilidad de su conducta*<sup>6</sup>.

7.4. *Por consiguiente, para este Tribunal, la regla general del derecho, según la cual no se escucha a quien alega su propia culpa (bajo el aforismo nemo auditur suam turpitudinem allegans) hace parte del ordenamiento jurídico y resulta compatible con los postulados previstos en la Constitución de 1991, en la medida que tiene por fin imposibilitar el acceso*

---

2 Sentencia T-213 de 2008.

3 Sentencia C-083 de 1995.

4 Sentencia T-630 de 1997.

5 Sentencia C-258 de 2013.

6 Sentencia C-1194 de 2008.

*a ventajas que se consideran indebidas o inmerecidas jurídicamente*<sup>7</sup>. Así, existe el deber de negar toda pretensión cuya fuente sea el propio error, dolo o culpa<sup>8</sup>. (Sentencia T-122/17, Magistrado Ponente Luis Guillermo Guerrero Pérez, 27 de febrero de 2017)

En efecto, si los actores compraron su vivienda con el presunto convencimiento que la misma contaba con la mencionada placa para una futura ampliación, surge el interrogante del ¿porque firmaron al inicio de la negociación el documento denominado **“Especificaciones de acabados casas”**, el cual daba cuenta que las casas no se podían ampliar?, lo mismo que el contrato de promesa de compraventa que en su parágrafo segundo de la cláusula segunda contenía dicha prohibición (ampliación) y finalmente, el **ACTA DE ENTREGA** del inmueble con su respectivo inventario debidamente aceptado, documento en el cual, ninguno de los compradores y aquí demandantes dejó constancia alguna o señal de inconformidad respecto de la **NO** entrega de la placa, configurándose con ello el precitado principio general del derecho, el cual, no es creador, ni fuente de derechos en favor de quien lo invoca.

La reseña jurisprudencial en cita encaja perfectamente en el asunto sometido a consideración de la administración de justicia y por consiguiente, solicito declarar probada dicha excepción.

#### 4.10. ABUSO DEL DERECHO: TEMERIDAD Y MALA FE

El comportamiento de los actores constituye un abuso del derecho, pues sus pretensiones corresponden a un actuar temerario y de mala fe. En primer lugar, es importante definir los conceptos de abuso del derecho, temeridad y mala fe.

En palabras de la Corte Suprema de Justicia: **“El abuso consiste en que este ejercicio se exceda o se desvíe de los fines que económica y socialmente corresponden (...)”** (Sentencia del 27 de mayo de 1943, MP: Fulgencio Lequerica Vélez). Esta definición que adopta la Corte como concepto oficial a través de su publicación en el diccionario jurisprudencial de la Sala de Casación Civil, nos indica en primera medida que el sujeto tiene un derecho legítimo, sin embargo, el ejercicio del mismo es el que se desborda de los fines establecidos.

---

7 Sentencia T-1231 de 2008

8 Sentencia T-213 de 2008.

Ahora bien, en palabras de la Corte Suprema de Justicia: ***“En general, obra de mala fe quien pretende obtener ventajas o beneficios sin una suficiente dosis’ de probidad o pulcritud; vale decir, si se pretende obtener algo no autorizado por la buena costumbre. Desde luego, toda persona trata de obtener ventajas en sus transacciones, pero quien pretende obtener tales ventajas obrando en sentido contrario a la buena costumbre, actúa de mala fe. El hombre de buena fe trata de obtener ventajas, pero éstas se encuentran autorizadas por la buena costumbre”*** (Sentencia del 23 de junio de 1958, MP: Alfredo Cock Arango) Esta definición que adopta la Corte como concepto oficial a través de su publicación en el diccionario jurisprudencial de la Sala de Casación Civil, resalta la obtención de una ventaja o beneficio sin rectitud, honestidad o integridad (sinónimos de probidad) como elemento central de la mala fe.

En cuanto a la temeridad, la Corte Suprema de Justicia no ha desarrollado el concepto, pues una actuación temeraria se considera la expresión del abuso del derecho. Sin embargo, la Corte Constitucional en sede tutela ha hecho referencia a la misma en los siguientes términos: ***“la actuación temeraria es aquella que vulnera el principio de buena fe, asumiendo una actitud indebida para satisfacer un interés individual a toda costa y que expresa un abuso del derecho (...)”*** (Sentencia T-001 de 2016, MP: Jorge Ignacio Pretelt Chaljub, reiterando T-145 de 1995. MP. Jorge Arango Mejía, T-308 de 1995. MP. José Gregório Hernández Galindo, T-091 de 1996. MP. Vladimiro Naranjo Mesa, T-001 de 1997. MP. José Gregório Hernández Galindo)

Es claro entonces que el género es el abuso del derecho y la especie son las actuaciones temerarias y de mala fe. Los tres conceptos tienen una íntima relación y aunque no son idénticos, para efectos de la demanda en contra de mi representada, entiéndase el abuso del derecho de la parte actora como el conjunto que encierra sus actos temerarios y de mala fe.

En ese sentido, el comportamiento desplegado por los actores con la presente demanda es temerario y malintencionado, en razón a que sus pretensiones son manifiestamente carentes de fundamento fáctico y jurídico, ya que quisieron aprovechar de un error de forma corregido oportunamente hace ***quince (15) años y seis (6) meses***, para intentar un enriquecimiento sin causa alguna.

Dicha actuación de los demandantes ante la especialidad civil de la jurisdicción es una flagrante violación del artículo 83 superior en la medida que intentan, aunque de manera infructuosa, presentarle el caso al administrador de justicia como un engaño (acto doloso) por parte del constructor y vendedor de las viviendas, respecto de un acto de la autonomía privada, como lo fue el contrato de promesa de compraventa libremente aceptado y celebrado con las solemnidades y requisitos legales sin objeción alguna en las fechas pactadas para el cumplimiento de sus obligaciones recíprocas.

Las pretensiones, por demás exorbitantes y sin prueba alguna, con ocasión de la celebración de un contrato de compraventa, como por ejemplo los presuntos perjuicios morales en suma equivalente a cien 100 SMLMV para cada uno de los demandantes, aduciendo como único respaldo las manifestaciones indeterminadas de unas presuntas *“incomodidades durante más de diez (10) años, las enormes y graves agresiones de los derechos subjetivos a la integridad psicoafectiva, física, la tranquilidad y estabilidad familiar, el trabajo etc.”* (sic), son demostrativas de esa MALA FE.

Esa actitud temeraria de los actores, con violación de los numerales 1, 2 y 4 del artículo 78 y numerales 1 y 3 del artículo 79 del CGP, también se ve reflejada con las pretensiones por concepto de *“Daño emergente”*, intentando cobrar el valor de una placa de **13 m2** por un precio mayor al valor de compra de misma la vivienda, aunque esta se haya valorizado, son actos de mala fe, que así deben ser declarados.

Es claro que la parte actora con su comportamiento persigue un interés netamente económico, extralimitando el ejercicio legítimo de sus derechos, desgastando a la administración de justicia, por lo tanto, señor juez sírvase declarar probada esta excepción y rechazar las pretensiones de los demandantes.

#### 4.11. GENERICA o INNOMINADA

Solicito declarar probada cualquier excepción perentoria en favor de Constructora Bolívar cuyos hechos se encuentren debidamente acreditados durante el debate probatorio.

### V. OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Sin que implique aceptación alguna frente a los presuntos perjuicios irrogados a los demandantes, con el fin de observar el requisito del penúltimo inciso del artículo 206 del CGP, me permito **OBJETAR** la estimación razonada de la cuantía o juramento estimatorio pretendido por los actores en el escrito de **reforma o subsanación de la demanda** y objeto de la presente demanda acumulada y lo hago en los siguientes términos:

El reconocimiento de perjuicios a título de ***daño emergente*** solicitado por el apoderado de los demandantes para cada uno de sus representados fue del orden de **\$22.184.419** (Veintidós millones ciento ochenta y cuatro mil cuatrocientos diecinueve pesos) correspondiente al área de la presunta cubierta faltante (13,14 m2) a razón de **\$1.688.312** el m2 del sector (sin más prueba que su dicho)

Ahora bien, el precio de venta de los inmuebles fue de **\$21.685.000** (veintiún millones seiscientos ochenta y cinco mil pesos) según dan cuenta las promesas de compraventa y sus correspondientes escrituras de venta obrantes en el proceso.

Así las cosas, estas cifras nos indican que la presunta placa faltante, hoy en día tendría un costo mayor al ***valor del inmueble*** adquirido hace más de doce (12) años atrás a la radicación de la demanda, lo que significaría que el mencionado predio con un área privada construida de **40m2**, en dicho lapso, se valorizó en un porcentaje superior al cuatrocientos por ciento (400%), es decir, un incremento promedio anual del 35%, lo que, a todas luces, es desproporcionado e ilegal.

La inexactitud de la estimación, que por demás no es razonada, radica en que la construcción de un metro cuadrado de placa de la época, tomando como referencia el valor de compra del inmueble (\$21.685.000, que incluye el valor de la construcción y el terreno), podría alcanzar un precio máximo de **\$180.000**(ciento ochenta mil pesos), valor que incrementado en el mismo y exorbitante porcentaje (400%) arrojaría la suma de \$ 720.000 (setecientos veinte mil pesos) m2, para un total de \$9.460.800.

Sin embargo, el valor del **m2** de una placa en concreto de la época, con materiales y mano de obra, sería del orden de **\$180.000** (ciento ochenta mil pesos) que, incrementado con el **IPC** anual y traído a valor presente, arrojaría la suma de **\$293.507**(Doscientos noventa y tres mil quinientos siete mil pesos) el m2, para un total de **\$3.856.681** (los 13,14 m2)

En consecuencia, el juramento estimatorio de los presuntos perjuicios materiales solicitados por los actores a título de ***daño emergente***, resulta exorbitante y manifiestamente desproporcionado; en primer lugar porque el denominado daño emergente, no se produjo, ni existe prueba de su causación, razón por la cual se debe acceder a la objeción formulada y tener este monto (\$3.856.681) como tope de las eventuales indemnizaciones para cada uno de los demandantes reconocidos, siempre y cuando el operador judicial encuentre probada la presunta: ***“Responsabilidad civil contractual por el incumplimiento en la venta de los inmuebles de cada uno de los demandantes”*** invocada por el apoderado de los demandantes.

En caso que el dictamen pericial anunciado para calcular el costo de la presunta placa faltante, arroje un valor inferior al anteriormente descrito, se debe tomar este último, es decir el más bajo.

Solicito declarar probada la objeción anteriormente descrita.

## **VI. PRUEBAS**

Solicito al despacho, se sirva decretar y tener como tales las aportadas y pedidas con la contestación de la demanda inicial verificada el 28 de febrero de 2019, las cuales se solicitaron en los siguientes términos:

### **6.1. INTERROGATORIO DE PARTE CON LA PREVIA EXHIBICION DE DOCUMENTOS- PRUEBAS APORTADAS EN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA**

Sírvase, señor(a) Juez, citar a ***todos y cada uno de los demandantes*** para que absuelvan el correspondiente interrogatorio que le formulara el director del proceso y este apoderado, con la previa exhibición o puesta de presente de algunos documentos allegados con la contestación de la demanda que no fueron aportados con la misma; medio de prueba que tiene por objeto desvirtuar las exorbitantes pretensiones económicas de la demanda, y especialmente ***provocar la confesión*** frente a la forma en que se celebró el negocio jurídico con cada uno de ellos, determinar si la venta del inmueble tenía posibilidad de ampliación y demás aspectos relacionados con la entrega, para lo cual solicito, si el(a) señor(a) Juez, se practiquen en el siguiente orden:

- 6.1.1. ANA GEORGINA PEDROZA CARRILLO
- 6.1.2. ANA IRENE BASTOS RODRÍGUEZ
- 6.1.3. DORA NELCY LOPEZ SALAZAR
- 6.1.4. HELENA MUETTE DÍAZ
- 6.1.5. JORGE LUIS PUENTES MERCADO
- 6.1.6. LAUREANO CAMARGO
- 6.1.7. LILIA AURORA GUTIÉRREZ
- 6.1.8. LUIS ALFONSO DUEÑAS
- 6.1.9. LUZ HELENA PRIETO
- 6.1.10. LUZ MARINA MESA GÓMEZ
- 6.1.11. MARÍA CONSUELO RODRÍGUEZ BASTIDAS
- 6.1.12. MARÍA HELENA GÓMEZ OLIVOS
- 6.1.13. MILTON FABIO ANDRADE MAÑOSCA
- 6.1.14. PEDRO JULIO MONTAÑEZ SÁNCHEZ
- 6.1.15. ROSAURA BONILLA DUARTE
- 6.1.16. RUTH ÁNGELA MONTOYA ROSALES
- 6.1.17. RUTH ROSAS PARRA

6.18. SATURIA LAGUNA MÉNDEZ  
6.1.19. VÍCTOR HUGO GALVIS PINTO

## 6.2. DECLARACION DE TERCEROS

Solicito al despacho fijar fecha y hora para que en audiencia y bajo la gravedad del juramento que se surtirá con la previa exhibición de algunos documentos allegados al debate, en los términos del artículo 208 al 212 del CGP, se cite a declarar al señor **AURELIO JOSE VILLALOBOS CASTRO**, mayor de edad con domicilio en Bogotá, quien puede ser notificado en la sede de Constructora Bolívar ubicada en la calle 134 No. 72 - 31 de Bogotá

La declaración de este ciudadano, en calidad de director de proyectos y diseño de la compañía de esa época, tiene por objeto ilustrar al despacho sobre los antecedentes del proyecto **Conjunto Residencial Recreo Reservado 4**, desde su promoción, construcción y ventas, la descripción de los planos autorizados y relacionados con la licencia de construcción otorgada por la curaduría urbana No. 5 y demás aspectos que interesan al proceso.

## 6.3. DOCUMENTALES APORTADAS

Comendidamente solicito al despacho, tener como pruebas documentales, las aportadas al presente proceso con la contestación de la demanda inicial y la demanda o reforma de la demanda del 28 de febrero y 21 de junio de 2019, la cuales se relacionan a continuación, y el documento aportado en esta oportunidad:

6.3.1. **Certificación de fecha 06 de marzo de 2023**, expedida por la directora administrativa responsable del área de gestión documental y el representante legal de Constructora Bolívar, con el siguiente contenido:

*En mi condición de Directora Administrativa responsable del área de gestión documental de Constructora Bolívar S.A., me permito certificar que el archivo físico de clientes relacionado con el proyecto RECREO RESERVADO 4 ubicado en la calle 65 sur # 97C-50 / 98B-46 y 99 A-50 de la ciudad de Bogotá, correspondiente a la documentación de dicha negociación, finalizó con el proceso de escrituración y entrega de los inmuebles a los compradores en el mes de julio del año dos mil siete (2007); razón por la cual, se dispuso y finalizó su destrucción el 23 de diciembre de dos mil diecinueve (2019); al haber transcurridos más de diez (10) años a la liquidación contable y administrativa de dicho proyecto.*

6.3.2. Certificado de tradición y libertad de LAUREANO CAMARGO.

6.3.3. Copia física y en medio magnético CD como mensaje de datos del Reglamento de Propiedad Horizontal, el cual fue protocolizado mediante Escritura Pública número 1335 del 09 de febrero de 2007 ante la notaria 29 de circulo de Bogotá (514 folios) (Anexo 1)

6.3.4. Copia física y en medio magnético CD como mensaje de datos de la Escritura Pública número 9093 del 30 de junio de 2007 mediante la cual se ACLARÓ el Reglamento de Propiedad Horizontal (423 folios) (Anexo 2) aportada con la contestación de la dda inicial y reforma de la misma el 28 de febrero de 2019 y 21 de junio de 2019 respectivamente

6.3.5. Copia física y en medio magnético CD como mensaje de datos de la publicidad del proyecto, el formato de separación de vivienda y/o condiciones básicas de negociación vis, la promesa de compraventa, acta de entrega e inventario, el documento “*Especificaciones de acabados casas*” de los aquí demandantes (393 folios) (Anexo 3)

6.3.6. Copia física y en medio magnético CD como mensaje de datos de la Licencia de Construcción No. LC 06-5-1827 del 28 de diciembre de 2006 con los siguientes planos (Anexo 4):

### ARQUITECTONICOS

PLANO 01 LOCALIZACION Y CUADRO DE AREAS

PLANO 02 LOCALIZACION PISO 1

PLANO 1.1-01 CASAS TIPO 1.1 PLANTAS

PLANO 1.1-02 CASA TIPO 1.1 FACHADA

PLANO 1.1-03 CASA TIPO 1.1 FACHADA CORTE

### ESTRUCTURALES

E-01 INDICE DE PLANOS Y ESPECIFICACIONES GENERALES

E-02 LOCALIZACION Y DESARROLLO DE MUROS Y CELDAS

E-03 FORMALETA DE CUBIERTA

E-04 REFUERZOS MUROS, COLUMNETAS Y ESCALERA

E-05 REFUERZO DE VIGAS Y LOSAS

### PROPIEDAD HORIZONTAL

1/10 PLANTA GENERAL PRIMER PISO

2/10 PLANTA GENERAL DE CUBIERTAS

3/10 CUADRO DE AREAS

4/10 EDIFICIO COMUNAL

5/10 CASA TIPO 1.1 IZQUIERDA

6/10 CASA TIPO 1.1 DERECHA



7/10 CAS TIPO 1.1 A IZQUIERDA  
8/10 CASA TIPOA 1.1 A DERECHA  
9/10 CASA TIPO 1.1 B IZQUIERDA  
10/10 CASA TIPO 1.1 B DERECHA

#### 6.4. DICTAMEN PERICIAL

Con fundamento en los artículos 226 y 227 del CGP, me permito anunciar un dictamen pericial emitido por un profesional en ingeniería y/o arquitectura con el cual se determinará el costo actual de construcción de una placa de concreto de **13,14 m2** de área con las especificaciones técnicas para el Conjunto Residencial Recreo Reservado 4, tomando como referencia la placa construida en las etapas 1,2 o 3 de dicho proyecto que aportaré dentro del término que fije el despacho en el auto que decrete este medio de prueba en favor de Constructora Bolívar, junto con un cuestionario para absolver los interrogantes relacionados con dicha peritaje.

#### 7. ANEXOS

Original del poder aportado con la contestación de la demanda inicial del 28 de febrero de 2019, certificado de existencia y representación legal de Constructora Bolívar de fecha 06 de marzo de 2023.

#### VIII. NOTIFICACIONES

8.1. Mi representada CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A., las recibirá en la calle 134 No. 72 -31 de la ciudad de Bogotá y/o a través del correo electrónico **cbolivarjuridico@gmail.com**

8.2. Este apoderado, las recibirá en mi domicilio profesional ubicado en la carrera 7 No 17 – 51 oficina 1004 de la ciudad de Bogotá, móvil 314 – 3 93 82 10 y/o a través de mi correo electrónico: **luisalbertobustacara@hotmail.com**

## **AUTORIZACION EXPRESA PARA LA VIGILANCIA JUDICIAL**

Conforme a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 123 del Código General del Proceso, en armonía con el artículo 11 del Código sustantivo de Trabajo, **AUTORIZO** a los ciudadanos EDDY JEFFREY NARIÑO PERALTA, identificado con la C.C, No. 1.000.005.324 de Bogotá y ALIXON JOSE RAMIREZ MARTINEZ, identificado con la C.C. No. 1.127.354.130 de Cúcuta, para revisar y tener acceso al expediente.

Atentamente,



---

LUIS ALBERTO H. BUSTACARA GONZALEZ

C.C. No. 6.771.249 de Tunja

T.P. No. 103.978 del C.S.J.

Bogotá D.C. 06 de marzo de 2023

Señores

**JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**  
Ciudad

Asunto: Expediente 11001310301320170062600

Cordial saludo,

En mi condición de Directora Administrativa responsable del área de Gestión Documental de Constructora Bolívar S.A., me permito certificar que el archivo físico de clientes relacionado con el proyecto RECREO RESERVADO 4 ubicado en la calle 65 sur # 97C-50 / 98B-46 y 99 A-50 de la ciudad de Bogotá, correspondiente a la documentación de dicha negociación, finalizó con el proceso de escrituración y entrega de los inmuebles a los compradores en el mes de julio del año dos mil siete (2007); razón la cual, se dispuso y finalizó su destrucción el 23 de diciembre de dos mil diecinueve (2019); al haber transcurridos más de diez (10) años a la liquidación contable y administrativa de dicho proyecto.

Cordialmente,



**CLAUDIA MIREYA ALFONSO C**  
Directora Administrativa



**ALVARO DIEGO PALOMA IRIARTE**  
Representante legal  
Constructora Bolívar Nit:860.513.493.1

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

Fecha Expedición: 6 de marzo de 2023 Hora: 10:07:28

Recibo No. AA23499619

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2349961996F0E**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS. RENUEVE SU MATRÍCULA MERCANTIL A MAS TARDAR EL 31 DE MARZO Y EVITE SANCIONES DE HASTA 17 S.M.L.M.V.

**CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:****NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO**

Razón social: CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S A PERO PODRA GIRAR  
TAMBIEN COMO CONSTRUCTORA  
Sigla: CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.  
Nit: 860513493 1  
Domicilio principal: Bogotá D.C.

**MATRÍCULA**

Matrícula No. 00191858  
Fecha de matrícula: 14 de junio de 1983  
Último año renovado: 2022  
Fecha de renovación: 29 de marzo de 2022  
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

**UBICACIÓN**

Dirección del domicilio principal: Cl1 134 No 72 31  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico: [impuestos@constructorabolivar.com](mailto:impuestos@constructorabolivar.com)  
Teléfono comercial 1: 6258330  
Teléfono comercial 2: No reportó.  
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cl1 134 No 72 31  
Municipio: Bogotá D.C.  
Correo electrónico de notificación: [notificacionesjudiciales@constructorabolivar.com](mailto:notificacionesjudiciales@constructorabolivar.com)  
Teléfono para notificación 1: 6258330  
Teléfono para notificación 2: No reportó.  
Teléfono para notificación 3: No reportó.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 6 de marzo de 2023 Hora: 10:07:28**

Recibo No. AA23499619

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2349961996F0E**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----

La persona jurídica SI autorizó para recibir notificaciones personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en los artículos 291 del Código General del Procesos y 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

**CONSTITUCIÓN**

Escritura Publica No.1369, Notaria 29 Bogotá, del 27 de abril de 1.983, inscrita el 14 de junio de 1.983, bajo el No. 134489 del libro IX, se constituyó la sociedad denominada "CONSTRUCCIONES ESTUDIOS Y PROYECTOS S.A".

**REFORMAS ESPECIALES**

Por E.P. No.11.136 Notaria 29 de Santafé de Bogotá del 6 de diciembre de 1.993, inscrita el 13 de diciembre de 1.993 bajo el No.430.318 del libro IX, la sociedad modifico su nombre por el de construcciones ESTUDIOS Y PROYECTOS S.A. PERO PODRA GIRAR TAMBIEN COMO "CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A."

Por E.P. No.5660 de la Notaria 29 de Santafé de Bogotá del 27 de junio de 1.994, inscrita el 5 de julio de 1.994 bajo el No. 453804 del libro IX, la sociedad cambio su nombre de " CONSTRUCCIO NES ESTUDIOS Y PROYECTOS S.A." por el de" CONSTRUCTORA BOLIVAR BOGOTA S.A." PERO PODRA GIRAR TAMBIEN COMO " CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.".

**ÓRDENES DE AUTORIDAD COMPETENTE**

Funcionamiento: que por resolucio no.An 05277 del 25 de abril de 1.985, de la superintendencia de sociedades inscrita en estacama ra de comercio el 14 de mayo de 1985, bajo el no. 169.928 del li bro ix, se concedio permiso definitivo de funcionamiento a la so ciedad.

**TÉRMINO DE DURACIÓN**

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 6 de marzo de 2023 Hora: 10:07:28**

Recibo No. AA23499619

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2349961996F0E**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----

La persona jurídica no se encuentra disuelta y su duración es hasta el 27 de abril de 2033.

**OBJETO SOCIAL**

1 La adquisición de bienes raíces a título gratuito u oneroso, con el fin de mejorarlos, fraccionarlos, construirlos, urbanizarlos y enajenarlos a cualquier título. 2 . La promoción de negocios inmobiliarios, de construcción y de urbanización de inmuebles, turísticos, hoteleros, recreacionales, y la ejecución, administración y venta de proyectos de igual naturaleza por cuenta propia, por cuenta de terceros o en participación con estos. 3 . la gerencia y administración de proyectos y programas inmobiliarios. 4 . la prestación de los Servicios de intermediación comercial en negocios de propiedad raíz. 5 . la prestación de los servicios de peritación, avalúos, investigación de mercados y de asesoría económica, financiera, administrativa, técnica, comercial y legal en todos los aspectos relacionados con el desarrollo de la actividad inmobiliaria; así como el estudio, la planeación y la dirección de proyectos inmobiliarios, ya sean edificaciones familiares, industriales o comerciales. 6 . La construcción de toda clase de edificaciones y de urbanización de terrenos, en inmuebles propios o de terceros. 7 . la compra y venta de materiales de construcción. 8 . la administración de propiedad raíz. 9. la promoción y constitución de sociedades, asociaciones, corporaciones, fundaciones, y la vinculación a empresas y entidades ya constituidas, que tengan por objeto la explotación de negocios relacionados directamente con la industria inmobiliaria, de la construcción, turística, recreacional u hotelera, o que tengan por objeto la administración u operación de tales negocios bajo cualquiera de las formas o modalidades previstas. 10. la compra y la venta de acciones, derechos de participación o cuotas sociales, de sociedades, asociaciones o corporaciones. Para la cabal realización de su objeto la compañía podrá adquirir, gravar, limitar o dar o tomar en arrendamiento toda clase de bienes corporales o incorpóreos; adquirir poseer, explotar bienes muebles o inmuebles con el carácter de activos fijos o movibles; tomar dinero en mutuo y celebrar todas las operaciones financieras que le permitan adquirir los fondos para el desarrollo de sus negocios; y en general, ejecutar todos los actos y celebrar todos los contratos, sean de carácter

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 6 de marzo de 2023 Hora: 10:07:28**

Recibo No. AA23499619

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2349961996F0E**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
civil o mercantil, que guarden relación de medio a fin con el objeto social expresado en el presente artículo, y todos los demás que tengan como finalidad ejercer los derechos y cumplir las obligaciones legal o convencionalmente derivadas de la existencia y de las actividades desarrolladas por la compañía. parágrafo: la sociedad podrá garantizar obligaciones de terceros, ya sea mediante la constitución de hipoteca o prendas sobre sus bienes, o suscribiendo títulos valores de contenido crediticio; siempre y cuando la junta directiva apruebe dicha operación.

**CAPITAL****\* CAPITAL AUTORIZADO \***

Valor : \$25.000.000.000,00  
No. de acciones : 2.500.000.000,00  
Valor nominal : \$10,00

**\* CAPITAL SUSCRITO \***

Valor : \$23.479.468.240,00  
No. de acciones : 2.347.946.824,00  
Valor nominal : \$10,00

**\* CAPITAL PAGADO \***

Valor : \$23.479.468.240,00  
No. de acciones : 2.347.946.824,00  
Valor nominal : \$10,00

**REPRESENTACIÓN LEGAL**

La sociedad tendrá un presidente, tres (3) suplentes generales del presidente y cuatro (4) suplentes especiales del presidente.

**FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL**

El presidente será el representante legal de la sociedad y tendrá a su cargo la dirección y administración de la misma, dentro de las

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 6 de marzo de 2023 Hora: 10:07:28**

Recibo No. AA23499619

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2349961996F0E**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----

normas de los estatutos y los reglamentos y las que adoptan la asamblea general y la junta directiva. En sus faltas temporales y absolutas será remplazado en su orden por tres (3) suplentes generales y cuatro (4) suplentes especiales, elegidos también por la junta directiva, corresponde al presidente o a quien haga sus veces:

a. Cumplir y hacer cumplir las decisiones de la asamblea general y de la junta directiva. B. Constituir apoderados judiciales y extrajudiciales, para representar la sociedad en determinados actos. C. Cuidar de la recaudación o inversión de los fondos sociales y responder por los mismos. D. Nombrar y remover a todos los empleados de la sociedad cuyo nombramiento no corresponda a otro organismo de la misma. E. Dirigir y controlar personalmente a todos los empleados a que se refiere el ordinal anterior. F. Presentar anualmente a la asamblea general una memoria sobre la marcha de la sociedad y presentar a la asamblea y a la junta directiva todos los informes que ellas le exijan sobre la marcha de la sociedad y elaborar los proyectos de cuentas, balances y distribución de utilidades que la junta directiva ha de presentar a la asamblea general. G. Celebrar y ejecutar por si solo todos los actos o contratos comprendidos dentro del objeto social, que no sean competencia exclusiva de la asamblea general o de la junta directiva y cuya cuantía no exceda limite de cuatro mil (4.000) salarios mínimos legales mensuales. Para la celebración de actos y contratos cuya cuantía exceda este limite se requerirá la previa autorización de la junta directiva. H. Recibir dinero en mutuo sin limitación cuando sea necesario para la sociedad. I. Ejercer las demás funciones que le asigne o de leguen la asamblea o la junta directiva. Corresponde a la junta directiva: autorizar al presidente de la sociedad para celebrar actos y contratos cuyos valores excedan de cuatro mil (4.000) salarios mínimos legales mensuales. El presidente podrá recibir dinero en mutuo sin ninguna limitación. Los representantes legales especiales remplazarán al presidente así como a los suplentes generales del presidente en los procesos judiciales, extrajudiciales, arbitrales o administrativos en los cuales participe la sociedad, para lo cual contará con las siguientes facultades: a) representar a constructora bolivar s.A. En los procesos judiciales o arbitrales en que ésta obre como demandante, demandada o con cualquier otra calidad en que haya sido vinculada a algún proceso, con facultades para constituir apoderados, conciliar, transigir, desistir, y en general, para tomar todas las decisiones y realizar todas las gestiones en tales procesos en nombre de la sociedad; b) representar a la sociedad en las actuaciones extrajudiciales, en las investigaciones o actuaciones administrativas



**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 6 de marzo de 2023 Hora: 10:07:28**

Recibo No. AA23499619

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2349961996F0E**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
y en las investigaciones, actuaciones y procesos de carácter policivo que se inicien contra la sociedad o que ésta inicie contra terceros, derivadas de cualquier reclamación, pretensión, queja, querella, solicitud de conciliación o transacción o similares, con facultades para constituir apoderados, conciliar, transigir, desistir, y en general, para tomar todas las decisiones y realizar todas las gestiones en nombre de la sociedad. Parágrafo: el cuarto suplente especial del presidente podrá ejercer libremente sus facultades sin exceder la cuantía de treinta (30) salarios mínimos legales mensuales vigentes. Para ejercer sus competencias en asuntos que superen esta cuantía, deberá contar con autorización previa por parte de la junta directiva. El primero, segundo y tercer suplente especial del presidente ejercen sus competencias sin ningún límite en la cuantía.  
,

**NOMBRAMIENTOS****REPRESENTANTES LEGALES**

Por Acta No. 0000188 del 27 de marzo de 2008, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 23 de abril de 2008 con el No. 01208330 del Libro IX, se designó a:

| CARGO      | NOMBRE                        | IDENTIFICACIÓN   |
|------------|-------------------------------|------------------|
| Presidente | Carlos Guillermo Arango Uribe | C.C. No. 8315767 |

Por Acta No. 210 del 19 de octubre de 2010, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 29 de noviembre de 2010 con el No. 01432067 del Libro IX, se designó a:

| CARGO                                   | NOMBRE                       | IDENTIFICACIÓN    |
|-----------------------------------------|------------------------------|-------------------|
| Cuarto Suplente Especial Del Presidente | Elena Patricia Aguirre Santa | C.C. No. 43607665 |

Por Acta No. 234 del 12 de abril de 2013, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 26 de agosto de 2013 con el No. 01759401

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 6 de marzo de 2023 Hora: 10:07:28**

Recibo No. AA23499619

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2349961996F0E**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
del Libro IX, se designó a:

| CARGO                                            | NOMBRE                         | IDENTIFICACIÓN    |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Tercer<br>Suplente<br>Especial Del<br>Presidente | Beatriz Helena Garcia<br>Anaya | C.C. No. 37546764 |

Por Acta No. 325 del 18 de enero de 2023, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 2 de marzo de 2023 con el No. 02940519 del Libro IX, se designó a:

| CARGO                                            | NOMBRE                         | IDENTIFICACIÓN    |
|--------------------------------------------------|--------------------------------|-------------------|
| Primer<br>Suplente<br>General Del<br>Presidente  | Diego Javier Ospina<br>Garzon  | C.C. No. 80228907 |
| Segundo<br>Suplente<br>General Del<br>Presidente | Alvaro Diego Paloma<br>Iriarte | C.C. No. 79950242 |
| Tercer<br>Suplente<br>General Del<br>Presidente  | Alejandra Robledo<br>Silva     | C.C. No. 42115508 |

Por Acta No. 208 del 10 de agosto de 2010, de Junta Directiva, inscrita en esta Cámara de Comercio el 30 de agosto de 2010 con el No. 01410025 del Libro IX, se designó a:

| CARGO                                            | NOMBRE                                             | IDENTIFICACIÓN    |
|--------------------------------------------------|----------------------------------------------------|-------------------|
| Primer<br>Suplente<br>Especial Del<br>Presidente | Jimena Isabel De La<br>Milagrosa Rovira<br>Iguaran | C.C. No. 39774750 |
| Segundo                                          | Natalia Gertrudis                                  | C.C. No. 32840168 |

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 6 de marzo de 2023 Hora: 10:07:28**

Recibo No. AA23499619

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2349961996F0E**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
Suplente                      Prasca Vengoechea  
Especial              Del  
Presidente

Que por documento privado del 19 de agosto de 2010, inscrito el 19 de agosto de 2010, bajo el no. 01407193 del libro ix, Jorge Edilson Cruz Leon renunció al cargo de tercer suplente especial del presidente de la sociedad de la referencia, con los efectos señalados en la sentencia C-621/03 de la Corte Constitucional.

**ÓRGANO DE ADMINISTRACIÓN****JUNTA DIRECTIVA**

Por Acta No. 57 del 14 de marzo de 2018, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 5 de junio de 2018 con el No. 02346191 del Libro IX, se designó a:

**PRINCIPALES**

| CARGO           | NOMBRE                            | IDENTIFICACIÓN    |
|-----------------|-----------------------------------|-------------------|
| Primer Renglon  | Miguel Cortes Kotal               | C.C. No. 79148372 |
| Segundo Renglon | Roberto Holguin Fety              | C.C. No. 19138625 |
| Tercer Renglon  | Javier Jose Suarez<br>Esparragoza | C.C. No. 80418827 |

**SUPLENTE**

| CARGO           | NOMBRE                                             | IDENTIFICACIÓN    |
|-----------------|----------------------------------------------------|-------------------|
| Primer Renglon  | Mauricio Afanador<br>Garces                        | C.C. No. 19359969 |
| Segundo Renglon | Jimena Isabel De La<br>Milagrosa Rovira<br>Iguaran | C.C. No. 39774750 |
| Tercer Renglon  | Jorge Horacio Rojas                                | C.C. No. 11309806 |

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 6 de marzo de 2023 Hora: 10:07:28**

Recibo No. AA23499619

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2349961996F0E**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
Dumit**REVISORES FISCALES**

Por Acta No. 53 del 20 de abril de 2015, de Asamblea de Accionistas, inscrita en esta Cámara de Comercio el 1 de junio de 2015 con el No. 01944501 del Libro IX, se designó a:

| CARGO                                 | NOMBRE      | IDENTIFICACIÓN         |
|---------------------------------------|-------------|------------------------|
| Revisor Fiscal<br>Persona<br>Juridica | KPMG S.A.S. | N.I.T. No. 860000846 4 |

Por Documento Privado del 5 de enero de 2021, de Revisor Fiscal, inscrita en esta Cámara de Comercio el 5 de enero de 2021 con el No. 02650479 del Libro IX, se designó a:

| CARGO                       | NOMBRE                            | IDENTIFICACIÓN                           |
|-----------------------------|-----------------------------------|------------------------------------------|
| Revisor Fiscal<br>Principal | Luis Augusto<br>Arciniegas Campos | C.C. No. 1110452000 T.P.<br>No. 227500-T |
| Revisor Fiscal<br>Suplente  | Angie Julieth Morales<br>Galindo  | C.C. No. 1010220822 T.P.<br>No. 233412-T |

**PODERES**

Que por escritura publica no. 1838 del 28 de febrero de 2006, de la notaria 29 del circulo de bogota, d.C. Inscrito el 02 de marzo de 2006 bajo el no. 10400 del libro v, carlos arango uribe, mayor de edad y vecino de esta ciudad identificado con la cedula de ciudadanía numero 8.315.767 expedida en medellin, quien actua en su condicion de segundo suplente del gerente y en consecuencia como representante legal de constructora bolivar s a, persona juridica domiciliada en bogota, calidad que acredita el certificado de existencia y representacion legal expedido por la camara de comercio y manifiesto que confiere poder general amplio y suficiente a jimena isabel rovera iguaran mayor de edad, domiciliada y residente en bogota, identificada con la cedula de

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 6 de marzo de 2023 Hora: 10:07:28**

Recibo No. AA23499619

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2349961996F0E**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificadoselectronicos](http://www.ccb.org.co/certificadoselectronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

ciudadania numero 39.774.750 expedida en usaquen (bogota, d .C .) con tarjeta profesional no. 72452 del ministerio de justicia, para que en nombre y representacion de constructora bolivar s. A. Realice los siguientes actos: primero. Asistir a audiencias de conciliacion con capacidad plena en los terminos del articulo 101 del c.P.C. En concordancia con lo establecido con el decreto 2651 de 1.991 y la ley 446 de 1.998. Segundo. Responder en nombre de la constructora bolivar sa., interrogatorios de parte en los cuales haya sido citado el representante legal de la sociedad, tanto previos a un juicio como dentro de uno ya existente, con todas las facultades necesarias incluidas las de confesar, conciliar y transigir, asi como suscribir en nombre y representacion de la constructora bolivar s .A ., todos los documentos que contengan los arreglos a que se haya llegado con personas naturales o juridicas en dichos litigios, conciliaciones judiciales o extrajudiciales y actuaciones en la que constructora bolivar s.A., sea parte activa o pasiva.

**REFORMAS DE ESTATUTOS****REFORMAS:**

| ESCRITURAS NO. | FECHA         | NOTARIA      | INSCRIPCION           |
|----------------|---------------|--------------|-----------------------|
| 8283           | 17-XII-1.984  | 29 BTA       | 4-III-1.985-166.435   |
| 9677           | 18-XI- 1.985  | 29 BTA       | 6-XII-1.985-181.597   |
| 358            | 30-I - 1.986  | 29 BTA       | 3-II- 1.986-184.540   |
| 9687           | 28-X- 1.988   | 29 BTA       | 8-XI- 1.988-249.652   |
| 347            | 25- I- 1.989  | 29 BTA       | 13-II- 1.989-257.338  |
| 9311           | 9- XI- 1.990  | 29 BTA       | 16-XI- 1.990-310.320  |
| 4985           | 12- VII-1.991 | 29 BTA       | 2-VIII-1.991-334.843  |
| 8583           | 1- XI- 1.991  | 29 BTA       | 25- XI- 1.991-346.783 |
| 10425          | 4-XI- 1.992   | 29 BTA       | 7-XII- 1.992-388.327  |
| 2203           | 12-III- 1.993 | 29 BTA       | 15-III- 1.993-399.192 |
| 11136          | 6-XII- 1.993  | 29 BTA       | 13-XII- 1.993-430.318 |
| 5660           | 27-VI-1.994   | 29-STAFE BTA | 5-VII-94 NO.453804    |
| 3620           | 3-V-1.995     | 29 STAFE BTA | 8-V-1.995 NO.491.302  |
| 8446           | 30-VIII-1996  | 29 STAFE BTA | 09-IX-1996 NO.553.999 |
| 9564           | 30- IX- 1996  | 29 STAFE BTA | 1- X- 1996 NO.557.160 |

Los estatutos de la sociedad han sido reformados así:

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 6 de marzo de 2023 Hora: 10:07:28**

Recibo No. AA23499619

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2349961996F0E**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

| DOCUMENTO                                                                 | INSCRIPCIÓN                                   |
|---------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|
| E. P. No. 0004350 del 9 de mayo de 1997 de la Notaría 29 de Bogotá D.C.   | 00585484 del 21 de mayo de 1997 del Libro IX  |
| E. P. No. 0003967 del 16 de abril de 1998 de la Notaría 29 de Bogotá D.C. | 00630769 del 22 de abril de 1998 del Libro IX |
| E. P. No. 0002889 del 28 de abril de 1999 de la Notaría 29 de Bogotá D.C. | 00678628 del 4 de mayo de 1999 del Libro IX   |
| E. P. No. 0002240 del 25 de abril de 2000 de la Notaría 29 de Bogotá D.C. | 00730490 del 26 de mayo de 2000 del Libro IX  |
| E. P. No. 0005625 del 11 de abril de 2008 de la Notaría 29 de Bogotá D.C. | 01207605 del 21 de abril de 2008 del Libro IX |
| E. P. No. 2772 del 25 de marzo de 2009 de la Notaría 72 de Bogotá D.C.    | 01286068 del 30 de marzo de 2009 del Libro IX |
| E. P. No. 7298 del 23 de julio de 2010 de la Notaría 62 de Bogotá D.C.    | 01401570 del 28 de julio de 2010 del Libro IX |

**SITUACIÓN DE CONTROL Y/O GRUPO EMPRESARIAL**

Por Documento Privado del 24 de noviembre de 2003 , inscrito el 27 de noviembre de 2003 bajo el número 00908297 del libro IX, comunicó la sociedad matriz:

- GRUPO BOLIVAR S.A

Domicilio: Bogotá D.C.

Presupuesto: No reportó

Que se ha configurado una situación de grupo empresarial con la sociedad de la referencia.

**CERTIFICAS ESPECIALES**

Por Resolucion No. 320-

2551 del 24 de septiembre de 1997, de la superintendencia de sociedades, inscrita el 26 de septiembre de 1997, bajo el no. 603.969 del libro IX, se autorizó la emisión de 7.000 bonos ordinarios de un valor nominal de un millón de pesos

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 6 de marzo de 2023 Hora: 10:07:28**

Recibo No. AA23499619

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2349961996F0E**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----  
(\$1.000.000,00) cada uno.

Por resolución No. 320-2047 del 28 de octubre de 1996, de la superintendencia de sociedades, inscrita el 04 de febrero de 2000, bajo el No. 714782 del libro IX, se autorizó la emisión de 4.000 bonos ordinarios de un valor nominal de un millón de pesos (\$1.000.000,00) cada uno.

Por Resolución No. 320-003708 del 18 de noviembre de 2005, inscrito el 09 de diciembre de 2005 bajo el No. 1025411 del libro IX, la superintendencia de sociedades autorizó a la sociedad de la referencia para llevar a cabo la emisión privada de bonos ordinarios por un monto hasta de seis mil quinientos millones de pesos (\$6.500.000.000 )

**RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN**

De conformidad con lo establecido en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo y la Ley 962 de 2005, los actos administrativos de registro, quedan en firme dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la fecha de inscripción, siempre que no sean objeto de recursos. Para estos efectos, se informa que para la Cámara de Comercio de Bogotá, los sábados NO son días hábiles.

Una vez interpuestos los recursos, los actos administrativos recurridos quedan en efecto suspensivo, hasta tanto los mismos sean resueltos, conforme lo prevé el artículo 79 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

A la fecha y hora de expedición de este certificado, NO se encuentra en curso ningún recurso.

**CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU**

|                                   |      |
|-----------------------------------|------|
| Actividad principal Código CIIU:  | 4111 |
| Actividad secundaria Código CIIU: | 4112 |
| Otras actividades Código CIIU:    | 5519 |





**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL****Fecha Expedición: 6 de marzo de 2023 Hora: 10:07:28**

Recibo No. AA23499619

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2349961996F0E**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a [www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

-----

**TAMAÑO EMPRESARIAL**

De conformidad con lo previsto en el artículo 2.2.1.13.2.1 del Decreto 1074 de 2015 y la Resolución 2225 de 2019 del DANE el tamaño de la empresa es Grande

Lo anterior de acuerdo a la información reportada por el matriculado o inscrito en el formulario RUES:

Ingresos por actividad ordinaria \$ 291.353.096.000

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 4111

**INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA**

Que, los datos del empresario y/o el establecimiento de comercio han sido puestos a disposición de la Policía Nacional a través de la consulta a la base de datos del RUES.

Los siguientes datos sobre RIT y Planeación son informativos: Contribuyente inscrito en el registro RIT de la Dirección de Impuestos, fecha de inscripción : 29 de marzo de 2022. Fecha de envío de información a Planeación : 3 de marzo de 2023. \n \n Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a [www.supersociedades.gov.co](http://www.supersociedades.gov.co) para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

El presente certificado no constituye permiso de funcionamiento en ningún caso.

\*\*\*\*\*

Este certificado refleja la situación jurídica registral de la sociedad, a la fecha y hora de su expedición.

**CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL**

**Fecha Expedición: 6 de marzo de 2023 Hora: 10:07:28**

Recibo No. AA23499619

Valor: \$ 7,200

**CÓDIGO DE VERIFICACIÓN A2349961996F0E**

Verifique el contenido y confiabilidad de este certificado, ingresando a  
[www.ccb.org.co/certificados/electronicos](http://www.ccb.org.co/certificados/electronicos) y digite el respectivo código, para que visualice la  
imagen generada al momento de su expedición. La verificación se puede realizar de manera  
ilimitada, durante 60 días calendario contados a partir de la fecha de su expedición.

\*\*\*\*\*

Este certificado fue generado electrónicamente con firma digital y  
cuenta con plena validez jurídica conforme a la Ley 527 de 1999.

\*\*\*\*\*

Firma mecánica de conformidad con el Decreto 2150 de 1995 y la  
autorización impartida por la Superintendencia de Industria y  
Comercio, mediante el oficio del 18 de noviembre de 1996.

  
**CONSTANZA PUENTES TRUJILLO**