

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D. C., nueve de mayo de dos mil veintitrés.

Auto notificado a las partes por anotación en estado No. 062
Fijado hoy 10 de mayo de 2023

RAD: 110014003046 2019-00464 00.

De otro lado, y como quiera que la liquidación de costas no merece reparo alguno, al tenor de lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 366 del C.G.P., se le imparte su aprobación.

NOTIFÍQUESE,
JORGE ELIECER OCHOA ROJAS
Juez

KJPS

Firmado Por:
Jorge Eliecer Ochoa Rojas
Juez
Juzgado Municipal
Civil 046
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **dfdc091a4e1cd669e53c80bb4ef716eda108ec6481976785551d69c92ee02253**

Documento generado en 09/05/2023 02:15:57 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D. C., Nueve (09) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Auto Notificado en Estado 062 del Diez (10) de Mayo de dos mil veintitrés (2023)

RAD: 1100140030462021-00265-00.

NIEGUESE la solicitud de pérdida de competencia, toda vez que no se cumple el término previsto en el artículo 121 del C.G.P., el cual dispone:

“Salvo interrupción o suspensión del proceso por causa legal, no podrá transcurrir un lapso superior a un (1) año para dictar sentencia de primera o única instancia, **contado a partir de la notificación del auto admisorio de la demanda** o mandamiento ejecutivo a la parte demandada o ejecutada...” (Negrilla y subrayado del despacho)

Para tal efecto se advierte que la parte interesada no ha efectuado la notificación del auto admisorio de la demanda y mucho menos de la reforma de la misma, tan es así que mediante proveído adiado del 27 de abril de 2023 mediante el cual se admitió la reforma a la demanda, se requirió al extremo actor para que acreditara el trámite de notificaciones al extremo pasivo en el término de treinta (30) días so pena de dar aplicación al desistimiento tácito previsto en el artículo 317 ibidem, situación que a la fecha no se ha acreditado.

Ahora atendiendo lo aquí expuesto, toda vez que el término previsto en dicha providencia se interrumpió por la entrada del expediente al despacho en razón a la acción de tutela incoada, se ordena a secretaría continuar con el computo del término respectivo, acorde lo prevé el artículo 118 del C.G.P.

NOTIFÍQUESE,

JORGE ELIÉCER OCHOA ROJAS
Juez (2)

DD

Firmado Por:
Jorge Eliecer Ochoa Rojas
Juez
Juzgado Municipal
Civil 046
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **529396e9df751960c51eb951487c2d6537ff553b4c6c0319de0abf876bb46e43**

Documento generado en 09/05/2023 11:38:45 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D. C., nueve de mayo de dos mil veintitrés.

Auto notificado a las partes por anotación en estado No. 062 Fijado hoy 10 de mayo de 2023

RAD: 110014003046 2021-00951 00.

Teniendo en cuenta los escritos que anteceden, se le reconoce personería al abogado JORGE MARIO SILVA BARRETO, como apoderado de la parte demandante en los termino para los efectos del poder conferido, quien a su vez le sustituye el poder a la togada CAMILA ALEJANDRA SALGUERO ALFONSO, en los mismo términos del poder inicialmente conferido. (Art. 74 y 75 del C.G.P.).

En sentido y por sustracción de materia el Juzgado se abstiene de resolver la renuncia del poder, como quiera que constituido uno nuevo se entiende terminado el anterior, como aquí ocurrió.

De otro lado, y como quiera que la liquidación de costas no merece reparo alguno, al tenor de lo dispuesto en el numeral 5° del artículo 366 del C.G.P., se le imparte su aprobación.

Ahora bien, de la liquidación de crédito presentada por la parte demandante, córrasele traslado a la parte demandada, conforme lo estable el numeral 2 del artículo 446 del C.G.P.

**NOTIFÍQUESE,
JORGE ELIECER OCHOA ROJAS
Juez**

KJPS

Firmado Por:
Jorge Eliecer Ochoa Rojas
Juez
Juzgado Municipal
Civil 046
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c4a6f7be9eeca9c48f47262c6a95ede08780d8d62b2aa6d75333ffa1ce1c9689**

Documento generado en 09/05/2023 02:15:58 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D. C., nueve de mayo de dos mil veintitrés.

Auto notificado a las partes por anotación en estado No. 062

Fijado hoy 10 de mayo de 2023

RAD: 110014003046 2021-00982 00.

Teniendo en cuenta que la demandada, se notificó del auto que libra orden de pago, en forma personal, quien dentro del término legal no propuso excepciones, es del caso dar aplicación al art. 440 del C.G.P., razón por la cual es despacho resuelve:

1.- ORDENAR seguir adelante la ejecución, tal como se dispuso en el mandamiento de pago.

2.- DECRETAR el avalúo y posterior remate de los bienes embargados y de los que se llegaren a embargar.

3.- PRACTICAR la liquidación del crédito teniendo en cuenta lo previsto en el Art. 446 del C.G.P.

4.- CONDENAR en costas al demandado. La Secretaria al efectuar la liquidación de costas incluya en la misma como Agencias en Derecho la suma de \$ 1.000.000.

5.- Ejecutoriada esta providencia y cumplido lo anterior remítase el asunto a los Jueces Civiles Municipales de Ejecución de Sentencias para lo de su cargo.

De otra parte, se le reconoce personería al abogado JORGE MARIO SILVA BARRETO, como apoderado de la parte demandante en los termino para los efectos del poder conferido, quien a su vez le sustituye el poder a la togada CAMILA ALEJANDRA SALGUERO ALFONSO, en los mismo términos del poder inicialmente conferido. (Art. 74 y 75 del C.G.P.).

En sentido y por sustracción de materia el Juzgado se abstiene de resolver la renuncia del poder, como quiera que constituido uno nuevo se entiende terminado el anterior, como aquí ocurrió.

NOTIFÍQUESE,
JORGE ELIECER OCHOA ROJAS
Juez

Firmado Por:
Jorge Eliecer Ochoa Rojas
Juez
Juzgado Municipal
Civil 046
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c617e528a3c26dd4e8da28c6a2a3b9f7ebe907895d13761b5fa66473851f6ae1**

Documento generado en 09/05/2023 02:15:59 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D. C., nueve de mayo de dos mil veintitrés.

Auto notificado a las partes por anotación en estado No. 062

Fijado hoy 10 de mayo de 2023

RAD: 110014003046 2022-00001 00.

Teniendo en cuenta los escritos que anteceden, se le reconoce personería al abogado JORGE MARIO SILVA BARRETO, como apoderado de la parte demandante en los terminos para los efectos del poder conferido, quien a su vez le sustituye el poder a la togada CAMILA ALEJANDRA SALGUERO ALFONSO, en los mismo términos del poder inicialmente conferido. (Art. 74 y 75 del C.G.P.).

En sentido y por sustracción de materia el Juzgado se abstiene de resolver la renuncia del poder, como quiera que constituido uno nuevo se entiende terminado el anterior, como aquí ocurrió.

Atendiendo a lo dispuesto por el artículo 293 y 108 del C.G.P. y que la solicitud elevada por el memorialista se ajusta a derecho este despacho ordena el emplazamiento del demandado FARID SALCEDO CARVAJAL.

Por secretaría, efectúese el emplazamiento en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, sin necesidad de publicación en un medio escrito, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 2213 de 2022.

De otra parte, remítase el Link del expediente a la apoderada de la parte demandante para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE,
JORGE ELIECER OCHOA ROJAS
Juez

KJPS

Firmado Por:
Jorge Eliecer Ochoa Rojas
Juez
Juzgado Municipal
Civil 046

Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **0659b51ccf7140f5fd378db4e6802068e5336e2ef1a27bd52d35f378533305b7**

Documento generado en 09/05/2023 02:16:00 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D. C., Nueve (09) de mayo de dos mil veintitrés (2023).

Auto Notificado en Estado 062 del Diez (10) de Mayo de dos mil veintitrés (2023)

RAD: 1100140030462022-00666-00.

*En atención al memorial que milita en el numeral 009 del expediente electrónico, el despacho reconoce personería a **RODRIGO FAJARDO RIOS** como apoderado judicial del extremo demandado, en los términos y para los efectos del poder conferido.*

De otro lado, teniendo en cuenta que el escrito de excepciones presentado, se encuentra en término, se le corre traslado al demandante, de conformidad con lo previsto en el artículo 370 del C.G.P.

Planteada la objeción al Juramento Estimatorio, se ordena correr traslado por el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, a fin de que aporte o solicite las pruebas pertinentes. Lo anterior conforme lo establece el art. 206 del C.G.P.

Finalmente, conforme a la solicitud incoada por el apoderado demandante, secretaría proceda a compartir el link del expediente para conocimiento del libelista.

Realizado lo anterior, informe al despacho los motivos por los cuales el expediente no había sido ingresado con antelación para proveer al respecto.

NOTIFÍQUESE,

JORGE ELIÉCER OCHOA ROJAS
Juez

DD

Firmado Por:
Jorge Eliecer Ochoa Rojas
Juez
Juzgado Municipal
Civil 046
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **450f7c029413840c4ecc4af16606e068947849e884a38a10deba08f55a010dd4**

Documento generado en 09/05/2023 11:38:47 AM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

Señor

JUZGADO CUARENTA Y SEIS (46) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.

ATT: JORGE ELIECER OCHOA ROJAS

cmpl46bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

CLASE DE PROCESO: DECLARATIVO VERBAL DE MENOR CUANTIA
DEMANDANTES: JEISON JAIR CAPERA BOCANEGRA Y OTRO
DEMANDADO: PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.
RADICACIÓN: 1100140030462022-00666-00

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA

El suscrito, **RODRIGO FAJARDO RIOS**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Ibagué – Tolima, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 1.110.535.165, portador de la Tarjeta Profesional No. 326.015 del Consejo Superior de la Judicatura, correo electrónico: rodrigofjrd@gmail.com, en ejercicio del poder especial que con el lleno de las formalidades legales me confirió el señor RODRIGO AUGUSTO FAJARDO ARBELÁEZ, mayor de edad y domiciliado en Ibagué, identificado con la cédula No. 14.236.483, en su condición de representante legal de la sociedad **PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S.**, identificada con NIT. 800.053.720-4, conforme al certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá D.C y al poder conferido que adjunto, estando dentro del término, se procede a dar contestación a la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES

Con fundamento en lo expresado en el acápite de pretensiones manifestamos que nos oponemos a cada una de ellas de acuerdo a lo sustentado en los hechos, las pruebas que se aportan y obran en el proceso y, en las excepciones propuestas en la contestación de la demanda.

1) A LAS PRINCIPALES

A LA PRIMERA PRETENSION: ME OPONGO a que se declare el desistimiento o retracto del *contrato de promesa de compraventa suscrito el 31 de octubre de 2020*, por parte de la sociedad PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S; toda vez que la terminación del contrato fue por incumplimiento de las obligaciones derivadas del mismo, en el caso particular, la parte compradora incumplió con los compromisos

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

adquiridos en el contrato prometido, pues para la fecha de la firma de la escritura pública pactada no se encontraba acreditado el pago del saldo del precio, asimismo, no estaba completamente perfeccionada la aprobación del crédito ante EL BANCO y, en efecto, no estaba autorizado(s) por éste, para firmar en la Notaría la escritura de hipoteca, en la fecha de la firma de escritura pública pactada el día 15 de septiembre de 2021; en ese sentido, no asistieron a la firma de la pretendida escritura pública, ya que brilla por su ausencia documento que diera cuenta que las partes se hicieron presentes en la Notaria acordada con el fin de realizar el contrato prometido o dejar constancia del cumplimiento de sus obligaciones. Posteriormente, no hubo acuerdo para modificar la fecha de la firma de escritura pública.¹

Por tanto, de acuerdo al convenio entre las partes, la Empresa no está obligada a suscribir la escritura pública que solemnice el contrato de compraventa "(...) hasta que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no esté(n) totalmente al día en el cumplimiento de sus obligaciones. (...) En caso de que, al momento de la firma, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no haya cancelado la totalidad del precio acordado, se entenderá que éste ha desistido del negocio y se aplicará lo dispuesto en este contrato para el evento de retracto." Situación que acaeció durante la ejecución del contrato. Para el caso concreto:

- No había cumplido el pago total del precio (cláusula sexta).
- No contaba con la autorización de escrituración del BANCO para firmar en la Notaría la escritura de hipoteca (parágrafo tercero, Clausula Decima Segunda).
- No contaba con paz y salvo ni la orden de escrituración de la Empresa, por cuanto la parte compradora no estaba al día en sus obligaciones (parágrafo segundo, clausula Decima Segunda).

¹ Sin embargo, como ya anotó la Corte, el que los negociantes no llegaran a un convenio respecto del aludido otrosí generaba, ni más ni menos, que la promesa de venta suscrita se mantenía sin ninguna modificación y, Por Contera, que ambos debían honrar las prestaciones allí plasmadas.

Y como ninguna de las partes compareció a la Notaria (...) a firmar el contrato prometido, ambas quedaron incurso en motivo de incumplimiento, Sin que fuera acreditada justificación para ninguna, máxime si en la misma promesa se había pactado que la desatención de cualquiera de las prestaciones se tendría como motivo inequívoco de desistimiento del negocio.

A lo que cabe agregar que, para acreditar la extrañada excusa en relación con el reclamante, no bastaban sus posteriores solicitudes tendientes a que la constructora acatará sus prestaciones, Porque Cuando dichas misivas fueron remitidas él ya era un Contratante infractor, connotación que, Conforme a la Jurisprudencia sobre la materia, le impedía demandar el cumplimiento de la promesa." Extracto de sentencia tomado de: CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACION CIVIL. M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO. Bogotá D.C. Veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018). SC2307-2018. Disponible en: <https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2018/09/SC2307-2018-2003-00690-01.pdf>

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

- No había realizado el pago de los intereses en virtud de la cláusula NOVENA, ni se allanó a cumplir con el mismo, que garantizará el pago del saldo con crédito bancario.

Para que se hubiera tenido por cumplida la obligación de la promitente compradora, esta debió haber presentado el dinero en efectivo o un cheque de gerencia o título valor con el equivalente al saldo, con el que se evidenciara que había cumplido, o por lo menos, como dice la Alta Corte, se había allanado a cumplir. Situación que no se presentó en el caso particular.

Por consiguiente, dicha terminación fue aceptada tácitamente por ambas partes contractuales, motivo por el cual la parte compradora acepto la devolución total del dinero abonado hasta ese momento, sin cobro alguno por esta Empresa.

A LA SEGUNDA PRETENSION: ME OPONGO a dicha pretensión, por cuanto quien incumplió con las obligaciones que se derivan de la promesa de compraventa fue la accionante y así se acreditará en el proceso. Lo que solicita no es procedente porque el precio nunca fue cancelado como se acordó. Por consiguiente, carece de legitimación para reclamar al situarse como contratante incumplido.

A LA TERCERA PRETENSION: ME OPONGO a dicha pretensión, por cuanto quien incumplió con sus obligaciones fue el actor del proceso y lo que solicita no es procedente porque el precio nunca fue cancelado como se acordó. En consecuencia, no está en capacidad jurídica para solicitar este tipo pretensiones.

A LA CUARTA PRETENSION: ME OPONGO a dicho reconocimiento por cuanto mi mandante cumplió con sus obligaciones, y a quien debe condenarse en costas es al actor del proceso.

A LA QUINTA PRETENSION: ME OPONGO conforme a todo lo expuesto en el presente escrito, las pruebas y las excepciones de mérito.

A LAS SUBSIDIARIAS:

Mi representada se opone a que se hagan las declaraciones y condenas suplicadas a nombre de la demandante, de manera subsidiaria, pues el contrato al que se alude, consta por escrito y si hubo algún incumplimiento, fue por parte de la prometiente compradora, que no pago el precio en la fecha pactada y no aportó la documentación exigida para la concesión del crédito indispensable para cancelar el saldo del precio convenido del inmueble materia de la promesa suscrita con la empresa.

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

A LA PRIMERA. Me opongo a dicha declaración, ya que la resolución del contrato solo lo puede demandar el contratante que haya cumplido con todas sus obligaciones y se probará en este proceso que el incumplimiento de la promesa de compraventa es a cargo de la parte compradora. En consecuencia, carece de legitimación en la causa.

A LA SEGUNDA. Me opongo a dicho reconocimiento, por cuanto esta clase de perjuicios no es procedente cuando el incumplimiento de las obligaciones del contrato de promesa de compraventa se derivó a cargo del comprador, siendo improcedente el accionar judicial del Actor. A más de que el accionante fue el que incumplió con sus obligaciones, no pagó el precio acordado, no compareció a otorgar la escritura que solemnizaría la promesa de compraventa en la fecha acordada, siendo así un hecho propio del comprador, por lo que no puede aludir a que se le haya causado un perjuicio o daño.

A LA TERCERA. Me opongo a dicha pretensión, por cuanto quien incumplió con sus obligaciones fue el actor del proceso porque el precio nunca fue cancelado, por ende, lo que solicita no es procedente, conforme lo expuesto anteriormente y como se demuestra en el presente escrito con las pruebas y excepciones de mérito.

A LA CUARTA. Me opongo a dicho reconocimiento y a quien debe condenarse en costas y agencias en derecho es al actor por sus pretensiones carentes de derecho.

A LA QUINTA. Me opongo a la pretensión, en razón a que el actor nunca canceló el precio acordado en el contrato de promesa de compraventa y, de otra parte, porque la terminación de la relación comercial obedeció al incumplimiento de las obligaciones que se derivaron de la promesa de compraventa a cargo del Promitente Comprador, por lo que no está legitimado en su accionar.

La respuesta dada a las pretensiones tanto principales como subsidiarias elevadas a nombre de la demandante deben conducir a su rechazo, imponiendo la correspondiente condena en costas en su contra.

A LOS HECHOS

A LOS HECHOS PRIMERO, SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO: se acumulan por tener relación con el mismo documento.

ES PARCIALMENTE CIERTO, con las aclaraciones que a continuación realizo, conforme al Contrato de Promesa Compraventa firmado entre los PROMETIENTE (S) COMPRADOR(ES), Jeison Jair Capera Bocanegra y Lina Alejandra Lozano Montealegre y la PROMETIENTE VENDEDORA a los *31 días del mes de octubre de Dos Mil Veinte*

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

(2020)”; por cuanto es cierto que se suscribió un contrato promesa de compraventa con las partes que se mencionan, en la fecha respecto de la unidad que se menciona en la ciudad de Ibagué, pero en dicha promesa no se individualizó el inmueble por su folio de Matrícula Inmobiliaria, solo aparece el Folio de Matrícula Inmobiliaria del globo de mayor extensión donde se desarrollaría el Proyecto FORET: **350-240593**, el cual a la fecha aparece cerrado, producto de la división material que se realizó en los términos de la **Escritura Pública No. 1782 del 3 de Diciembre de 2019, en la Notaria Quinta de Ibagué**, de la cual se aperturaron los Folios de Matrícula Inmobiliarias Número 350-264340, 350-264339 y 350-264338, respecto los cuales el **folio de matrícula inmobiliaria número 350-264338 corresponde al lote 7 A 1**, con un área de 23.427,98 M2, donde se construyó el proyecto inmobiliario *FORET CONJUNTO RESIDENCIAL*, siendo este el folio donde se inscribió el *Reglamento de Propiedad Horizontal* en los términos de la Escritura Pública número 74 del 20 de enero de 2021 en la Notaria Quinta de Ibagué, con la asignación de Folios de Matriculas Inmobiliarias a las unidades privadas de dicho reglamento, habiéndole correspondido a CARACOLI, CASA ONCE (11) el Folio de Matrícula Inmobiliaria número 350-275260.

Se aclara que el folio citado para la unidad privada para la fecha de suscripción de la promesa no existía, porque el inmueble prometido en venta no se encontraba individualizado, ya que el régimen de propiedad horizontal del Conjunto no existía, por ello en la promesa se hizo mención al globo de mayor extensión.

En efecto, en la promesa nunca se identificó la unidad privada con su folio de Matrícula Inmobiliaria, menos se colocó sus linderos y fuera de ello el inmueble está sometido a Régimen de Propiedad Horizontal y no se cita el instrumento público donde este se constituyó.

AL HECHO QUINTO: ES CIERTO. Conforme lo estipulado en el folio 21 del Contrato de Promesa de Compraventa, literal 5 “*Precio y Forma de Pago*”.

AL HECHO SEXTO: ES PARCIALMENTE CIERTO. Si bien es cierto que en el PARAGRAFO PRIMERO de la CLAUSULA SEXTA, se pacta a título de arras retractatorias, la suma equivalente al 10% del precio total del (los) inmueble (s) objeto de esa Promesa de Compraventa descrita en el capítulo VI – Datos Generales, es importante tener en cuenta que este pacto de arras se encontraba vigente únicamente ***hasta la fecha de la suscripción de la escritura de compraventa***, como se citará a continuación y como consta en el contrato que vincula a las partes:

“CLAUSULA SEXTA – PARAGRAFÓ PRIMERO. Las partes pactan la suma equivalente al 10% del precio total del (los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa descrita en el capítulo VI – Datos Generales, a título de arras retractatorias, pacto que se encontrará vigente hasta la fecha de suscripción de la escritura de compraventa, (...)”

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

AL HECHO SEPTIMO: ES CIERTO. Puesto que el valor total del inmueble pactado en el contrato de promesa de compraventa fue de \$359.000.000, por consiguiente, el 10% del valor total del inmueble correspondía a la suma de \$35.900.000.

AL HECHO OCTAVO: ES CIERTO.

AL HECHO NOVENO: ES PARCIALMENTE CIERTO, con las aclaraciones que a continuación realizo; según lo convenido en el contrato de promesa de compraventa aportado al expediente por la parte demandante en el folio 6, CLÁUSULA SEXTA. PRECIO Y FORMA DE PAGO y en folio 21, literal 5 "Precio y Forma de Pago", se establece que:

"CLÁUSULA SEXTA.- PRECIO Y FORMA DE PAGO: El precio total del(los) inmueble(s) objeto de esta Promesa de Compraventa es la suma descrita en el capítulo VI - Datos Generales, cantidad que será pagada por EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) a nombre de EL PROMETIENTE VENDEDOR, en los montos y plazos relacionados en el capítulo VI - Datos Generales, distribuido en una suma que se le denominará "CUOTA INICIAL" y un saldo que será pagado a la firma de la Escritura Pública con recursos propios y/o a través del producto de un "CRÉDITO HIPOTECARIO". En caso de requerir CRÉDITO HIPOTECARIO, el saldo del precio será pagado por parte de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES), con el producto de un "CRÉDITO HIPOTECARIO", que se compromete(n) a tramitar ante una Entidad bancaria debidamente autorizada para operar en Colombia, quien en adelante se denominará EL BANCO, préstamo que será destinado a cancelar el saldo total del precio del (los) inmueble(s) estipulado en esta cláusula."

1. PRECIO Y FORMA DE PAGO	
Precio	TRESCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 359.000.000.00)
Cuota Inicial	CIEN SIETE MILLONES SETECIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 107.700.000.00)
Saldo crédito o contado	DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 251.300.000.00)

"El saldo, la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA Y UN MILLONES TRESCIENTOS MIL PESOS (\$ 251.300.000.00) MCTE., a la firma de la escritura el cual será cancelado con crédito adquirido con BANCOLOMBIA o con entidad bancaria de su preferencia vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y/o recursos propios."

En efecto, el precio total pactado tiene un valor de \$359.000.000, la cuota inicial era la suma de \$107.700.000 y el saldo del precio por la suma de \$251.300.000.

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

Cabe aclarar que, la cuota inicial hace parte del precio pactado, lo cual **equivale únicamente al 30% del precio**, quedando un saldo pendiente por un valor de \$251.300.000, que debieron ser pagos a más tardar en la fecha de la firma de la escritura pública pactada, ya fuera con recursos propios o con crédito bancario, conforme lo convenido, cosa que nunca sucedió.

AL HECHO DECIMO: ES CIERTO.

AL HECHO UNDECIMO: NO ME CONSTA. Que se pruebe toda vez que en el acervo probatorio aportado por la parte demandante se evidencia una captura de pantalla en la que no se puede constatar la dirección electrónica desde la que se emitió dicho correo ni la firma de quien emite el correo, esto con el fin de verificar la veracidad de la información.

AL HECHO DECIMO SEGUNDO: ES PARCIALMENTE CIERTO, puesto que si bien el oficio de fecha 19 de julio del 2021 expedido por la entidad bancaria BBVA haciendo referencia a la solicitud de crédito 0834-9600117798 estableció un valor de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MCTE (\$250.000.000), este no constituía una aprobación del crédito por cuanto en el mismo se estipuló lo siguiente: *“Esta comunicación es estrictamente comercial y por lo tanto, no se desprende de esta efectos jurídicos de orden precontractual o contractual a cargo del banco, ni exime a sus destinatarios de los requisitos que la Ley o los Reglamentos que se tengan establecidos de manera general en el Banco para la línea de crédito hipotecario de vivienda a largo plazo”.*

Por consiguiente, los prometientes compradores se situaron en posición de incumplimiento al no haber presentado el **aprobado del crédito hipotecario** dentro de los noventa (90) días hábiles anteriores a la fecha de firma de la Escritura Pública de Compraventa, además, no presentó treinta (30) días antes de la fecha de firma de la escritura que perfecciona este contrato una constancia de vigencia de aprobación del crédito y, finalmente, la parte compradora no realizó en un plazo de quince (15) días calendario a partir de la aprobación del crédito por EL BANCO los trámites requeridos para perfeccionar el crédito, tal como se establece en la *cláusula séptima* y sus parágrafos del contrato *Promesa de Compraventa*.

AL HECHO DECIMO TERCERO: NO ME CONSTA. Que se pruebe, toda vez que no tenemos constancia de los correos electrónicos ni las llamadas en las fechas mencionadas por la parte demandante.

AL HECHO DECIMO CUARTO: NO ME CONSTA. Que se pruebe, debido a que es un trámite ajeno a la constructora y, por ende, debe ser adelantado exclusivamente por los prometientes compradores.

AL HECHO DECIMO QUINTO: ES CIERTO.

AL HECHO DECIMO SEXTO: NO ME CONSTA. Que se pruebe puesto que el correo electrónico de fecha 01 de septiembre del 2021 aportado en el acervo probatorio remitido parte del señor JEISON CAPERA, dificulta la validación de los documentos o anexos que corroboren la información. Ahora bien, una vez revisados los correos electrónicos de la

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

empresa, no se evidencia recibo de correo electrónico por parte de los promitentes compradores y tampoco se identifica el correo electrónico de origen ni a quien fue destinado.

Adicionalmente, cabe aclarar que un crédito bancario para adquisición de vivienda **no es equivalente a una garantía bancaria**, pues según la ley civil colombiana se define como garantía (o caución) *“cualquier obligación que se contrae para la seguridad de otra obligación propia o ajena. Son especies de cauciones la fianza, la hipoteca y la prenda”* (artículo 65 Código Civil). Las garantías pueden ser reales o personales, son de tipo real la hipoteca, la prenda y la anticresis, por su parte se consideran garantías personales la fianza y la solidaridad. **Con lo anterior se quiere demostrar que, si se hubiera allanado a cumplir, contaba con diversas modalidades para hacerlo, sin embargo, estas brillan por su ausencia.** Por otro lado, las garantías bancarias y las cartas de crédito *stand by* son compromisos irrevocables e incondicionales asumidos por una entidad financiera de pagar una suma determinada de dinero, siendo instrumentos financieros diferentes al crédito de vivienda, por tanto, no es de recibo para la empresa que la garantía de pago existe, cuando se ha demostrado que no.

AL HECHO DECIMO SEPTIMO: ES CIERTO. Siempre y cuando el PROMETIENTE COMPRADOR haya cumplido con todas las obligaciones pactadas en el contrato de promesa de compraventa, en especial con la **CLAUSULA DECIMO SEGUNDA PARAGRAFO PRIMERO, SEGUNDO Y TERCERO:**

“PARAGRAFO PRIMERO: EL PROMETIENTE VENDEDOR no estará obligado a suscribir la escritura pública que solemnice el contrato de compraventa aquí prometido, hasta que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no esté(n) totalmente al día en el cumplimiento de sus obligaciones, y a paz y salvo por concepto de las sumas que adeude(n) de conformidad con el precio y la forma de pago acordada, incluyendo los intereses que pudieran llegar a causarse. En caso de que, al momento de la firma, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no haya cancelado la totalidad del precio acordado, se entenderá que éste ha desistido del negocio y se aplicará lo dispuesto en este contrato para el evento de retracto.”

PARAGRAFO SEGUNDO: Será requisito para el otorgamiento de la escritura pública que perfecciona el presente contrato, que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) exhiba ante el notario el paz y salvo expedido por el PROMETIENTE VENDEDOR, el cual se deja constancia que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) ha cumplido con la totalidad de las obligaciones.”

PARÁGRAFO TERCERO: En la fecha de firma de escritura prevista EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) se compromete(n) a tener completamente perfeccionada la aprobación del crédito ante EL BANCO y a estar autorizado(s) por éste, para firmar en la Notaría la escritura de hipoteca, para lo cual deberá presentar la autorización de escrituración que expida la entidad financiera.””

De lo anteriormente expuesto se tiene que las obligaciones del comprador no fueron cumplidas oportunamente, como se demuestra en la contestación y las pruebas que se

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

aportan, en efecto, la parte vendedora no estaba obligada a suscribir la escritura pública que perfeccionase el contrato de compraventa.

AL HECHO DECIMO OCTAVO: ES CIERTO. Cabe mencionar que, cuando la compra se realiza por conducto de préstamo hipotecario, la gestión y todos los trámites para su perfeccionamiento y, posteriormente, para su desembolso están en cabeza de la parte compradora, por cuanto es quien asume la obligación de pago con el vendedor, como bien lo señala el contrato firmado por las partes, por lo cual, como se demuestra a lo largo del escrito la parte compradora no fue diligente en el proceso de perfeccionamiento del crédito bancario con el que pretendía pagar para dar cumplimiento al contrato, pues, su perfeccionamiento fue tardío, incumpliendo así con los requerimientos realizados y los plazos pactados conforme el contrato firmado.

En ese sentido, no es de recibo para la empresa que los compradores manifiesten que fueron diligentes en el trámite de aprobación del crédito, pues como confiesan en la demanda hasta el día 3 de septiembre de 2021 pagaron los honorarios dentro de los trámites requeridos por la entidad bancaria, estando a solo 12 días de la fecha de firma de escritura pública pactada, luego cada trámite con el banco puede tardar entre 3 – 7 días hábiles hasta 15 días hábiles, prueba de ello es que en la fecha de firma de la escritura pública convenida, la parte compradora no tenía completamente perfeccionada la aprobación del crédito ante el BANCO y tampoco estaba autorizado por este para firmar en la Notaría la escritura de hipoteca, incumpliendo una de las obligaciones del contrato, pues desde el día 19 de julio de 2021 tenían aprobado del crédito, siendo esto culpa atribuible exclusivamente al extremo comprador.

AL HECHO DECIMO NOVENO: ES PARCIALMENTE CIERTO. Si bien la funcionaria Flor Angela Osorio Parra remitió una documentación al asesor del banco mediante correo electrónico el día 06 de septiembre de 2021 a la dirección electrónica roynicolas.vera@bbva.com, esto fue lo requerido inicialmente por el asesor para dar inicio al trámite de proceso de escrituración, sin embargo, cabe aclarar que en dicho correo NO se da aval por parte de la empresa para la firma de la escritura pública de compraventa ni tampoco certifica que la parte compradora cumplió con todo lo necesario para la compra del inmueble, ya que como bien se puede evidenciar en los anexos del correo electrónico que se menciona, los documentos remitidos corresponden a la tradición del predio de mayor extensión donde se construyó el proyecto FORET Conjunto Residencial, el RUT y Cámara de Comercio de la empresa constructora y el permiso de enajenación o también llamado de ventas, siendo falso lo mencionado en la prueba documental número 13 de la demanda, pues la prueba es únicamente coherente, pertinente y útil para demostrar que la empresa siempre se allanó a cumplir aportando la documentación necesaria cuando lo requería el comprador o, el banco en caso de pagar con crédito.

Adicionalmente, es menester dejar claro que en ningún caso los funcionarios de la empresa cuentan con la facultad para otorgar aval o para declarar a paz y salvo a los clientes, pues esta es una facultad que está reservada a la Gerencia o en su ausencia, a los

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

representantes legales suplentes, tal como consta en el Certificado De Existencia Y Representación Legal De La Cámara De Comercio. Además, cabe resaltar que las conversaciones que tengan los clientes con los funcionarios de la empresa no representan la posición oficial de la misma. En ese sentido, como se puede evidenciar en el correo que mencionan, hay una nota al final denominada "AVISO LEGAL" que señala: "*Todas las ideas y reflexiones expresadas en el presente mensaje electrónico corresponden al remitente del mismo y NO representa la posición oficial de la Compañía.*"

AL HECHO VIGESIMO: NO ME CONSTA. Que se pruebe, toda vez que no tenemos registro por escrito donde se evidencie que alguno de nuestros empleados brindo esta información al asesor del banco BBVA.

De las pruebas aportadas por la parte demandante únicamente se puede evidenciar una supuesta comunicación telefónica, sin corresponder a una visita técnica o un informe pericial del perito asignado por el banco donde se determine lo indicado por el asesor de trámites, pues a este último no le consta el estado del inmueble ni del proyecto inmobiliario ya que nunca se acercan a la obra y, en efecto, brilla por su ausencia prueba fehaciente en el proceso que demuestre lo contrario. Pues la falta de diligencia en el trámite de aprobación del crédito bancario no puede ser atribuible a la parte vendedora, cuando la deuda es claramente asumida por la parte compradora, quien debe satisfacer dicha deuda en la forma y tiempos debidos.²

De otra parte, para dicha época ya se había expedido la certificación técnica de ocupación y se había otorgado la Escritura Pública No.447 del 08 de Abril de 2021 de la Notaría Quinta de Ibagué, con lo que se acreditaba que el inmueble prometido en venta tenía existencia y su construcción fue realizada de acuerdo al nivel de calidad requerido mediante los controles que refiere la certificación, puesto que, para el mes de septiembre de 2021 ya habíamos escriturado más de 40 casas en el proyecto FORET Conjunto Residencial.

AL HECHO VIGESIMO PRIMERO: NO ME CONSTA. Que se pruebe, este hecho tiene relación con el que antecede.

AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO: NO ME CONSTA. Que se pruebe, este hecho tiene relación con el hecho número 20.

AL HECHO VIGESIMO TERCERO: NO ME CONSTA. Que se pruebe toda vez que no es susceptible de corroboración. No existe evidencia de este hecho.

AL HECHO VIGESIMO CUARTO: NO ES CIERTO. Toda vez que la fecha de la escritura pública se encontraba establecida desde la firma del contrato de promesa de compraventa para el día 15 de septiembre de 2021 a las 9:00 de la mañana, en la Notaría Quinta del Círculo de Ibagué, situación que no daba lugar a realizar las conjeturas mencionadas.

² Ver Artículo 1609 Código Civil.

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

Ahora bien, respecto las condiciones del inmueble se tiene que el mismo existía como cuerpo cierto en la fecha de firma de escritura pública pactada para el 15 de septiembre de 2021, de conformidad con el **Certificado Técnico de Ocupación**, el cual obra en la anotación número 003 dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. 350-275260³, que corresponde a la CASA 11 CARACOLI, por medio de la Escritura Pública No.447 del 08 de Abril de 2021 de la Notaría Quinta de Ibagué, con lo que se acreditaba que el inmueble prometido en venta tenía existencia y su construcción fue realizada de acuerdo a la(s) respectiva licencia(s) y que se cumplía el nivel de calidad requerido mediante los controles que refiere la certificación, documento que es una prueba fehaciente, siendo totalmente falso lo que quiere probar la parte accionante y que brilla por su ausencia prueba alguna que demuestre lo mencionado. Por el contrario, el Certificado Técnico de Ocupación demuestra que la empresa si se allanó a cumplir en los términos del contrato.

AL HECHO VIGESIMO QUINTO: ES CIERTO. Toda vez que a la fecha del correo mencionado, el banco no había generado el avalúo ni la minuta de hipoteca, siendo esto parte de los trámites que debe gestionar oportunamente la parte compradora conforme lo pactado en el contrato, haciendo seguimiento al banco del proceso del crédito para cumplir en la fecha convenida para la firma de escritura pública de compraventa, no obstante, el incumplimiento del contrato es atribuible únicamente al extremo comprador, pues es claro que la principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido en el lugar y el tiempo estipulados⁴, lo cual brilla por su ausencia el cumplimiento de dicha obligación.

AL HECHO VIGESIMO SEXTO: ES PARCIALMENTE CIERTO, por cuanto si bien redactaron correos con fecha de 24 de septiembre de 2021, 27 de septiembre de 2021, 30 de septiembre de 2021, 12 de octubre de 2021 y 20 de octubre de 2021, para la fecha de dichos correos la **parte compradora ya se encontraba en incumplimiento del contrato**, demostrando así su falta de diligencia en el negocio, puesto que hasta el día 12 de octubre de 2021, solicitaron nueva fecha de firma de escritura, lo cual debieron realizar con anterioridad a la fecha del 15 de septiembre de 2021, fecha pactada para la firma de la escritura pública de compraventa y no posteriormente, para así poder llegar a un acuerdo.⁵

³ Certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria que obra en el expediente como prueba documental número 20. Cabe aclarar que, la matrícula inmobiliaria establecida en el contrato de promesa de compraventa suscrito corresponde a otro folio de matrícula inmobiliaria número 350-240593, que corresponde al predio de mayor extensión, el cual fue objeto de división material en 3 predios, del cual resulto el lote 7 A 1, donde se construyó finalmente el proyecto inmobiliario FORET CONJUNTO RESIDENCIAL. Por consiguiente, el contrato de promesa de compraventa esta mal identificado y alinderado.

⁴ Ver Artículo 1928 Código Civil y Cláusula Sexta del CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

⁵ *A lo que cabe agregar que, para acreditar la extrañada excusa en relación con el reclamante, no bastaban sus posteriores solicitudes tendientes a que la constructora acatará sus prestaciones, Porque Cuando dichas misivas fueron remitidas él ya era un Contratante infractor, connotación que, Conforme a la Jurisprudencia sobre la materia, le impedía demandar el cumplimiento de la promesa.* Extracto de sentencia tomado de: **CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACION CIVIL. M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO. Bogotá D.C. Veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018). SC2307-2018.** Disponible en: <https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2018/09/SC2307-2018-2003-00690-01.pdf>

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

AL HECHO VIGESIMO SEPTIMO: NO ME CONSTA. Que se pruebe, toda vez no tenemos registro por escrito donde se evidencie que alguno de nuestros empleados brindo esta información al asesor del banco BBVA.

Reiteramos lo mencionado en el hecho VIGÉSIMO CUARTO de la presente contestación, el cual solicito tener por reproducido como respuesta a este hecho.

AL HECHO VIGESIMO OCTAVO: ES PARCIALMENTE CIERTO, en virtud de que la terminación del contrato no fue unilateral, sino es óbice del incumplimiento de las obligaciones de la parte compradora, como quiera que brilla por su ausencia prueba alguna de que el comprador cumplió o se allanó a cumplir en los términos del contrato, configurándose así la figura jurídica de la condición resolutoria tácita que viene envuelta en todos los contratos bilaterales.⁶

Por tanto, de acuerdo al convenio entre las partes, la Empresa no está obligada a suscribir la escritura pública que solemnice el contrato de compraventa "(...) hasta que EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no esté(n) totalmente al día en el cumplimiento de sus obligaciones. (...) En caso de que, al momento de la firma, EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no haya cancelado la totalidad del precio acordado, se entenderá que éste ha desistido del negocio y se aplicará lo dispuesto en este contrato para el evento de retracto." Situación que acaeció durante la ejecución del contrato. Para el caso concreto:

- No había cumplido el pago total del precio. (cláusula sexta)
- No contaba con la autorización de escrituración del BANCO para firmar en la Notaría la escritura de hipoteca. (parágrafo tercero, Clausula Decima Segunda)
- No contaba con paz y salvo ni la orden de escrituración de la Empresa, por cuanto la parte compradora no estaba al día en sus obligaciones. (parágrafo segundo, clausula Decima Segunda)
- No había realizado el pago de los intereses en virtud de la cláusula NOVENA, ni se allanó a cumplir con dicho pago, que garantizará el pago del saldo con crédito bancario.

A efecto de que se pudiera sostener que la demandante cumplió con las prestaciones a su cargo o como demostración fehaciente de que estaba dispuesta a hacerlo, en esa ocasión ha debido acreditar que llevaba consigo si no dicha suma líquida de dinero o por lo menos los mentados títulos valores, de forma tal que en relación con ese específico aspecto quedara expresa constancia en el acta contentiva de la asistencia que al efecto NUNCA se levantó ante la notaría escogida para la celebración del negocio prometido, y ya se vio que de dicho documento brilla por su ausencia, así como no brota ninguna señal indicativa de que por lo menos hubiera puesto de presente que estaba dispuesta en ese momento a

⁶ Ver ARTICULO 1546. CÓDIGO CIVIL.

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

pagar el importe correspondiente al saldo o que tenía los cheques con las formalidades exigidas que al efecto se requerían para serle entregados a su par negocial.⁷

AL HECHO VIGESIMO NOVENO: ES PARCIALMENTE CIERTO, por cuanto se manifestó mediante oficio de fecha de 20 de octubre de 2021 que a la fecha habían realizado un pago por la suma de \$109.000.000, dicho pago era **PARCIAL**, correspondiente a la cuota inicial, respecto al precio total del bien inmueble.

AL HECHO TRIGESIMO: NO ES CIERTO. En la promesa de compraventa se establece puntualmente las obligaciones en las que incurre tanto el PROMITENTE VENDEDOR como EL PROMITENTE COMPRADOR, habiendo cumplido mi representado a cabalidad con el objeto del presente contrato, el cual era urbanizar y edificar dentro del predio que con ese fin adquirió, la casa que le prometió vender a la parte demandante, lo cual realizó aun con los inconvenientes que se presentaron con motivo de la parálisis a que obligó la pandemia que afectó a nivel mundial, desde principios del año 2020, que ocasionó algún retraso, que fue superado y, por parte del PROMITENTE COMPRADOR, este lo **incumplió, nunca realizó el pago de la totalidad del precio del inmueble y tampoco asistió a la fecha de la firma de la escritura**.

Por lo anteriormente expuesto, lo único cierto es que, para la fecha de firma de escritura pública convenida, la parte compradora no había pagado el precio del contrato, por lo tanto, en este caso particular la accionante no cumplió cabalmente con sus propias obligaciones por no cumplir con el pago en la fecha de firma de la escritura pública de compraventa y, por haberse comprometido a pagar un saldo con un crédito que no le había sido autorizado por el Banco y, que sólo se desembolsarían tiempo después de firmada la escritura pública, lo que irremediamente la llevaba a incumplir, pues no es imputable a la Empresa dichas diligencias, más aun cuando las obligaciones por su naturaleza provienen del extremo comprador.

Adicionalmente, tanto el promitente comprador como el promitente vendedor debe acudir a la notaría en la fecha y hora indicada, pero no es suficiente con la presencia de los dos, sino que cada uno debe llevar los documentos necesarios y suficientes para protocolizar la escritura pública, puesto que si una de las partes no lleva todos los documentos sencillamente no se puede hacer la escritura el día indicado y, en efecto, se presenta un incumplimiento, tal como sucedió en el presente caso.

No se evidencia que la parte compradora se allano a cumplir. Toda vez que quien pretende alegar a su favor que no cumplió, pero se allanó a cumplir debe acreditarlo. Pero no es suficiente con afirmarlo, sino que debe probarlo, y la mejor forma de hacerlo es ante notario público, toda vez que la prueba notarial es ideal para verificar el hecho en cuestión, en tanto

⁷ Ver CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. M.P.: CÉSAR JULIO VALENCIA COPETE Bogotá, D. C., dieciséis (16) de junio de dos mil seis (2006). Referencia: Expediente número 7786.

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

que, amén de segura, deja establecida a ciencia cierta lo relacionado con la comparecencia de los contratantes para otorgar la escritura pública.

Así las cosas, según el ordenamiento jurídico colombiano y la jurisprudencia se configura un mutuo disenso tácito⁸, por cuanto ninguna de las partes se presentó en la Notaría pactada para levantar Acta de Comparecencia. Pues si bien es cierto que la promitente vendedora incumplió con su comparecencia⁹, ese incumplimiento estaba justificado en virtud de la cláusula Décima Segunda del contrato, en consecuencia, no podía tener efectos a favor de la promitente compradora demandante, pues ella misma no había cumplido, ya que la parte que demande el incumplimiento de la otra debe probar que ella misma ha cumplido cabalmente con sus propias obligaciones, y en este caso no fue así por haberse comprometido a pagar un saldo con un crédito que no había sido autorizado para la fecha de firma de escritura pactada y que sólo se lo desembolsarían tiempo después de firmada la escritura, lo que la sitúa en posición de incumplimiento.

Pues como se ha explicado anteriormente no es correcto que el apoderado de la parte demandante sostenga que “*es arbitrario declarar el mutuo disenso*”, toda vez que debemos tener en cuenta lo manifestado en los incisos anteriores y esclarecer que el mutuo disenso se configuró en razón a que ninguna de las partes compareció en la Notaría Quinta del Círculo de Ibagué el día 15 de septiembre de 2021, pese a que el comprador en la fecha mencionada no se encontraban a paz y salvo por no haber realizado el pago total del inmueble.

AL HECHO TRIGESIMO PRIMERO Y TRIGESIMO SEGUNDO: Se acumulan por tener relación. Al respecto, es menester mencionar que para el caso particular no aplicaba dicha prórroga, por cuanto el inmueble objeto del contrato existía desde el mes de abril de 2021 como cuerpo cierto, como se evidencia en el folio de matrícula inmobiliaria **No. 350-275260**,

⁸ “Distinción remarcada ulteriormente, porque *A través del primero [incumplimiento resolutorio] se pide de manera unilateral por el contratante libre de culpa que el negocio se resuelva con restituciones e indemnización por daños a su favor, mientras que en el segundo lo solicitado ha de ser que, sobre la base insustituible de rendir prueba de aquella convención extintiva en cualquiera de las dos modalidades en que pueda ofrecer [mutuo disenso expreso y tácito], el acto jurídico primigenio se tenga por desistido sin que haya lugar, desde luego, a resarcimiento de ninguna clase...*” Extracto de sentencia tomado de CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. M.P.: FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ RESTREPO. SC-15762-2014. Radicación número 0800131030032007-00215-01. Bogotá, D. C., catorce (14) de noviembre de dos mil catorce (2014). (CSJ SC de 1º de diciembre de 1993, Rad. 4022, reiterada CSJ SC de 12 de febrero de 2007, Rad. 2000-00492-01).

⁹ “De esta manera, frente a la complejidad que ofrecen las peculiares circunstancias inherentes al contrato de promesa, *la inasistencia de la promitente vendedora a la notaría, en la fecha y hora acordadas para ajustar el convenio prometido, resulta jurídicamente irrelevante, habida consideración que todavía para ese entonces la actora no había obtenido del banco la respuesta definitiva de que indefectiblemente asumía el “compromiso comercial derivado” de aquel escrito de 5 de junio y, por ende, la opositora no tenía ninguna certeza acerca de que éste efectivamente le entregaría a ella el producto de dicho préstamo, con el cual la promitente compradora le cancelaría parte del saldo del precio del negocio.*” Extracto de sentencia tomado de: CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. M.P.: CÉSAR JULIO VALENCIA COPETE Bogotá, D. C., dieciséis (16) de junio de dos mil seis (2006). Referencia: Expediente número 7786. Disponible en: [https://normograma.info/mindefi/docs/csj_scc_s-080-2006_7786_\[sc-080-2006\]_2006.htm](https://normograma.info/mindefi/docs/csj_scc_s-080-2006_7786_[sc-080-2006]_2006.htm)

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

que corresponde a la CASA 11 CARACOLI, con la protocolización del Certificado Técnico de Ocupación.

Situación diferente es que el comprador no haya cumplido en la fecha del 15 de septiembre de 2021 con los trámites requeridos por el banco para estar autorizados a firmar la escritura pública de compraventa e hipoteca en la fecha convenida, pues en dicho caso debió acercarse a la oficina de la empresa antes del 15 de septiembre de 2021 para convenir, por escrito, de mutuo acuerdo, nueva fecha de firma de escritura pública por medio de OTROSI al contrato de promesa de compraventa, como lo estipula la cláusula VIGÉSIMA CUARTA.(MODIFICACIONES) del contrato de promesa de compraventa, como reza:

“Las partes contratantes manifiestan que esta Promesa de Compraventa exterioriza en forma única, completa y clara el acuerdo celebrado entre ellas y expresamente sobre las obligaciones de pago derivadas de la misma las cuales son irrenunciables hasta tanto se demuestre su pago completo, cualquier modificación al presente contrato deberá constar por escrito y será firmado por las partes, pues es expresa intención de éstas no reconocer validez a modificaciones que así no consten. (...)”

Pues al no llegar a un acuerdo por escrito de la nueva fecha de firma de escritura pública y de entrega del inmueble, es claro que se debía cumplir con lo pactado, esto es, la principal obligación del comprador es la de pagar el precio convenido en el lugar y el tiempo estipulados. En consecuencia, diferimos de las afirmaciones del accionante.

AL HECHO TRIGESIMO TERCERO: NO ME CONSTA. Que se pruebe, toda vez no tenemos registro por escrito donde se evidencie que alguno de nuestros empleados brindo esta información al asesor del banco BBVA.

Al respecto cabe aclarar que, para la fecha la parte compradora ya se encontraba en posición de incumplimiento conforme a la ley o de retracto según el contrato de promesa de compraventa, toda vez que brilla por su ausencia documento alguno donde se pacte la nueva fecha de firma de escritura pública.¹⁰

AL HECHO TRIGESIMO CUARTO: ES PARCIALMENTE CIERTO. Como bien se colige confiesan que recibieron los dineros abonados en su totalidad. Dado que la terminación del contrato fue aceptada mediante oficio allegado el día 22 de noviembre de 2021 por los señores CAPERA Y LOZANO, en el cual manifiestan su consentimiento de desistir del contrato y certifican cuenta bancaria de ahorros del banco Davivienda a nombre de la señora LOZANO para recibir los dineros abonados por concepto de cuota inicial, siendo

¹⁰ “Sin embargo, como ya anotó la Corte, el que los negociantes no llegaran a un convenio respecto del aludido otrosí generaba, ni más ni menos, que la promesa de venta suscrita se mantenía sin ninguna modificación y, Por Contera, que ambos debían honrar las prestaciones allí plasmadas.” Ver Extracto de sentencia tomado de: CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACION CIVIL. M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO. Bogotá D.C, Veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018). SC2307-2018. Disponible en: <https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2018/09/SC2307-2018-2003-00690-01.pdf>

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

esta una conducta inequívoca de su intención de rescindir del contrato celebrado entre las partes.¹¹

En consecuencia, la parte compradora se separó de sus compromisos contractuales ya no parcialmente sino totalmente¹², pues ya brilla por su ausencia la comparecencia a la Notaría en la fecha pactada para la firma de la escritura pública y ahora se sustrae de su obligación de pago en el momento que recibe los dineros, no quedando garantía alguna de pago, configurándose así un indicio.

AL HECHO TRIGESIMO QUINTO: ES CIERTO. El abogado JEISSON GUILLERMO MARRONQUIN MUÑOZ, allego mediante correo electrónico el documento de la referencia el día 15 de marzo de 2022. Al respecto cabe aclarar que, para la fecha la parte compradora ya se encontraba en posición de incumplimiento conforme a la ley y el contrato de promesa de compraventa y, adicionalmente, ya se había realizado la devolución de los dineros.

AL HECHO TRIGESIMO SEXTO: ES PARCIALMENTE CIERTO. Se dio respuesta por medio de oficio de fecha 4 de abril de 2022 firmado por la Gerencia y no de Leyna Ticora, esta última únicamente tramitó la notificación del oficio el día 5 de abril de 2022, en la que se indicó que consultara con los señores Capera y Lozano las razones expuestas en los oficios con fecha de 20 de octubre y 10 de noviembre de 2021 y, en consecuencia, por común acuerdo, se decidió hacer las restituciones mutuas de los dineros abonados, de lo cual pueden dar fe los señores CAPERA Y LOZANO, quienes autorizaron la entrega de los dineros a la cuenta de la señora LINA ALEJANDRA LOZANO, por medio del oficio de fecha 22 de noviembre de 2021, dineros que fueron efectivamente entregados el día 16 de diciembre de 2021, mediante transferencia bancaria como se puede evidenciar en el COMPROBANTE DE EGRESO No. 211202206, **que se aporta como prueba.**

AL HECHO TRIGESIMO SEPTIMO: ES PARCIALMENTE CIERTO. Dicha publicidad ya no existe, además NO es relevante para el caso en concreto, pues como bien se puede colegir de las pretensiones y de las conductas inequívocas de la parte compradora el deseo siempre ha sido la resolución del contrato.

AL HECHO TRIGESIMO OCTAVO: NO ME CONSTA. No tiene relevancia en el proceso.

¹¹ “ (...) la institución denominada mutuo disenso, la cual, por no contener una regulación específica en la codificación civil, la doctrina de la Sala se ha encargado de explicar que surge del irrefutable proceder de los contratantes (actos u omisiones) dirigido tácita o expresamente a desistir del convenio, sin que haya lugar a resarcimiento o condena ninguna y esté ausente de condicionamiento para que el otro extremo satisfaga alguna de las prestaciones a que se comprometió (CSJ SC de 20 de septiembre de 1978). Ver Extracto de sentencia tomado de CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. M.P.: FERNANDO GIRALDO GUTIÉRREZ RESTREPO. SC-15762-2014. Radicación número 0800131030032007-00215-01. Bogotá, D. C., catorce (14) de noviembre de dos mil catorce (2014).

¹² Ver jurisprudencia. Entre otros, SC2307-2018 SC-6906-2014; SC-8045-2014; SC-28 feb. 2012, Exp. 2007-00131-01.

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

RESPECTO A LAS PRUEBAS

Ahora, respecto del testimonio (declaraciones de terceros) solicitado este tampoco reúne las exigencias del Artículo 212 del C. G. del P., por no enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba, por lo que no podrá decretarse.

Por último, el interrogatorio de parte solicitado para absolver el mismo accionante es una prueba que solo está reglada para la contraparte, ya que todo lo que considere el actor que deba manifestar debe invocarlo en los hechos y pretensiones del libelo, no siendo viable el decreto de dicha prueba y así se debe declarar.

DESCONOCIMIENTO DE DOCUMENTOS

Con fundamento en el Artículo 272 del C. G. del P., manifiesto al Despacho que desconozco los documentos que a continuación relaciono, por las razones que más adelante expongo, a saber:

- Respuesta de fecha 10 de mayo de 2021 vía Correo electrónico en donde la asesora del proyecto confirma que la fecha de entrega del inmueble es en septiembre de 2021, relacionado como prueba número 8.
- Bitácora de correos electrónicos que datan del 28 de octubre de 2020 hasta el 30 de septiembre de 2021, relacionado como prueba número 22.

Obedece el desconocimiento de dicho documento ya que no ha sido suscrito ni manuscrito por el Representante Legal de la Sociedad que represento y tampoco salió del correo electrónico que la Sociedad tiene para sus comunicaciones oficiales, que es el que aparece en el Certificado de Existencia y Representación Legal que expide la Cámara de Comercio de Bogotá y que obra con la demanda y su contestación.

- Correos electrónicos donde se encuentra la novedad presentada el 07 de septiembre de 2021 por la firma encargada de realizar el avalúo del inmueble.
- Correos electrónicos donde se encuentra la novedad presentada el 16 de septiembre de 2021 por la firma encargada de realizar el avalúo del inmueble.
- Correos electrónicos donde se encuentra la novedad presentada el 04 de octubre de 2021 por la firma encargada de realizar el avalúo del inmueble.
- Correos electrónicos donde se encuentra la novedad presentada el 05 de noviembre de 2021 por la firma encargada de realizar el avalúo del inmueble.
- Información comercial del inmueble motivo de la promesa de compraventa registrada en la página web de la sociedad **Proyectamos y Edificamos S.A.S** y un sitio de venta de inmuebles.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el Despacho tenga como prueba documental la relacionada en los hechos, por cuanto los documentos citados no ingresaron a la bandeja de entrada de los correos de mi mandante y no existe prueba de su recibido a través de un

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

ente certificador, toda vez que los documentos fueron emitidos por un tercero con destino a otro tercero, razón por la cual los desconozco. Por tanto, es imperioso su ratificación o validación en cumplimiento a lo normatividad.

RESPECTO AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Objeto el juramento estimatorio realizado por el Actor, por cuanto es inexacta y no reúne las exigencias de Artículo 206 del C. G. del P. Como quiera que la estimación no reúne las exigencias legales, pues no hay razonabilidad de las sumas de dinero indicadas, por tanto, se debe dar aplicación al Artículo 13 de la Ley 1743 de 2014.

- 1) El juramento estimatorio es un medio de prueba fundamental para cuantificar las indemnizaciones o compensación que se pretenda en los procesos civiles.
- 2) La carga procesal impuesta tiene como finalidad la de evitar reclamaciones injustificadas, desproporcionadas o fraudulentas.
- 3) El juramento estimatorio es un medio de prueba autónomo y su uso y análisis es el punto de partida para el operador jurídico.
- 4) La oportunidad para hacer el juramento varía a función del sujeto procesal, en la demanda es requisito de acuerdo con el No.7 del Artículo 82 y en la contestación, Artículo 96 y 97 del C. G. del P., impidiendo que se tome en cuenta cualquier reclamación del demandado referido al pago de intereses, frutos, mejoras o compensaciones económicas.
- 5) Para el presente caso, el juramento estimatorio hecho no puede tenerse como prueba porque el demandante no discriminó de manera detallada cada concepto indemnizatorio que integra el valor pretendido; b) La Sociedad que represento ha formulado oposición u objeción en el término de traslado de la demanda; c) El juramento estimatorio es ilegal.
- 6) En este orden de ideas, el juramento estimatorio al no reunir los requisitos legales no puede ser admitido como medio probatorio y debe rechazarse porque es temerario e ilegal. En efecto, la Sociedad que represento no ha incumplido con sus obligaciones y no existe un pronunciamiento judicial que así lo acredite y mucho menos referir que el valor de las pretensiones asciende a \$70.000.000, derivados de la supuesta valorización del inmueble, sin acreditar de donde sale dicha cifra por los medios probatorios de ley.
- 7) Así las cosas, ante la falta de plena prueba del monto del juramento estimatorio, impide al Juez reconocer suma alguna, a más de que el estimado es notoriamente injusto e ilegal.

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

PRUEBAS DE LA OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Como pruebas de la objeción al juramento estimatorio le solicito tener la promesa de compraventa aportada por el actor, la demanda, donde el actor confiesa su incumplimiento al incumplir con el pago acordado, ni con acudir a la Notaría en la fecha y hora convenida.

En igual forma, solicito tener como prueba documental la contestación de la demanda con sus anexos y toda la actuación surtida en el proceso.

EN CUANTO A LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

Niego el derecho invocado.

Es evidente que quien incumplió con las obligaciones que se derivan de la promesa lo fue el actor del proceso y no mi representado. Para pedir la resolución del contrato con indemnización de perjuicios es indispensable que el deudor demandado esté en mora y que el contratante que pide la resolución del contrato no esté en mora de cumplir sus propias obligaciones.

En el presente evento el accionante no canceló el precio del inmueble en la forma y época convenidas y tampoco asistió a suscribir la escritura pública en la época convenida, solamente el contratante cumplidor de las obligaciones a su cargo, nacidas del acuerdo de voluntades puede pedir la resolución y el retorno de las cosas a su estado anterior, lo cual significa que si el demandante de la resolución de un contrato se halla en mora, de cumplir sus obligaciones que del pacto surgieron para él, carece de derecho para obtener la resolución del contrato con indemnización de perjuicios.

De otra parte, es evidente de que ninguno de los contratantes acudió a la Notaría a suscribir la escritura pública por medio de la cual se otorgaría la escritura pública del inmueble prometido en venta, razón por la cual lo que se predica es el mutuo disenso en la cual solo tendría cabida las restituciones mutuas.

A dicho propósito es menester tener en cuenta que cuando el plazo es esencial, o sea, cuando el interés del acreedor se inserta en un determinado tiempo, transcurrido el cual ya no le sirve o no le es útil la prestación (decae su interés), mal podría el deudor pretender un pago valido extemporáneo. Situación que se presente en el caso que nos atañe, en donde no puede el deudor pretender válidamente que el acreedor le reciba a deshoras o de forma extemporánea.

En ese sentido, como se señaló en el presente escrito, no se evidencia que la parte compradora se allano a cumplir. Toda vez que quien pretende alegar a su favor que no cumplió, pero se allanó a cumplir debe acreditarlo. Pero no es suficiente con afirmarlo, sino que debe probarlo, y la mejor forma de hacerlo es ante notario público, toda vez que la prueba notarial es ideal para verificar el hecho en cuestión, en tanto que, amén de segura,

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

deja establecida a ciencia cierta lo relacionado con la comparecencia de los contratantes para otorgar la escritura pública.¹³

PRUEBAS

Comendidamente solicito se decreten y practiquen las siguientes:

A) DOCUMENTAL

Comendidamente le solicito tener como prueba documental la que adjunto y a continuación relaciono:

- La Promesa de Compraventa suscrita entre el actor y la Sociedad demandada. **(23 folios)**
- Folio de Matrícula Inmobiliaria del globo de mayor extensión donde se desarrolló el Proyecto FORET: **350-240593** y que corresponde a la matrícula establecida en el contrato de promesa de compraventa.
- Escritura Pública No. 1782 del 3 de Diciembre de 2019, en la Notaria Quinta de Ibagué, corresponden a la división material del predio de mayor extensión. **(38 folios)**
- Folios de Matrícula Inmobiliarias número **350-264340, 350-264339 y 350-264338**, que corresponden a la división material del predio de mayor extensión.
- Folio de matrícula inmobiliaria número **350-264338** corresponde al **lote 7 A 1**, con un área de 23.427,98 M2, donde se construyó el proyecto inmobiliario *FORET CONJUNTO RESIDENCIAL*. **(7 folios)**
- Correo electrónico del 22 de noviembre de 2021 donde anexan Oficio solicitando el reembolso de los dineros y, en efecto, aceptando el desistimiento del contrato de promesa de compraventa Casa 11 Sector Caracoli FORET CONJUNTO RESIDENCIAL y Certificación bancaria a nombre de la señora Lina Alejandra Lozano Montealegre. **(3 folios)**
- Soporte de contabilidad de la sociedad que represento denominado Comprobante de egreso número 21120206 por un valor de CIENTO NUEVE MILLONES DE

¹³ Y como ninguna de las partes compareció a la Notaria (...) a firmar el contrato prometido, ambas quedaron incurso en motivo de incumplimiento, Sin que fuera acreditada justificación para ninguna, máxime si en la misma promesa se había pactado que la desatención de cualquiera de las prestaciones se tendría como motivo inequívoco de desistimiento del negocio.

A lo que cabe agregar que, para acreditar la extrañada excusa en relación con el reclamante, no bastaban sus posteriores solicitudes tendientes a que la constructora acatara sus prestaciones, Porque Cuando dichas misivas fueron remitidas él ya era un Contratante infractor, connotación que, Conforme a la Jurisprudencia sobre la materia, le impedía demandar el cumplimiento de la promesa.” Extracto de sentencia tomado de: CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACION CIVIL. M.P. AROLDO WILSON QUIROZ MONSALVO. Bogotá D.C, Veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018). SC2307—2018. Disponible en: <https://www.cortesuprema.gov.co/corte/wp-content/uploads/2018/09/SC2307-2018-2003-00690-01.pdf>

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

PESOS (\$109.000.000) con fecha de 16 de diciembre de 2021, que corresponde a la devolución total de los dineros abonados. **(1 folio)**

- Comprobante de transacción número 43753436 por un valor de CIENTO NUEVE MILLONES DE PESOS (\$109.000.000) con fecha de 16 de diciembre de 2021 al número de cuenta de la señora LINA ALEJANDRA LOZANO MONTEALEGRE del Banco Davivienda. **(1 folio)**
- Escritura Pública 447 de abril 8 de 2021 en la NOTARIA QUINTA DE IBAGUE, donde se protocoliza el Certificado Técnico de Ocupación, el cual obra en la anotación número 003 dentro del folio de matrícula inmobiliaria No. **350-275260**.
- Correo electrónico de Solicitud de fecha 16 de marzo de 2022, por parte del señor Jeisson Guillermo Marroquín Muñoz. **(1 folio)**
- Correo electrónico y oficio de contestación de fecha 05 de abril de 2022, de Proyectamos y Edificamos a la solicitud del señor Jeisson Guillermo Marroquín Muñoz. **(2 folios)**

Finalmente, respetuosamente solicito tener como pruebas documentales de las aportadas por el actor numeradas:

2. Oficio del 20 de octubre de 2021 emitido por la sociedad proyectamos y edificamos. (2 folios)
4. Oficio del 10 de noviembre de 2021 emitido por la sociedad proyectamos y edificamos. (4 folios)

B) INTERROGATORIO DE PARTE

Con todas las advertencias, por favor sírvanse ordenar al demandante comparecer ante su Despacho para que absuelva el interrogatorio de parte que le propondré oralmente o por escrito dentro de su respectiva audiencia, el cual versará sobre los hechos y pretensiones de la demanda y sobre las razones y fundamentos de esta contestación.

Respetuosamente solicito la declaratoria de confeso si el actor no comparece, se niega a responder o da respuestas evasivas.

C) TESTIMONIOS

Comedidamente solicito se recepcione el testimonio de las personas que a continuación relaciono, quienes son mayores de edad, residen en Ibagué en el lugar que se indica y depondrán sobre los hechos de la demanda y su contestación, a saber:

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

1) DIANA PAOLA ROA GALINDO, quien reside en la Manzana 6 Casa No.8 Barrio Santa Ana de Ibagué, correo electrónico: paola@proyectamosyedificamos.com , con el cual pretendo desvirtuar lo que afirma el actor en los hechos 18, 19, 20, 24, 27, y demostrar que la Sociedad que represento cumplió con las obligaciones pactadas en la promesa que suscribió y que quien incumplió sus obligaciones lo fue el Accionante del proceso.

2) LEYNA RUDERY TICORA MONTEALEGRE, quien reside en la Carrera 3 No. 39-32 Barrio La Castellana de Ibagué, correo electrónico leynaticora@gmail.com , con el cual pretendo desvirtuar lo que afirma el actor en los hechos 33, 34, 35 y 36 y demostrar que la Sociedad que represento cumplió con las obligaciones pactadas en la promesa que suscribió y que quien incumplió sus obligaciones lo fue el Accionante del proceso.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

Contra las pretensiones propuestas por el actor, propongo las siguientes excepciones:

A. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PARTE DE LA ACCIONANTE.

La cual sustento en los hechos que a continuación expongo:

- 1) La ley otorga la facultad de demandar el cobro de perjuicios al contratante que ha cumplido con las obligaciones adquiridas al suscribir el contrato, en desarrollo del principio constitucional de la buena fe, con el que deben actuar las personas, incluyendo por supuesto a las personas jurídicas.
- 2) La Corte Suprema de Justicia ha sostenido que el buen suceso de la acción resolutoria está sujeto a la concurrencia de ciertas condiciones, a saber: (i) que verse sobre contrato bilateral valido; (ii) que el demandante haya cumplido las obligaciones a su cargo, o se haya allanado a cumplirlas, y (iii) que el demandado se haya separado de sus compromisos contractuales total o parcialmente.¹⁴
- 3) A la demandante se le colocó de presente, que no cumplió con las obligaciones que adquirió en la promesa de compraventa a la que se refieren sus pretensiones, lo que la deslegitima para pedir en la forma que lo hace. Todo lo cual ha quedado demostrado en la presente contestación, en concordancia con la doctrina jurisprudencial.
- 4) Tal incumplimiento se precisa al contestar los hechos 28 y 30 de libelo en que se sustenta la demanda, circunstancias que están probadas con el presente escrito y las pruebas que obran dentro del proceso.

¹⁴ Ver entre otros, CSJ, SC 11. Marzo. 2004, exp. 7582.

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

- 5) La parte del precio acordado en la promesa de compraventa que canceló el actor a la Sociedad que represento fue restituido al accionante, tal y como se acreditó con la prueba documental que se incorpora con la contestación de la demanda, habiendo exonerado la Sociedad que represento de imponer la sanción convenida en la Cláusula Sexta y Décima Primera de la promesa de compraventa que las partes suscribieron, la que reguló el incumplimiento del deudor y sus consecuencias como es el derecho a reclamar la indemnización de perjuicios.

B. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACION DE PAGAR PERJUICIOS Y CARENCIA DE LEGITIMACIÓN PARA RECLAMAR.

- 1) Dado que quien acciona incumplió con las obligaciones que adquirió en la promesa de compraventa que se relaciona en el libelo, no está en capacidad jurídica de impetrar se le paguen perjuicios, siendo obvio que no se le causaron, tal como quedó demostrado en la contestación, porque en la fecha de firma de escritura pública pactada no cumplió la parte compradora y, además, en el presente proceso es claro que el ánimo de persistir en el contrato no existe, habida cuenta de que los dineros fueron objeto de restituciones mutuas.
- 2) Tampoco está en capacidad de impetrar ese pago, frente a quien sí cumplió con las obligaciones adquiridas en el precontrato del que se viene hablando, pues lo amparan las normas de la buena fe con que se debe obrar y la jurisprudencia de las altas cortes, sobre ese principio.
- 3) Si el actor estableció que el demandado incumplió, este estaba en la obligación de acudir a otras vías que contempla el ordenamiento jurídico, enfiladas a obtener el cumplimiento forzado de tales compromisos, acreditando que la parte que represento no lo hizo.
- 4) El Artículo 428 del C. G. del P. es claro al respecto, del que la Corte Suprema ha referido que son tres casos en los que el Acreedor puede reclamar la ejecución de perjuicios a saber: a) Cuando no se entregó una especie mueble o de bienes de género diferentes al dinero. b) Por la ejecución de un hecho y c) Por la no ejecución de un hecho.
- 5) Si el Actor está convencido de que cumplió con sus obligaciones tenía que acudir a estas vías procesales y no al camino que escogió, razón por la cual no hay lugar al cobro de perjuicios y menos a cobrarle suma de dinero porque a este le fueron devueltos los dineros que entregó como parte del precio, no obstante no tener derecho a la sanción acordada por el incumplimiento.
- 6) Como sustento de esta excepción, solicito tener en mente lo que la Honorable Corte Suprema Sala Civil expuso en Sentencia SC 36GG-2021 con ponencia

del Honorable Magistrado ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO sobre el incumplimiento recíproco de los contratantes y la falta de legitimación para reclamar perjuicios.

C. INCUMPLIMIENTO DE LA PROMESA DE COMPRAVENTA A CARGO DEL PROMITENTE COMPRADOR.

La que sustento en los siguientes hechos:

- 1) El Actor y mi representado suscribieron la promesa de compraventa que refiere los hechos del proceso y que aporté como prueba de la contestación de la misma.
- 2) De otra parte, para el 15 de Septiembre de 2021 el dinero que supuestamente se encontraba aprobado no fue desembolsado y por ello el pago del precio acordado para la adquisición del inmueble Casa 11 Sector CARACOLI del Proyecto Foret Conjunto Residencial, no se canceló. Esto no podía ocurrir toda vez que no presentaron la aprobación del crédito ni la constancia de vigencia de aprobación del crédito ni realizaron los trámites requeridos oportunamente para perfeccionar el crédito, pues el Oficio de fecha 19 de julio del 2021 expedido por la entidad bancaria BBVA que pretenden hacer valer como un aprobado de crédito 0834-9600117798 estableció lo siguiente: *"Esta comunicación es estrictamente comercial y por lo tanto, no se desprende de esta efectos jurídicos de orden precontractual o contractual a cargo del banco, ni exime a sus destinatarios de los requisitos que la Ley o los Reglamentos que se tengan establecidos de manera general en el Banco para la línea de crédito hipotecario de vivienda a largo plazo"*.
- 3) En la respuesta al hecho Vigésimo Octavo se precisó claramente las razones por las cuales la Sociedad que represento no incumplió con sus obligaciones con apego al clausulado pactado en la promesa y a dicha respuesta me remito por economía procesal.
- 4) La solemnización de la promesa de compraventa se había acordado para el 15 de Septiembre de 2021 y la Accionante no compareció a la Notaría para acreditar que había cancelado el precio acordado y mucho menos acreditó estar a paz y salvo con las obligaciones adquiridas con la Sociedad.
- 5) El día 20 de octubre de 2021, la Sociedad que represento da por terminado el contrato de promesa de compraventa que suscribió con el actor por incumplimiento de sus obligaciones, el cual obra como prueba documental en la relación hecha en esta contestación de demanda.
- 6) El Actor en escrito del 26 de octubre de 2021 solicita reconsideración de la decisión de terminación del precontrato celebrado, pero la Sociedad accionante no lo reconsidera y lo confirma en escrito del 10 de Noviembre de 2021 que es notificado al Actor el mismo día.
- 7) El día 22 de noviembre de 2021 la Accionante solicita el reembolso de los dineros entregados como parte de pago y la Sociedad procede a realizar su devolución el 16 de

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

Diciembre de 2021 en transferencia hecha por BANCO DAVIVIENDA a la Cuenta de la demandante.

8) El Artículo 1546 del Código Civil establece la condición resolutoria tácita para el caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado y en tal caso el otro contratante podrá pedir a su arbitrio la resolución o el cumplimiento del contrato con la indemnización de perjuicios.

9) El actor no inició la demanda de cumplimiento con indemnización de perjuicios si consideraba que había cumplido con sus obligaciones, no obstante que no podía hacerlo porque la Sociedad era la que tenía la legitimación para demandarlo para el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

10) De acuerdo con el Artículo 1608 del C.C. el Accionante se encontraba al 15 de Septiembre de 2021 en mora de cumplir con sus obligaciones por cuanto no dio cumplimiento a ellas dentro del término acordado y así se está probando.

11) En este orden de ideas, el incumplimiento de las obligaciones a cargo del accionante no lo habilita para pedir a su arbitrio la resolución y mucho menos el cumplimiento con indemnización de perjuicios, por lo que la acción que instaura no tiene asidero jurídico, ya que al incumplir la promesa, no puede reclamar indemnización de perjuicios, no siendo civilmente responsable de ningún perjuicio.

Esto demuestra que se **incumplió** con el contrato de promesa de compraventa al no tener completamente perfeccionada la aprobación del crédito ante EL BANCO y no estar autorizado(s) por éste, para firmar en la Notaría la escritura de hipoteca, en la fecha de la firma de escritura pública pactada el día 15 de septiembre de 2021, o en su defecto, realizar el pago del precio con recursos propios o allanarse a cumplir como precisa la Alta Corte en jurisprudencia, para lo cual, debió entregar el dinero en efectivo o en un título valor con el equivalente del saldo del precio, verbigracia cheque de gerencia, con el que pretendía pagar el precio del contrato, pues de acuerdo al convenio entre las partes, la Empresa no está obligada a suscribir la escritura pública que solemnice el contrato de compraventa "(...) hasta que EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no esté (n) totalmente al día en el cumplimiento de sus obligaciones, y a paz y salvo por concepto de las sumas que adeude(n) de conformidad con el precio y la forma de pago acordada, incluyendo los intereses que pudieran llegar a causarse. En caso de que, al momento de la firma, EL (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES) no haya cancelado la totalidad del precio acordado, se entenderá que éste ha desistido del negocio y se aplicará lo dispuesto en este contrato para el evento de retracto"

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

D. RETRACTO.

Esta excepción la fundamento en los siguientes hechos:

1) En el párrafo Primero de la Cláusula Tercera de la Promesa de Compraventa, estas convinieron que el equivalente al 10% del precio total del inmueble objeto de la promesa eran arras retractarias, las cuales se regirán por lo dispuesto en el Artículo 886 del C. de Cio. y demás normas concordantes, para el evento de que alguna de las partes se retracte del negocio objeto de esta promesa, sin necesidad de acudir a la vía judicial en caso de retracto. El Promitente Vendedor haciendo uso efectivo del pacto de arras podrá descontar de las sumas a devolver, además de la suma determinada como pacto de arras, el valor que adeudare por razón de reformas y/o compras solicitadas por EL PROMITENTE COMPRADOR.

2) Es importante referir que las partes convinieron claramente la fecha y el lugar pactado para la firma de la escritura que solemnice la promesa, para el día 15 de Septiembre de 2021 a las 09:00 A.M. en la Notaría 5ª del Círculo de Ibagué. En efecto en la fecha el actor no concurrió a la Notaría, el instrumento público no se pudo celebrar debido a que la minuta de compraventa no había sido allegada oportunamente por el Banco y a esta le competía hacer las diligencias correspondientes con el fin de que para dicha fecha se pudiese llevar a cabo dicho compromiso.

Al respecto las cláusulas Sexta Parágrafo Segundo, Cláusula Décima Primera numeral Primero y Cláusula Décima Segunda Parágrafo Primero de la promesa son claras al respecto.

3) En efecto, la Cláusula DECIMA SEGUNDA EN SU PARAGRAFO refiere: "...EL PROMITENTE VENDEDOR no estará obligada a suscribir la escritura Pública que solemnice el contrato de compraventa aquí prometido, hasta que EL PROMITENTE COMPRADOR no esté totalmente al día en el cumplimiento de sus obligaciones, y a paz y salvo por concepto de las sumas que adeude de conformidad con el precio y la forma de pago acordada, incluyendo los intereses que pudieran llegar a causarse. En caso de que, al momento de la firma, EL PROMITENTE COMPRADOR no haya cancelado la totalidad del precio acordado, se entenderá que éste ha desistido del negocio y se aplicará lo dispuesto en este contrato para el evento de retracto".

4) En este orden de ideas, en la promesa de compraventa se establece puntualmente las obligaciones en las que incurre tanto el PROMITENTE VENDEDOR como EL PROMITENTE COMPRADOR, habiendo cumplido mi representado a cabalidad con el objeto del presente contrato y por parte del PROMITENTE COMPRADOR este lo incumplió, nunca realizó el pago de la totalidad del precio del inmueble y tampoco asistió a la fecha de la firma de la escritura.

5) Así las cosas y ante el incumplimiento del actor a sus compromisos al incurrir en mora en el pago de sus obligaciones, no asistir a la notaría en la fecha convenida se entiende

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

que el demandante se RETRACTÓ del negocio y fuera de ello el 22 de noviembre de 2021, manifestó su decisión inequívoca de desistir del negocio, solicitando la devolución de los dineros entregados vía correo electrónico certificando la cuenta bancaria donde serian consignados los dineros.

6) Con fundamento en lo antes expuesto, no queda duda que el actor se retractó del negocio referido y con base en el Parágrafo Primero de la CLAUSULA SEXTA de la promesa celebrada, la Sociedad que represento está autorizada a descontar el valor acordado como pacto de arras y así solicito sea autorizado por el Despacho de Conocimiento.

E. INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL.

Esta excepción la sustento en los siguientes hechos:

- 1) La responsabilidad contractual proviene exclusivamente por un hecho propio del culpable, que fue quien decidió incumplir el contrato. En efecto, este tiene su origen en un contrato que ha sido firmado y una de las contratantes incumple las obligaciones que asumió, causándole un perjuicio o daño a la otra.

En consecuencia, quien sea responsable debe compensar o indemnizar a la otra.

- 2) La responsabilidad contractual se estructura en el Artículo 1602 del C.C., que otorga al contrato la calidad de ley para las partes, las que quedan comprometidas a cumplir con lo pactado.
- 3) Mediante escrito del 20 de octubre de 2021 la Sociedad que represento dio por terminado el precontrato de promesa de compraventa que suscribió con la Accionante de este proceso, por las razones claras que expuso en el escrito citado.
- 4) Consecuente con la decisión, la Accionante del proceso solicitó la devolución de los dineros que entregó como parte del precio acordado y estos le fueron entregados.
- 5) Para la fecha acordada para la suscripción de la escritura pública que solemnizaría la promesa, es decir el día 15 de septiembre de 2021, la actora no había cancelado la totalidad del precio acordado en la promesa, no compareció a la notaría, tampoco se encontraba a paz y salvo con la Sociedad por los intereses causados hasta la fecha por el no desembolso del crédito y fuera de ello no acreditó que tenía en su poder un cheque de gerencia donde acreditaba que tenía en su poder la suma de dinero que adeudaba al Promitente Vendedor y la razón por la cual no cumplía con su pago.

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

- 6) En este orden de ideas, quien incumplió con sus obligaciones lo fue el actor, por un hecho propio suyo, por lo que no puede aludir a que se le haya causado perjuicio o daño, antes por el contrario la Sociedad que represento no aplicó el convenio de arras.
- 7) Al no existir responsabilidad contractual, las pretensiones del actor no pueden ser prósperas.

F. TERMINACIÓN DEL CONTRATO FUE POR INCUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES QUE SE DERIVARON DE LA PROMESA.

Sustento esta excepción en los siguientes hechos:

- 1) Como antes se advirtió, al actor se le dio por terminada la relación contractual que la vinculó con la Sociedad que represento, en escrito del 20 de octubre de 2021, en donde le fueron expuestas con claridad las razones de terminación del precontrato.
- 2) De otra parte, el actor informa que dicha parte al 19 de julio de 2021 tenía aprobado un crédito hipotecario por valor de \$250.000.000, que tenía vigencia para la fecha de suscripción de la escritura pública convenida en la promesa.
- 3) Con relación a la aprobación del crédito LA PARTE COMPRADORA no tenía completamente perfeccionada la aprobación del crédito ante el BANCO y tampoco estaba autorizado por este para firmar en la Notaría la escritura de hipoteca, incumpliendo una de las obligaciones del contrato, pues desde el día 19 de julio de 2021 tenían aprobado del crédito, siendo esto culpa atribuible exclusivamente al extremo comprador, por lo que no es cierto que el actor hubiera cumplido con sus obligaciones.
- 4) Para el 15 de septiembre de 2021 la demandante no compareció a la notaría, no canceló el excedente del precio acordado, no realizó acta de comparecencia y tampoco acreditó que tuviere disponibilidad de los dineros necesarios para cubrir el saldo del precio acordado y tampoco se encontraba a paz y salvo con la constructora por todo concepto, tal y como se convino, circunstancias estas que son suficientes para sustentar la terminación de la relación negocial que existió entre las partes y para referir que el actor fue el que incumplió con sus obligaciones, por lo que el incumplimiento alegado deslegitima al actor para reclamar perjuicios.
- 5) La respuesta dada al hecho Vigésimo Octavo es clara respecto al incumplimiento de las obligaciones del actor y a ella me acojo, con el fin de no extenderme en esta excepción.

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

- 6) Concordante con lo expuesto, el actor fue quien incumplió sus obligaciones y la Sociedad que represento no le ha causado perjuicio alguno y así solicito se reconozca, porque la terminación de la relación negocial obedeció a la falta de cumplimiento de las obligaciones adquiridas en la promesa.

G. MUTUO DISENSO,

Esta Excepción la sustento en los siguientes HECHOS:

- 1) Las partes de la promesa de compraventa convinieron el lugar pactado para la firma de la escritura que solemnice la promesa, inicialmente para el 15 de Septiembre de 202. en la Notaría Quinta del Círculo de Ibagué.
- 2) El 22 de Noviembre de 2021 la Accionante vía correo electrónico, por medio de Oficio y Certificación Bancaria solicitó la devolución de los dineros entregados como parte del precio acordado en la promesa de compraventa que suscribieron las partes.
- 3) Ninguna de las partes concurrió a la Notaría en la fecha acordada a suscribir la escritura pública correspondiente, no existe prueba sobre dicha concurrencia.
- 4) La Promitente Compradora no cumplió con la obligación de pagar la suma de DOSCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE. (\$250.000.000), cuyo plazo le vencía el día convenido para la firma de la Escritura Pública de Compraventa (el 15 de Septiembre de 2021 a las 9:00 A.M. en la Notaría Quinta del Círculo de Ibagué); y El Promitente Vendedor tampoco cumplió con la obligación correlativa y simultánea, consistente en acudir, para la precitada fecha, para el perfeccionamiento del contrato de compraventa prometido, habida cuenta del incumplimiento previo de la parte compradora.
- 5) De acuerdo a lo antes referido, no habiéndose pagado por un contratante la parte final del precio acordado ni tampoco compareció a la notaría el día y hora acordada y dejando de asistir el otro a la Notaría para ratificar su compromiso e intención de enajenar, se concluye que lo que existe es un incumplimiento mutuo y simultáneo que da lugar a la resolución del contrato sin indemnización de perjuicios.

Así las cosas, lo que el Juez de conocimiento debe declarar es resuelto el contrato de promesa por mutuo incumplimiento de las partes del proceso, sin condena en perjuicios a ninguno de los contratantes.

H. INNOMINADA O GENERICA

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

Adicional y de manera complementaria a las excepciones planteadas, solicito a su despacho, concederme la denominada excepción genérica, en virtud de la cual, deberán declararse probadas en la sentencia, no solamente aquellas excepciones expresamente enunciadas en la literalidad de la contestación, sino a su vez, todas y cada una de las excepciones que se permitan inferir, colegir, o que en general se entiendan probadas en el proceso, para este fin, espero de su despacho, que desde su ámbito de competencia, propicie una participación activa, declarando de manera oficiosa las excepciones que beneficien mi postura defensiva.

Igualmente, como corolario de lo anteriormente expuesto, solicito que filtre su análisis en las disposiciones constitucionales, legales, contractuales y las directrices jurisprudenciales que constituyan el marco jurídico con fundamento en el cual habrá de decidirse el presente proceso. Esta excepción, la elevo de conformidad con lo previsto en el artículo 282 del Código General del Proceso.

SENTENCIA ANTICIPADA

Con fundamento en el numeral 3, del Artículo 278 del Código General del Proceso, le solicito dictar Sentencia anticipada, ya que está más que probado que el actor precisamente fue quien incumplió con sus obligaciones en los términos denotados y que se prueba con la presente contestación, por tanto, carece de legitimación en la causa.

ANEXOS

- 1) Certificado de existencia y representación legal de la sociedad PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S de la Cámara de Comercio de Bogotá.
- 2) PODER ESPECIAL de PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S al abogado RODRIGO FAJARDO RIOS junto con el correo electrónico donde comunica el otorgamiento del poder por medio de mensaje de datos.
- 3) Lo relacionado en el acápite de PRUEBAS.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Artículo 83 de la Constitución Nacional, Artículos 1546, 1609, 1602, 1603, 1618 a 1624 del Código Civil (LEY 84 DE 1873), DECRETO 410 DE 1971 (Código de Comercio), Ley 1564 de 2012 (Código General del Proceso), DECRETO 1818 DE 1998, LEY 640 DE 2001, LEY 1563 DE 2012, y demás normas concordantes.

Jurisprudencia:

PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S

NIT. 800.053.720-4

Contestación Demanda Proceso Declarativo No.
1100140030462022-00666-00

- CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. M.P.: CÉSAR JULIO VALENCIA COPETE Bogotá, D. C., dieciséis (16) de junio de dos mil seis (2006). Referencia: Expediente número 7786
- CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. M.P. AROLD WILSON QUIROZ MONSALVO. Bogotá D.C, Veinticinco (25) de junio de dos mil dieciocho (2018). SC2307-2018.
- CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN LABORAL. M.P.: ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO. SC 1662-2019. Radicación número 11001-31-03-031-1991-05099-01. Bogotá, D. C., 05 de Julio de 2019.
- CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN LABORAL. M.P.: IVAN MAURICIO LENIS GÓMEZ. STL 9902-2020. Radicación número 91361. Bogotá, D. C., 16 de diciembre de 2020.
- CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. M.P. ALVARO FERNANDO GARCIA RESTREPO. STC 15457 - 2021. Bogotá D.C,17 de noviembre de 2021.
- CORTE SUPREMA DE JUSTICIA. SALA DE CASACIÓN CIVIL. M.P. OCTAVIO AUGUSTO TEJEIRO DUQUE. SC 5430 - 2021. Bogotá D.C, 7 de diciembre de 2021.

NOTIFICACIONES

Recibiré notificaciones en la Carrera 5 # 41-16, EDIFICIO TORRE F25, oficina 1101, en la ciudad de Ibagué. Correo electrónico: rodrigofjrd@gmail.com , rodrigofr@proyectamosyedificamos.com

La sociedad PROYECTAMOS Y EDIFICAMOS S.A.S, las recibirá en la Carrera 16 No. 93A-36 Oficina 202 de Bogotá D.C, correo electrónico: rodrigo.fajardo@proyectamosyedificamos.com.

Replico este correo al apoderado de la parte demandante, JEISSON GUILLERMO MARROQUIN MUÑOZ: asesoresprofesionalescia@gmail.com

Del señor Juez,

Atentamente,



RODRIGO FAJARDO RIOS

C.C.No.1.110.535.165 de IBAGUÉ

T.P. No. 326.015 del C. S. de la J.

Correo electrónico: rodrigofjrd@gmail.com , rodrigofr@proyectamosyedificamos.com

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D. C., nueve de mayo de dos mil veintitrés.

Auto notificado a las partes por anotación en estado No. 062

Fijado hoy 10 de mayo de 2023

RAD: 110014003046 2022-01036 00.

Procede el Despacho a decidir el recurso de reposición propuesta por el apoderado del demandante, contra el auto de 02 de diciembre de 2022, mediante el cual se rechazó la demanda por no haberse subsanado en tiempo.

FUNDAMENTOS DEL RECURSO

En síntesis, señala que no procede el rechazo toda vez que en el término concedido en el auto inadmisorio, radico la subsanación de la demanda, por lo que solicita se revoque dicha providencia y en su lugar se libre mandamiento de pago.

CONSIDERACIONES

El recurso de Reposición es el medio impugnatorio a través del cual se pretende que el funcionario judicial vuelva sobre determinada decisión, en aras de salvar aquellos yerros en que, de manera por demás involuntaria, y quizás producto de una inadecuada interpretación normativa, hubiere podido incurrir al momento de su adopción, en procura de garantizar con ello la legalidad y rectitud que deben orientar a la administración de justicia. (Artículo 318 del Código General del Proceso).

De entra y sin mayores disquisiciones habrá de revocarse la providencia criticada por lo que pasara a exponerse.

Ninguna duda existe en que el escrito de subsanación allegado fue presentado en el término concedido en el auto que inadmitió la demanda, pues, este se notificó en estado del primero de noviembre de dos mil veintidós, de allí que el plazo para subsanar fenecía el nueve de noviembre de dicha anualidad y el escrito donde corrige los yerros informados en el auto inadmisorio se radico el mismo nueve de noviembre a las 2:10 de la tarde.

Por lo anterior y establecer que el escrito de subsanación, se ajusta a lo solicitado en el auto del treinta y uno de octubre de dos mil veintidós, habrá de librarse mandamiento de pago en la forma pedida.

En mérito de lo expuesto el Juzgado,

RESUELVE:

1. **REVOCAR** para **REPONER** el auto objeto de impugnación atendiendo lo considerado en la parte motiva de esta providencia.
2. Como quiera que la anterior demanda se subsano en tiempo y en debida forma y la misma reúne las exigencias legales y se acompaña con ella documento que presta mérito ejecutivo, el juzgado de conformidad con lo previsto en el Art.422 y 430 del C.G.P., libra orden de pago por la vía ejecutiva de MENOR cuantía en contra **GRUPO FL7 S.A.S., FALIERO ALBERTO PELÁEZ URIBE y LUIS ALFREDO CORREA VILLAMIZAR**, para que en el término legal de cinco días le pague a **BANCOLOMBIA S.A.:**

POR EL PAGARÉ SIN NÚMERO a cargo de **GRUPO FL7 S.A.S., FALIERO ALBERTO PELÁEZ URIBE y LUIS ALFREDO CORREA VILLAMIZAR**

1. La suma de **\$3.807.573**, por concepto del capital contenido en el pagaré base de acción, más los intereses moratorios liquidados conforme lo dispone el art. 111 de la Ley 510 de 1.999, desde el 13 de octubre de 2022, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

POR EL PAGARÉ No. 2290104111 a cargo de **GRUPO FL7 S.A.S., FALIERO ALBERTO PELÁEZ URIBE**

1. La suma de **\$6.229.976**, por concepto del capital contenido en el pagaré base de acción, más los intereses moratorios liquidados conforme lo dispone el art. 111 de la Ley 510 de 1.999, desde el 15 de septiembre de 2022, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

POR EL PAGARÉ No. 2290104932 a cargo de **GRUPO FL7 S.A.S., FALIERO ALBERTO PELÁEZ URIBE**

1. La suma de **\$29.348.795**, por concepto del capital contenido en el pagaré base de acción, más los intereses moratorios liquidados conforme lo dispone el art. 111 de la Ley 510 de 1.999, desde el 29 de julio de 2022, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

POR EL PAGARÉ No. 2290104931 a cargo de **GRUPO FL7 S.A.S., FALIERO ALBERTO PELÁEZ URIBE**

1. La suma de **\$389.019**, por concepto del capital contenido en el pagaré base de acción, más los intereses moratorios liquidados conforme

lo dispone el art. 111 de la Ley 510 de 1.999, el 13 octubre de 2022, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

**POR EL PAGARÉ No. 2290104930 a cargo de GRUPO FL7 S.A.S.,
FALIERO ALBERTO PELÁEZ URIBE**

1. La suma de **\$2.680.205**, por concepto del capital contenido en el pagaré base de acción, más los intereses moratorios liquidados conforme lo dispone el art. 111 de la Ley 510 de 1.999, el 26 de agosto de 2022, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

POR EL PAGARÉ No. 2290104934 a cargo de GRUPO FL7 S.A.S.

1. La suma de **\$221.993**, por concepto del capital contenido en el pagaré base de acción, más los intereses moratorios liquidados conforme lo dispone el art. 111 de la Ley 510 de 1.999, el 26 de septiembre de 2022, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

POR EL PAGARÉ No. 2290104933 a cargo de GRUPO FL7 S.A.S.

1. La suma de **\$9.640.953**, por concepto del capital contenido en el pagaré base de acción, más los intereses moratorios liquidados conforme lo dispone el art. 111 de la Ley 510 de 1.999, el 25 de julio de 2022, hasta que se verifique el pago total de la obligación.

Sobre costas se resolverá en su oportunidad. -

Notifíquese este auto a la parte demandada conforme lo dispone el Art.291, 292 del C.G.P., y el Artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, indicándole que cuenta con cinco (05) días para pagar y cinco (05) días más para proponer excepciones. -

Se reconoce al abogado **ÁLVARO ROMERO VARGAS** como apoderado de la parte demandante, en los términos y para los efectos del poder conferido.

Se deja constancia que la copia del título ejecutivo fue recibida mediante mensaje de datos, vía correo electrónico, de allí que, se previene al apoderado de la parte demandante para que, en el momento que el Despacho lo requiera, deberá allegar el original del mismo el cual quedara bajo su custodia y responsabilidad.

**NOTIFÍQUESE,
JORGE ELIECER OCHOA ROJAS
Juez (2)**

Firmado Por:
Jorge Eliecer Ochoa Rojas
Juez
Juzgado Municipal
Civil 046
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **784b683abf54cb712d3df47af4900d069fa37cb642d3cd5fb88bd0533ad64056**

Documento generado en 09/05/2023 02:16:02 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D. C., nueve de mayo de dos mil veintitrés.

Auto notificado a las partes por anotación en estado No. 062

Fijado hoy 10 de mayo de 2023

RAD: 110014003046 2023-00353 00.

Como quiera que la anterior demanda reúne las exigencias legales y se acompaña con ella documento que presta mérito ejecutivo, el juzgado de conformidad con lo previsto en el Art.422 y 430 del C.G.P., libra orden de pago por la vía ejecutiva de MENOR cuantía en contra CRISTIAN CAMILO CARDONA TAVERA, para que en el término legal de cinco días le pague al banco BBVA COLOMBIA:

POR EL PAGARÉ No. 5000219010

1. La suma de **\$49.026.018**, por concepto del capital contenido en el pagaré base de acción, más los intereses moratorios liquidados conforme lo dispone el art. 111 de la Ley 510 de 1.999, desde la presentación de la demanda, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
2. La suma **\$5.576.571**, por concepto de intereses remuneratorios, causados y no pagados, e incorporados en el pagaré base de acción.

POR EL PAGARÉ No. 5000221594/50009307265/9600231524

1. La suma de **\$59.932.061**, por concepto del capital contenido en el pagaré base de acción, más los intereses moratorios liquidados conforme lo dispone el art. 111 de la Ley 510 de 1.999, desde la presentación de la demanda, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
2. La suma **\$4.777.696**, por concepto de intereses remuneratorios, causados y no pagados, e incorporados en el pagaré base de acción.

Sobre costas se resolverá en su oportunidad. -

Notifíquese este auto a la parte demandada conforme lo dispone el Art.291, 292 del C.G.P., y el Artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, indicándole que cuenta con cinco (05) días para pagar y cinco (05) días más para proponer excepciones. -

Se reconoce a la abogada ESMERALDA PARDO CORREDOR, como apoderada de la parte demandante, en los términos y para los efectos del poder conferido.

Se deja constancia que la copia del título ejecutivo fue recibida mediante mensaje de datos, vía correo electrónico, de allí que, se previene al apoderado de la parte demandante para que, en el momento que el Despacho lo requiera, deberá allegar el original del mismo el cual quedara bajo su custodia y responsabilidad.

**NOTIFÍQUESE,
JORGE ELIECER OCHOA ROJAS
Juez (2)**

KJPS

**Firmado Por:
Jorge Eliecer Ochoa Rojas
Juez
Juzgado Municipal
Civil 046
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,**

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica, conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **5484d4748afc189dff49b26a6f482e5da6be6dd31749a8053b89c14fa93e2fb1**

Documento generado en 09/05/2023 02:16:03 PM

**Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>**

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D. C., nueve de mayo de dos mil veintitrés.

Auto notificado a las partes por anotación en estado No. 062

Fijado hoy 10 de mayo de 2023

RAD: 110014003046 2023-00355 00.

Como quiera que la anterior demanda se acompaña con ella documento que presta mérito ejecutivo, el juzgado de conformidad con lo previsto en el Art.422, 430 Y 468 del C.G.P., libra orden de pago por la vía **EJECUTIVA PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL** de **MENOR** cuantía en contra de **KAREN VIVIANA PIÑEROS JIMÉNEZ**, para que en el término legal de cinco días le pague a **SCOTIABANK COLPATRIA S.A.:**

1. La suma de **\$534.797**, por concepto **5 cuotas en mora**, contenidas en pagaré base de acción No. 204289004988, aportado como base de acción, más los intereses moratorios liquidados conforme lo dispone el art. 111 de la Ley 510 de 1.999, desde que cada una se hizo exigible, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
2. La suma de **\$91.967.512,15**, por concepto de saldo de capital acelerado contenidas pagaré base de acción No. 204289004988, aportado como base de acción, más los intereses moratorios liquidados conforme lo dispone el art. 111 de la Ley 510 de 1.999, desde la fecha de la presentación de la demanda, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
3. La suma de **\$4.425.698**, por concepto de intereses de plazo pactados y no pagados y contenidos en pagaré base de acción No. 204289004988.

Sobre costas se resolverá en su oportunidad. –

Notifíquese este auto a la parte demandada conforme lo dispone el Art.291, 292 del C.G.P., y el Artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, indicándole que cuenta con cinco (05) días para pagar y cinco (05) días más para proponer excepciones. –

Decretar el embargo y posterior secuestro de los inmuebles objeto del gravamen (50S-40290992). Oficiése.

Se reconoce a la abogada **LEONOR ORTIZ CARVAJAL**, como apoderada de la parte demandante, en los términos y para los efectos del poder conferido.

Se deja constancia que la copia del título ejecutivo fue recibida mediante mensaje de datos, vía correo electrónico, de allí que, se previene al apoderado de la parte demandante para que, en el momento que el Despacho lo requiera, deberá allegar el original del mismo el cual quedara bajo su custodia y responsabilidad.

**NOTIFÍQUESE,
JORGE ELIECER OCHOA ROJAS
Juez**

KJPS

Firmado Por:
Jorge Eliecer Ochoa Rojas
Juez
Juzgado Municipal
Civil 046
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **c929405d216ed610c0ae7287eedcafd6d27c11a99cef6fe3d3f003803bbe0ac3**

Documento generado en 09/05/2023 02:16:05 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D. C., nueve de mayo de dos mil veintitrés.

Auto notificado a las partes por anotación en estado No. 062

Fijado hoy 10 de mayo de 2023

RAD: 110014003046 2023-00357 00.

Como quiera que la anterior demanda se acompaña con ella documento que presta mérito ejecutivo, el juzgado de conformidad con lo previsto en el Art.422, 430 y 468 del C.G.P., libra orden de pago por la vía **EJECUTIVA PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTÍA REAL de MENOR** cuantía en contra de **LUIS CARLOS ALVARADO RIANO**, para que en el término legal de cinco días le pague al **BANCO DAVIVIENDA S.A.:**

1. La suma de **\$8.057.760,57**, por concepto **9 cuotas en mora**, contenidas en pagaré base de acción No. 05700478000029330, aportado como base de acción, más los intereses moratorios liquidados a la tasa del 19.88% E.A., desde que cada una se hizo exigible, es decir el 5 de cada mes desde agosto de 2022 a abril de 2023, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
2. La suma de **\$59.778.673,70**, por concepto de saldo de capital acelerado contenidas en pagaré base de acción No. 05700478000029330, aportado como base de acción, más los intereses moratorios liquidados a la tasa del 19.88% E.A., desde la fecha de la presentación de la demanda, hasta que se verifique el pago total de la obligación.
3. La suma de **\$6.035.177,30**, por concepto de intereses de plazo pactado y no pagado y contenido en pagaré base de acción No. 05700478000029330.

Sobre costas se resolverá en su oportunidad. –

Notifíquese este auto a la parte demandada conforme lo dispone el Art.291, 292 del C.G.P., y el Artículo 8 de la Ley 2213 de 2022, indicándole que cuenta con cinco (05) días para pagar y cinco (05) días más para proponer excepciones. –

Decretar el embargo y posterior secuestro de los inmuebles objeto del gravamen (50N-20671024, 50N-20670802 y 50N-20670864). Oficiese.

Se reconoce a la abogada CAROLINA ABELLO OTÁLORA, como apoderada de la parte demandante, en los términos y para los efectos del poder conferido.

Se deja constancia que la copia del título ejecutivo fue recibida mediante mensaje de datos, vía correo electrónico, de allí que, se previene al apoderado de la parte demandante para que, en el momento que el Despacho lo requiera, deberá allegar el original del mismo el cual quedara bajo su custodia y responsabilidad.

NOTIFÍQUESE,
JORGE ELIECER OCHOA ROJAS
Juez

KJPS

Firmado Por:
Jorge Eliecer Ochoa Rojas
Juez
Juzgado Municipal
Civil 046
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **cec8c68401fd137077f480d7632b4b4c3236d8d8948ae0ecc8017a6a28669f25**

Documento generado en 09/05/2023 02:16:06 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D. C., nueve de mayo de dos mil veintitrés.

Auto notificado a las partes por anotación en estado No. 062 Fijado hoy 10 de mayo de 2023

RAD: 110014003046 2017-00887 00.

Atendiendo a lo dispuesto por el artículo 293 y 108 del C.G.P. y que la solicitud elevada por el memorialista se ajusta a derecho este despacho ordena el emplazamiento del demandado VÍCTOR HUGO CONTRERAS ROA.

Por secretaría, efectúese el emplazamiento en el Registro Nacional de Personas Emplazadas, sin necesidad de publicación en un medio escrito, de conformidad con el artículo 10 de la Ley 2213 de 2022.

**NOTIFÍQUESE,
JORGE ELIECER OCHOA ROJAS
Juez**

KJPS

Firmado Por:
Jorge Eliecer Ochoa Rojas
Juez
Juzgado Municipal
Civil 046
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **07c18c31deecd86e623cbb0eefbb1dec0a2b0b6c02a8c8f1f9a13ec048172a9d**

Documento generado en 09/05/2023 02:15:55 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>

JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL

Bogotá, D. C., nueve de mayo de dos mil veintitrés.

Auto notificado a las partes por anotación en estado No. 062

Fijado hoy 10 de mayo de 2023

Proceso: PROCESO EJECUTIVO de MENOR CUANTÍA.
Demandante: BANCO DE BOGOTÁ S.A.
Demandado: ADELA ANGARITA HERNÁNDEZ
Radicación: 2018-233
Asunto: Sentencia Anticipada

I. ASUNTO A RESOLVER

En virtud a que el trámite se surtió en debida forma procede el Juzgado a proferir la correspondiente sentencia, resolviendo las excepciones de mérito que en su oportunidad propuso el apoderado de la parte demandada de conformidad con lo normado en el artículo 278 del Código General del Proceso.

II. ANTECEDENTES

A. La pretensión y los hechos

La entidad demandante, actuando por conducto de apoderado judicial, solicitó se librara orden de pago a su favor y en contra de ADELA ANGARITA HERNÁNDEZ, por concepto del no pago de una suma de dinero contenidas en un pagaré base de recaudo.

III. TRÁMITE PROCESAL

Cumplido los requisitos de ley mediante providencia de fecha 14 de marzo 2018 (folio 18 cuaderno 1), se libró mandamiento de pago en la forma solicitada a su favor y en contra del demandado ADELA ANGARITA HERNÁNDEZ, providencia que fue notificada por conducta concluyente como consta en la providencia del 8 de octubre de 2021, quien interpuso la excepción que denominó de “PRESCRIPCIÓN” a través de procurador judicial.

Del medio exceptivo se surtió el respectivo traslado a la parte actora quien indicó que no están llamadas a prosperar las opciones planteadas, y solicito se ordenará seguir adelante con la ejecución, pues, en su sentir se está ante un exceso ritual manifiesto, pues, las diligencias de notificación que efectuó y que fueran infructuosas, conllevaron a designar curador Ad-Litem,

quienes en múltiples requerimiento no asumieron el cargo, lo que ocasionó una superación del termino para que operara el fenómeno prescriptivo.

No habiendo pruebas por practicar procede el Despacho a proferir la Sentencia que en derecho corresponda de conformidad con lo normado por el artículo 278 del C.GP.

IV. CONSIDERACIONES

A. Presupuestos procesales.

En el presente asunto se advierte la presencia de los presupuestos procesales necesarios para considerar válidamente trabada la relación jurídico–procesal. En efecto, la demanda reúne las exigencias de forma que la ley exige a ella, tanto al extremo activo como al pasivo son hábiles para obligarse y para comparecer al proceso conforme a la ley y es este Despacho el competente para conocer de este proceso.

B. Del título ejecutivo. Pagaré.

Para esta clase de asuntos, la primera tarea del juez de instancia consiste en revisar detenidamente el cumplimiento de los requisitos exigidos en el ordenamiento procesal, para determinar si el título valor, en este caso el pagaré allegado con la demanda presta mérito ejecutivo, toda vez que si se observa que carece de él, deberá cesar inminentemente la ejecución, *NULLA EXECUTIO SINE TITULO*, cuyo principio general del derecho procesal prevalece universalmente y en el presente asunto se observa que el elemento de la acción ejecutiva se presenta sin ambigüedad alguna.

En este asunto el pagaré aportado reúne los requisitos especiales y generales contenidos en el artículo 621 y 709 del Código de Comercio y 422 del C.G.P., por tanto, puede exigirse su ejecución.

C. Análisis de la situación fáctica planteada.

Sea lo primero indicar, que la presente providencia obedece a lo ordenado por el inciso 2 numeral 2 del artículo 278 del C.G.P., que en su tenor literal reza: “*En cualquier estado del proceso, el juez deberá dictar sentencia anticipada, total o parcial, en los siguientes eventos: 2. Cuando no hubiere pruebas por practicar.*”

Aduce el abogado de la parte demandada, que la excepción de PRESCRIPCIÓN, debe prosperar, como quiera que, la fecha de vencimiento del pagaré base acción fue el 12 de febrero de 2018, es decir, que han transcurridos más de tres años a la fecha en que se efectuó la notificación al demandado por conducta concluyente, tiempo en el cual se consolido la prescripción de la acción.

Abordando el tema de estudio el artículo 2512 establece: *“La prescripción es un modo de adquirir las cosas ajenas, o de extinguir las acciones o derechos ajenos, por haberse poseído las cosas y no haberse ejercido dichas acciones y derechos durante cierto lapso de tiempo, y concurriendo los demás requisitos legales. Se prescribe una acción o derecho cuando se extingue por la prescripción.”*

Por otra parte, el artículo 781 Código de Comercio menciona que la acción cambiaria directa se ejercita contra el aceptante de una orden o el otorgante de una promesa cambiaria o sus avalistas y de regreso cuando se ejercita contra cualquier otro obligado.

A su turno dice el artículo 789 del ibídem, señala que la acción cambiaria directa prescribe en 3 años a partir del día del vencimiento

Aquí se tiene 1 pagaré que tiene como fecha de vencimiento el 12 de febrero de 2018.

El artículo 2539 del C.C. menciona: *“La prescripción que extingue las acciones ajenas, puede interrumpirse, ya natural, ya civilmente. Se interrumpe naturalmente por el hecho de reconocer el deudor la obligación, ya expresa, ya tácitamente. Se interrumpe civilmente por la demanda judicial; salvo los casos enumerados en el artículo 2524.”*

Según el artículo anterior la prescripción se interrumpe con la presentación de la demanda, pero, para que esto sea posible es indispensable que esta sea presentada dentro de los tres años a partir del vencimiento y además que el mandamiento de pago sea notificado al demandado dentro del año a partir del día siguiente a la notificación por estado (Art. 94 C.G.P.).

De allí que tal norma no contemple la figura de la prescripción sino un término para que se entienda interrumpida esta, con la presentación de la demanda, término que es para que la parte ejecutante haga la notificación y si no lo hace los pretendidos efectos de la interrupción con la demanda no se tipifican.

Si bien, la demanda fue presentada en tiempo, la notificación al demandado no se hizo en el año previsto en la disposición en comento, pues, la orden de apremio se notificó por estado al demandante el 15 de marzo de 2018 y el demandado fue notificado por conducta concluyente el 08 de octubre de 2021, cuando ya había transcurrido más de un año que contempla la norma.

Siendo así, desde que se hizo exigible la obligación, es decir el 12 de febrero de 2018 y la notificación demandado, el 08 de octubre de 2021, transcurrieron más de 3 años tiempo necesario para que se diera la prescripción de la acción cambiaria del pagaré base de recaudo.

De otra parte, no existe requerimiento del acreedor al deudor que tenga el efecto interruptor de conformidad con el artículo 94 del C.G.P. además, ninguna duda existe en cuanto que, prescrita la obligación principal, prescriben lo accesorio de ella, es decir prescriben los intereses.

Con todo, no le asiste razón al demandante al indicar que se está ante un exceso ritual manifiesto, pues, aun cuando las diligencias de notificación efectuadas por aquel fueron oportunas e infructuosas, no se observa que luego que la demanda confiriera poder, la parte demandante, solicitara el link del expediente para intentar la notificación a dirección electrónica de donde provenía dicho poder.

En mérito de lo expuesto, el **JUZGADO CUARENTA Y SEIS CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.**, administrando justicia en nombre de la República de Colombia y por autoridad de la Ley,

RESUELVE:

PRIMERO: Declarar probada la excepción de prescripción de la acción cambiaria propuesta por la ejecutada, según lo estimado en el cuerpo de esta providencia.

SEGUNDO: Decretar la terminación del presente proceso.

TERCERO: Ordenar el levantamiento de las medidas ordenadas en este asunto. Ofíciase.

CUARTO: Condenar en costas a la parte ejecutante. Tásense aquellas, para lo cual deberán incluirse como agencias en derecho la suma de \$3.200.000.00.

QUINTO: Ejecutoriada esta providencia y cumplido lo anterior archívese el expediente.

**NOTIFÍQUESE,
JORGE ELIECER OCHOA ROJAS
Juez**

KJPS

Firmado Por:

Jorge Eliecer Ochoa Rojas
Juez
Juzgado Municipal
Civil 046
Bogotá, D.C. - Bogotá D.C.,

Este documento fue generado con firma electrónica y cuenta con plena validez jurídica,
conforme a lo dispuesto en la Ley 527/99 y el decreto reglamentario 2364/12

Código de verificación: **d9df12117716f00218accd7b826bda10a1253ef42d4a61193e422ddf2f3884fe**

Documento generado en 09/05/2023 02:15:56 PM

Descargue el archivo y valide éste documento electrónico en la siguiente URL:
<https://procesojudicial.ramajudicial.gov.co/FirmaElectronica>