



JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.

j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co – Teléfono 2820261

Bogotá D.C., 9 JUL 2020 **9 DIC 2020**

PROCESO DECLARATIVO RAD.11001310300320190067300

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 93 del C.G. del P., se acepta la reforma a la demanda presentada por el extremo actor, en el sentido que la parte demandada se denomina **AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.**

Como quiera que el pasado 16 de octubre de 2020, se surtió la notificación personal de la demandada, según consta en acta visible a folio 181, se notifica por estado la reforma a la demanda, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 4° del artículo antes referenciado.

Se reconoce personería a la abogada **MARÍA FARIDE MENJURA LÓPEZ** como apoderada de la parte demandada, en los términos y condiciones del poder conferido (fl. 182).

Corrase traslado a la sociedad demandada por el término de diez (10) días para contestar la demanda.

Una vez se surta el traslado aquí señalado, se le dará tramite al escrito de excepciones previas formulado.

NOTIFÍQUESE (2),

La Juez,


LILIANA CORREDOR MARTINEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. 58, hoy AMANDA RUTH SALINAS CELIS Secretaria

10 DIC 2020

Señor

JUZGADO TERCERO (3) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA

E.

S.

D.

A2-ADM-028-20

REFERENCIA : PROCESO DECLARATIVO

NUMERO : 11001310300320190067300

DEMANDANTE: CARLOS JULIO TALERO DIAZ Y NIRA CECILIA RAMIREZ
SIERRA

DEMANDADO: AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S

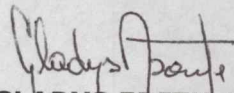
ASUNTO : PODER

GLADYS EDITH APONTE GOMEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.029.007 de Tunja, en mi calidad de representante legal suplente de **AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.**, empresa con domicilio en Bogotá y Nit. No. 900.518.709-2, conforme consta en el certificado de existencia y representación legal de Cámara de Comercio que se adjunta, muy respetuosamente me dirijo a usted con el fin de manifestarle que confiero **PODER ESPECIAL AMPLIO Y SUFICIENTE** a la abogada **MARIA FARIDE MENJURA LOPEZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.682.994 de Bogotá y T.P. 75.716 del C.S.J., para que en mi nombre y representación, **SE NOTIFIQUE Y CONTESTE LA DEMANDA DE LA REFERENCIA** y lleve hasta su culminación el mencionado proceso.

Mi apoderada queda facultada para ejercer todas las facultades legales otorgadas en el artículo 74 del C.G.P, especialmente las de recibir, desistir, transigir, renunciar, sustituir, reasumir, interponer recursos, y demás facultades legales que le permitan el buen y fiel cumplimiento de su labor.

Sírvase reconocerle personería a mi apoderada en los términos aquí señalados.

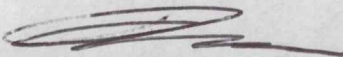
Atentamente,



GLADYS EDITH APONTE GOMEZ

CC No. 40.029.007 de Tunja

Acepto,



MARIA FARIDE MENJURA LOPEZ

C C No. 39.682.994 de Bogotá

T.P. No. 75.716 del C.S.J.



PRESENTACIÓN PERSONAL CON HUELLA
NOTARÍA CUARENTA Y DOS (42)
CÍRCULO DE BOGOTÁ - COLOMBIA

JUAN CARLOS VARGAS JARAMILLO,
NOTARIO TITULAR

CERTIFICA:

Que **APONTE GOMEZ GLADYS EDITH**

Se identificó con: C.C. **40029007**

y con la Tarjeta Profesional No.

presentó personalmente este documento.

En constancia, firma nuevamente y estampa
la huella de su dedo índice derecho.

(La certificación de huella causa
derechos notariales según tarifa)

Bogotá D.C. **15/10/2020**

544fy44brr4f4f4



www.notariaenlinea.com
44JMD46K7K1ANIMY



Notaria

El sistema biométrico no se utilizó
Este caso por las siguientes razones:

- ☐ 1 FALLA TÉCNICA
- ☐ 2 IMPEDIMENTO FÍSICO
- ☒ 3 FIRMA REGISTRADA
- ☐ 4 FALTA DE CONECTIVIDAD
- ☐ 5 SUSPENSIÓN DE FLUIDO ELÉCTRICO

MRG

Artículo 3 Resolución 14681 de 2015 SNR

Gladys Ponce



183

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de octubre de 2020 Hora: 16:22:47

Recibo No. AB20261826

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B202618264FB52

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

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: AREA CUADRADA CONSTRUCTORES SAS
Nit: 900.518.709-2 Administración : Direccion
Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02207395
Fecha de matrícula: 24 de abril de 2012
Último año renovado: 2020
Fecha de renovación: 2 de julio de 2020
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 47 A N 96 - 41 Of 609
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: contactenos@gyr.com.co
Teléfono comercial 1: 2961500
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 47 A N 96 - 41 Of 609
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: contactenos@gyr.com.co
Teléfono para notificación 1: 2961500
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones

184

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de octubre de 2020 Hora: 16:22:47

Recibo No. AB20261826

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B202618264FB52

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

personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Constitución: Que por Documento Privado de Asamblea de Accionistas del 30 de marzo de 2012, inscrita el 24 de abril de 2012 bajo el número 01628102 del libro IX, se constituyó la sociedad comercial denominada AREA CUADRADA CONSTRUCTORES SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

Duración: Que la sociedad no se halla disuelta, y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

Objeto Social: La sociedad tendrá como objeto principal: A. La compra, venta, alquiler y administración de bienes inmuebles; B. Actividades de servicios de ingeniería y de arquitectura; C. Trabajos de pintura, terminación de muros y pisos; D. La sociedad podrá dedicarse a cualquier otra actividad lícita tanto en Colombia como en el extranjero sin limitarse a los literales precedentes relacionados o no con el mismo que coadyuden a la realización de sus fines, de conformidad con el artículo 5° de la Ley 1258 de 2008.

CAPITAL

Capital:

**** Capital Autorizado ****

Valor	:	\$100,000,000.00
No. de acciones	:	10,000.00
Valor nominal	:	\$10,000.00

**** Capital Suscrito ****

Valor	:	\$30,000,000.00
No. de acciones	:	3,000.00

165

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de octubre de 2020 Hora: 16:22:47

Recibo No. AB20261826

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B202618264FB52

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

Valor nominal : \$10,000.00

** Capital Pagado **

Valor : \$30,000,000.00

No. de acciones : 3,000.00

Valor nominal : \$10,000.00

REPRESENTACIÓN LEGAL

Representación Legal: El gobierno y la administración de la sociedad estarán a cargo de un gerente nombrado por la asamblea general de accionistas. La asamblea general de accionistas también nombrará un (1) suplente del gerente quien contara con sus mismas funciones y reemplazará provisionalmente al gerente en caso de ausencia, muerte o destitución, hasta el nombramiento del nuevo gerente.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del Representante Legal: El gerente tendrá, aparte de las facultades y deberes que temporalmente le delegue o asigne la asamblea de accionistas o la junta directiva, los siguientes: 1) Representar legalmente a la sociedad ante las autoridades de cualquier orden o naturaleza y ante otras personas naturales o jurídicas, con facultad para renovar, transigir, conciliar, comprometer y desistir y para comparecer en juicios en que se dispute la propiedad o cualquier otro derecho radicado en bienes sociales, inmuebles y muebles 2) Dentro de las normas y orientaciones que dicte la junta directiva, dirigir los negocios de la sociedad, vigilar los bienes de la misma, sus operaciones, sus procesos, la parte legal y fiscal, su contabilidad y correspondencia. 3) Cumplir y hacer cumplir los estatutos y reglamentos de la sociedad. 4) Celebrar cualquier clase de contratos, así como los de venta, hipoteca y arrendamiento de inmuebles, sin limitación de cuantía. 5) Nombrar apoderados especiales o judiciales cuando se requiera 6) Convocar a la asamblea general de accionistas, de acuerdo a lo estipulado en los estatutos. 7) Realizar los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social. 8) Velar por que se permita la adecuada realización de las funciones del personal que labora con la con la sociedad. 9) Guardar y proteger la reserva comercial. 10) Suscribir los contratos laborales que sean necesarios y contratar el personal idóneo que se

166

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de octubre de 2020 Hora: 16:22:47

Recibo No. AB20261826

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B202618264FB52

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

requiera para el funcionamiento de la sociedad, así como también contratar los expertos que se requieran, según el caso. 11) Dar un trato equitativo a todos los socios y respetar el ejercicio del derecho de inspección de acuerdo con las limitaciones del caso.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES****** Nombramientos ****

Que por Acta no. 29 de Asamblea de Accionistas del 24 de mayo de 2019, inscrita el 20 de junio de 2019 bajo el número 02478808 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
GERENTE	
CARO RODRIGUEZ RICARDO MAURICIO	C.C. 000000079601287
SUPLENTE DEL GERENTE	
APONTE GOMEZ GLADYS EDITH	C.C. 000000040029007

REVISORES FISCALES**** Revisor Fiscal ****

Que por Acta no. 26 de Asamblea de Accionistas del 1 de diciembre de 2017, inscrita el 27 de diciembre de 2017 bajo el número 02289227 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
REVISOR FISCAL	
AYALA MANZANARES LUZ ADRIANA	C.C. 000000052365428

REFORMAS DE ESTATUTOS

Reformas:

Documento	No.	Fecha	Origen	Fecha	No.Insc.
2	2012/11/06	Asamblea de Accionist	2012/11/15	01681180	
3	2012/11/21	Asamblea de Accionist	2012/11/26	01683930	
29	2019/05/24	Asamblea de Accionist	2019/06/20	02478807	

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

157

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de octubre de 2020 Hora: 16:22:47

Recibo No. AB20261826

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B202618264FB52

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

Actividad principal Código CIIU: 6820
Actividad secundaria Código CIIU: 7110

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Los siguientes datos sobre Planeación Distrital son informativos:
Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 3 de julio de 2020.

Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

TAMAÑO EMPRESA

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

188

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 9 de octubre de 2020 Hora: 16:22:47

Recibo No. AB20261826

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B202618264FB52

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 299,296,738

Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el período - CIIU : 6820

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

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

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

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

MEMORIAL PROCESO No 2019-673 (Reforma Demanda)**FABIAN VALENCIA** <valencia3094@hotmail.com>

Mié 28/10/2020 11:45 AM

Para: jo3ccppobta@cendoj.ramajudicial.gov.co <jo3ccppobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Juzgado 03 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>; FABIAN VALENCIA <valencia3094@hotmail.com>

 1 archivos adjuntos (2 MB)

proceso No 2019-673 reforma demanda.pdf;

Buenas Días,

señora,

Juez Civil Tercero del Circuito de Bogotá.

Cordial Saludo;

Por medio de la presente adjunto memorial; Con el fin de ser incorporado en el proceso de la referencia.

Serían tan amables y me pueden enviar acuse de recibido.

Mil gracias por su valiosa ayuda.

para los fines pertinentes,

Fabián Valencia

Abogado

T.P No 239060 del C.S.J

CC: 80.114.027

Fabian Valencia

Consultor Juridico

Móvil:301-6974922

AVISO LEGAL: Este mensaje y sus anexos pueden contener información de carácter confidencial o legalmente protegida y no puede ser utilizada ni divulgada por persona diferente a su destinatario, si por error usted recibe este mensaje avise inmediatamente a su remitente y destruya toda copia que tenga del mismo. Cualquier uso, divulgación, copia, distribución, impresión o acto derivado del conocimiento total o parcial de este mensaje sin autorización de FABIAN VALENCIA RUT No 80114027., sera sancionado de acuerdo a las normas legales vigentes. De otra parte, al destinatario se le considera custodio de la información contenida y debe velar por su integridad y privacidad. Las opiniones contenidas en este mensaje electrónico no relacionadas con la actividad de FABIAN VALENCIA RUT No 80114027. No necesariamente representan la opinión de los mismos.

Señora,

JUEZ CIVIL 3 DE CIRCUITO DE BOGOTÁ.

E.

S.

D.

REF: DEMANDA DECLARATIVA DE RESPONSABILIDAD CIVIL
EXTRACONTRACTUAL.

DE: CARLOS JULIO TALERO DIAZ Y NIRA CECILIA RAMIREZ SIERRA

CONTRA: ÁREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S

No: 2019-673

REFERENCIA: Reforma demanda artículo 93 de C.G.P

FABIÁN MAURICIO VALENCIA MÉNDEZ, abogado en ejercicio, identificado con la Cédula de Ciudadanía, No. 80.114.027, expedida en Bogotá, portador de la Tarjeta Profesional, No.239.060, expedida por el C. S. de la J., mayor de edad, domiciliado y residente en Bogotá, obrando en nombre y representación de los señores, **CARLOS JULIO TALERO DIAZ**, mayor y vecino de esta ciudad identificado con cédula de ciudadanía No.79.371.114. Expedida en Bogotá, y la señora **NIRA CECILIA RAMIREZ SIERRA**, mayor y vecina de esta ciudad identificada, con cédula de ciudadanía, No. 51.988.898, Expedida en Bogotá, respetuosamente por medio del presente escrito me permito aclarar, corregir y reformar la demanda en lo términos del artículo 93 del C.G.P ordenados en el auto de fecha del 8 de octubre de 2020 y por consiguiente me permito manifestar lo siguiente:

PRIMERO:- En la demanda inicial el suscrito había señalado erróneamente y por descuido de transcripción, que el nombre de la demandada era **AREA CUADRADA CONSTRUCCIONES SAS** identificada con Nit No 900518709-2.

SEGUNDO:- La reforma que ahora invoco tiene por objeto corregir el nombre de la demandada, siendo el correcto; **AREA CUADRADA CONSTRUCTORES SAS**, identificada con Nit No 900518709-2.

TERCERO:- Tengase en cuenta el nombre de la demandada **CORRECTAMENTE** en todos los ítem de la formulación de la demanda principal y las actuaciones siguientes donde se mencione el nombre de la demandada, siendo el correcto **AREA CUADRADA CONSTRUCTORES SAS**, identificada con Nit No 900518709-2.

CUARTO:- El resto de la demanda formulada inicialmente queda tal cual fue presentada.

Para tal fin apporto las siguientes pruebas:

- 1- Poder debidamente diligenciado con la corrección del nombre de la demandada.
- 2- Certificado de cámara y comercio menor a 30 días de la demandada.

Esta reforma se presenta en tiempo, para lo cual solicito dar traslado al demandado ya notificado, prosiguiendo el trámite procesal respectivo.

Para los fines pertinentes,

Atentamente,


Fabián Mauricio Valencia Méndez
CC No 80.114.027 De Bogotá
T.P 239.060 del C.S.J

LEGAL LABORAL SAS NIT: 901136053-3
"ALIANZAS LABORALES ESTRATEGICAS"

SEÑOR
JUEZ CIVIL 3 DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

CARLOS JULIO TALERO DIAZ, mayor y vecino de esta ciudad identificado con cédula de ciudadanía No. 79.371.114. Expedida en Bogotá, y la señora NIRA CECILIA RAMIREZ SIERRA mayor y vecina de esta ciudad identificada con cédula de ciudadanía No. 51.988.898, Expedida en Bogotá, manifiéstanos a usted muy respetuosamente, que conferimos poder especial al Dr. FABIÁN MAURICIO VALENCIA MÉNDEZ., mayor de edad, vecino de esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.114.027 expedida en Bogotá y portador de la Tarjeta Profesional No. 239060, del Consejo Superior de la Judicatura, para que en nuestro nombre y representación, inicie, tramite y lleve hasta su culminación proceso declarativo verbal de responsabilidad civil extracontractual de mayor cuantía – acción de indemnización de perjuicios – contra ÁREA CUADRADA CONTRUCTORES S.A.S, identificada con numero de Nit No 900518709-2, con el fin de obtener mediante sentencia, la declaratoria como tercero civilmente responsable y consecuencia de esto la indemnización total y/o parcial, por los perjuicios patrimoniales y extra patrimoniales derivados del incumplimiento del contrato de promesa de compraventa del apartamento 905, estacionamiento doble 43 y deposito 9, que hacían parte del edificio, BURANO – PROPIEDAD HORIZONTAL, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C.

Mi apoderado cuenta con las facultades inherentes para el ejercicio del presente poder, en especial las de conciliar, recibir, transigir, sustituir, desistir, renunciar, reasumir y en general todas aquellas necesarias para el buen cumplimiento de su gestión.

Sírvase señor(a), reconocerle personería jurídica en los términos aquí señalados.
Atentamente,

SE AUTENTICA

CARLOS JULIO TALERO DIAZ
CC. 79.371.114 de Bogotá

NIRA CECILIA RAMIREZ SIERRA
CC. 51.988.898 de Bogotá.

SE AUTENTICA

Acepto,

FABIÁN MAURICIO VALENCIA MÉNDEZ
CC No 80114027 De Bogotá
T.P 239.060 del C.S.J



DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO DE FIRMA Y CONTENIDO DE DOCUMENTO PRIVADO

Artículo 68 Decreto-Ley 960 de 1970 y Decreto 1069 de 2015



2946

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el veintisiete (27) de octubre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Cincuenta y Ocho (58) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:
NIRA CECILIA RAMIREZ SIERRA, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0051988898 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



8oztlxxsu9fq
27/10/2020 - 10:13:59:151



CARLOS JULIO TALERO DIAZ, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0079371114 y declaró que la firma que aparece en el presente documento es suya y el contenido es cierto.

----- Firma autógrafa -----



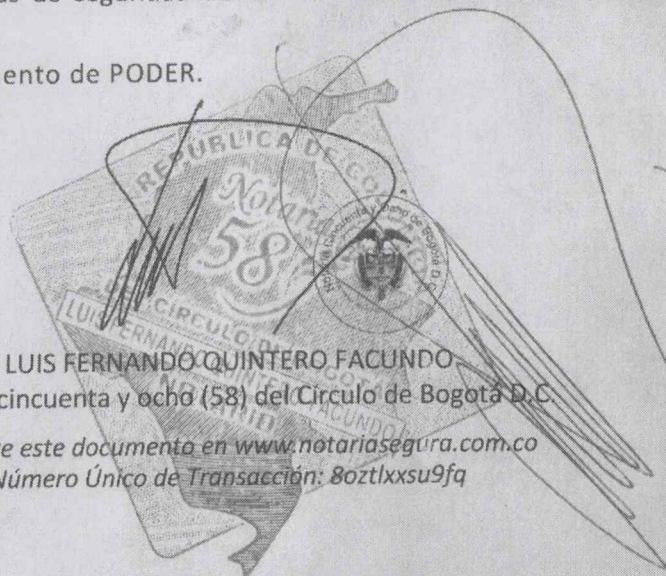
5djulcu118kx
27/10/2020 - 10:14:38:658



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, los comparecientes fueron identificados mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Este folio se asocia al documento de PODER.



LUIS FERNANDO QUINTERO FACUNDO
Notario cincuenta y ocho (58) del Círculo de Bogotá D.C.
Consulte este documento en www.notariasegura.com.co
Número Único de Transacción: 8oztlxxsu9fq

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 28 de octubre de 2020 Hora: 11:17:38

Recibo No. AB20333918

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2033391890C74

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

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

Ingresos por actividad ordinaria \$ 299,296,738

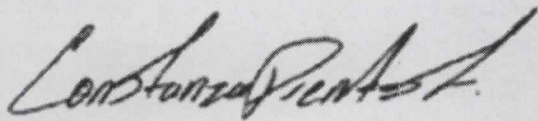
Actividad económica por la que percibió mayores ingresos en el periodo - CIIU : 6820

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

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

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

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



Página 6 de 6

6 de 6

192

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 28 de octubre de 2020 Hora: 11:17:38

Recibo No. AB20333918

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2033391890C74

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

Actividad principal Código CIIU: 6820
Actividad secundaria Código CIIU: 7110

RECURSOS CONTRA LOS ACTOS DE INSCRIPCIÓN

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

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

INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA

Los siguientes datos sobre Planeación Distrital son informativos:
Fecha de envío de información a Planeación Distrital : 3 de julio de 2020.

Señor empresario, si su empresa tiene activos inferiores a 30.000 SMLMV y una planta de personal de menos de 200 trabajadores, usted tiene derecho a recibir un descuento en el pago de los parafiscales de 75% en el primer año de constitución de su empresa, de 50% en el segundo año y de 25% en el tercer año. Ley 590 de 2000 y Decreto 525 de 2009. Recuerde ingresar a www.supersociedades.gov.co para verificar si su empresa está obligada a remitir estados financieros. Evite sanciones.

TAMAÑO EMPRESA

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

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 28 de octubre de 2020 Hora: 11:17:38

Recibo No. AB20333918

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2033391890C74

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

requiera para el funcionamiento de la sociedad, así como también contratar los expertos que se requieran, según el caso. 11) Dar un trato equitativo a todos los socios y respetar el ejercicio del derecho de inspección de acuerdo con las limitaciones del caso.

NOMBRAMIENTOS**REPRESENTANTES LEGALES****** Nombramientos ****

Que por Acta no. 29 de Asamblea de Accionistas del 24 de mayo de 2019, inscrita el 20 de junio de 2019 bajo el número 02478808 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
GERENTE	
CARO RODRIGUEZ RICARDO MAURICIO	C.C. 000000079601287
SUPLENTE DEL GERENTE	
APONTE GOMEZ GLADYS EDITH	C.C. 000000040029007

REVISORES FISCALES**** Revisor Fiscal ****

Que por Acta no. 26 de Asamblea de Accionistas del 1 de diciembre de 2017, inscrita el 27 de diciembre de 2017 bajo el número 02289227 del libro IX, fue (ron) nombrado (s):

Nombre	Identificación
REVISOR FISCAL	
AYALA MANZANARES LUZ ADRIANA	C.C. 000000052365428

REFORMAS DE ESTATUTOS**Reformas:**

Documento No.	Fecha	Origen	Fecha	No.Insc.
2	2012/11/06	Asamblea de Accionist	2012/11/15	01681180
3	2012/11/21	Asamblea de Accionist	2012/11/26	01683930
29	2019/05/24	Asamblea de Accionist	2019/06/20	02478807

CLASIFICACIÓN DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS - CIIU

193

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 28 de octubre de 2020 Hora: 11:17:38

Recibo No. AB20333918

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2033391890C74

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

Valor nominal : \$10,000.00

**** Capital Pagado ****

Valor : \$30,000,000.00

No. de acciones : 3,000.00

Valor nominal : \$10,000.00

REPRESENTACIÓN LEGAL

Representación Legal: El gobierno y la administración de la sociedad estarán a cargo de un gerente nombrado por la asamblea general de accionistas. La asamblea general de accionistas también nombrará un (1) suplente del gerente quien contara con sus mismas funciones y reemplazará provisionalmente al gerente en caso de ausencia, muerte o destitución, hasta el nombramiento del nuevo gerente.

FACULTADES Y LIMITACIONES DEL REPRESENTANTE LEGAL

Facultades del Representante Legal: El gerente tendrá, aparte de las facultades y deberes que temporalmente le delegue o asigne la asamblea de accionistas o la junta directiva, los siguientes: 1) Representar legalmente a la sociedad ante las autoridades de cualquier orden o naturaleza y ante otras personas naturales o jurídicas, con facultad para renovar, transigir, conciliar, comprometer y desistir y para comparecer en juicios en que se dispute la propiedad o cualquier otro derecho radicado en bienes sociales, inmuebles y muebles 2) Dentro de las normas y orientaciones que dicte la junta directiva, dirigir los negocios de la sociedad, vigilar los bienes de la misma, sus operaciones, sus procesos, la parte legal y fiscal, su contabilidad y correspondencia. 3) Cumplir y hacer cumplir los estatutos y reglamentos de la sociedad. 4) Celebrar cualquier clase de contratos, así como los de venta, hipoteca y arrendamiento de inmuebles, sin limitación de cuantía. 5) Nombrar apoderados especiales o judiciales cuando se requiera 6) Convocar a la asamblea general de accionistas, de acuerdo a lo estipulado en los estatutos. 7) Realizar los esfuerzos conducentes al adecuado desarrollo del objeto social. 8) Velar por que se permita la adecuada realización de las funciones del personal que labora con la sociedad. 9) Guardar y proteger la reserva comercial. 10) Suscribir los contratos laborales que sean necesarios y contratar el personal idóneo que se

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 28 de octubre de 2020 Hora: 11:17:38

Recibo No. AB20333918

Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2033391890C74

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

personales a través de correo electrónico, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

CONSTITUCIÓN

Constitución: Que por Documento Privado de Asamblea de Accionistas del 30 de marzo de 2012, inscrita el 24 de abril de 2012 bajo el número 01628102 del libro IX, se constituyó la sociedad comercial denominada AREA CUADRADA CONSTRUCTORES SAS.

TÉRMINO DE DURACIÓN

Duración: Que la sociedad no se halla disuelta, y su duración es indefinida.

OBJETO SOCIAL

Objeto Social: La sociedad tendrá como objeto principal: A. La compra, venta, alquiler y administración de bienes inmuebles; B. Actividades de servicios de ingeniería y de arquitectura; C. Trabajos de pintura, terminación de muros y pisos; D. La sociedad podrá dedicarse a cualquier otra actividad lícita tanto en Colombia como en el extranjero sin limitarse a los literales precedentes relacionados o no con el mismo que coadyuden a la realización de sus fines, de conformidad con el artículo 5° de la Ley 1258 de 2008.

CAPITAL**Capital:**

	** Capital Autorizado **
Valor	: \$100,000,000.00
No. de acciones	: 10,000.00
Valor nominal	: \$10,000.00

	** Capital Suscrito **
Valor	: \$30,000,000.00
No. de acciones	: 3,000.00

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACIÓN LEGAL

Fecha Expedición: 28 de octubre de 2020 Hora: 11:17:38
Recibo No. AB20333918
Valor: \$ 6,100

CÓDIGO DE VERIFICACIÓN B2033391890C74

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

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.

CON FUNDAMENTO EN LA MATRÍCULA E INSCRIPCIONES EFECTUADAS EN EL REGISTRO MERCANTIL, LA CÁMARA DE COMERCIO CERTIFICA:

NOMBRE, IDENTIFICACIÓN Y DOMICILIO

Razón social: AREA CUADRADA CONSTRUCTORES SAS
Nit: 900.518.709-2 Administración : Direccion
Seccional De Impuestos De Bogota
Domicilio principal: Bogotá D.C.

MATRÍCULA

Matrícula No. 02207395
Fecha de matrícula: 24 de abril de 2012
Último año renovado: 2020
Fecha de renovación: 2 de julio de 2020
Grupo NIIF: Grupo I. NIIF Plenas

UBICACIÓN

Dirección del domicilio principal: Cr 47 A N 96 - 41 Of 609
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico: contactenos@gyr.com.co
Teléfono comercial 1: 2961500
Teléfono comercial 2: No reportó.
Teléfono comercial 3: No reportó.

Dirección para notificación judicial: Cr 47 A N 96 - 41 Of 609
Municipio: Bogotá D.C.
Correo electrónico de notificación: contactenos@gyr.com.co
Teléfono para notificación 1: 2961500
Teléfono para notificación 2: No reportó.
Teléfono para notificación 3: No reportó.

La persona jurídica NO autorizó para recibir notificaciones

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL
CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Al Despacho del Señor Juez informando que:

- ☐ 1. En firme el auto anterior
- ☐ 2. Venció el término del traslado contenido en el auto anterior
- ☐ 3. La (s) parte (s) se pronunció (eron) en tiempo: **SI** **NO**
- ☐ 4. Se prescribió la anterior solicitud para resolver
- ☐ 5. Ejecutoriada la providencia anterior para ~~cesar~~
- ☐ 6. Al Despacho por reparto
- ☐ 7. Se dio cumplimiento al auto anterior
- ☐ 8. Con el anterior escrito en _____ folios
- ☐ 9. Venció el término de traslado del recurso
- ☐ 10. Venció el traslado de liquidación
- ☐ 11. Se recibió de la Honorable Corte Suprema de Justicia
- ☐ 11. *Reforma Demandada*

Bogotá

26 NOV 2020

Secretaria

J

contestación demanda y excepciones previas

María Faride Menjura López <faride_menjura@yahoo.es>

Mar 17/11/2020 1:57 PM

Para: Juzgado 03 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 3 archivos adjuntos (1 MB)

CONTESTACION DEMANDA AREA CUADRADA.pdf; 905-A Acta de comparecencia # 025 de 2016 Notaria 42.pdf; EXCEPCIONES PREVIAS DEMANDA CARLOS JULIO TALERO.pdf;

Buenas tardes, cordial saludo, señores Juzgado 3 Civil del Circuito de Bogotá, muy respetuosamente me dirijo a ustedes con el fin de adjuntar la contestación de la demanda a la cual anexo acta de comparecencia N0. 025 de 2016 de la Notaria 42 del circulo de Bogotá y escrito de excepción previa para que se le de trámite en el momento procesal oportuno dentro del proceso ordinario de mayor cuantía No. 110013103003**20190067300** de Carlos Julio Talero Diaz y Nira Cecilia Ramirez Sierra contra Area Cuadrada Constructores SAS

Cordialmente,**María Faride Menjura López****Abogada****CEL 3002115223**

196

Señor
JUEZ 03 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
Correo electrónico: j03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co
E. S. D.

REFERENCIA	: PROCESO DE ORDINARIO DE MAYOR CUANTIA
EXPEDIENTE No	: 11001310300320190067300
DEMANDANTE	: CARLOS JULIO TALERO DIAZ Y NIRA CECILIA RAMIREZ SIERRA
DEMANDADO	: AREA CUADRADA CONSTRUCTORES
ASUNTO	: CONTESTACION DEMANDA Y SUBSANACION

MARIA FARIDE MENJURA LOPEZ, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 39.682.994 de Bogotá, y T.P No. 75.716 del C.S.J., en mi calidad de apoderada de la parte demandada **AREA CUADRADA CONSTRUCTORES SAS**, con Nit No. 900.518.709-2, representanda por la señora **GADYS EDITH APONTE GOMEZ**, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, identificada con la cédula de ciudadanía No. 40.029.007 de Tunja, según poder legalmente conferido el cual obra en el expediente, muy respetuosamente me dirijo a usted con el fin de **CONTESTAR LA DEMANDA y su SUBSANACION**, dentro del término legal en los siguientes términos:

A LOS HECHOS

AL PRIMERO: No me consta que se pruebe, que el demandante haya realizado algún trámite con **AREA CUADRADA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, ya que mis poderdantes desconocen la existencia de dicha empresa. No es cierto que específicamente la empresa **AREA CUADRADA CONSTRUCTORES SAS** haya adelantado tramites con el señor Carlos Julio Talero para la compra de un apartamento, ya que su actividad es la comercialización de productos inmobiliarios ejecutando acciones y procedimientos para introducir eficazmente los productos en el sistema de distribución, ejecutando las actividades necesarias para posicionar el producto logrando que los consumidores lo conozcan, es decir se trata de un corredor que es un intermediario y no tiene vínculos de subordinación o dependencia, mandato o representación con mi poderdante. Con respecto a la nota de pie de página con el numeral 1, debe aclararse lo siguiente:

1. El hecho de que varias empresas compartan las mismas instalaciones no significa que sean socias entre si, tal como se deduce de los documentos aportados por la parte demandante en donde se ve lo siguiente:
 - 1.1. SOCIOS DE AREA CUADRADA CONSTRUCTORES: Son los señores:
 - 1.1.1. José Luis Aponte Gómez y
 - 1.1.2. Ricardo Mauricio Caro Rodríguez.
 - 1.2. SOCIOS DE BURANO CONSTRUCCIONES: Son las siguientes empresas:
 - 1.2.1. Obras y terminados S.A.S., representada legalmente por Jhon Alexander Molina Supelano.
 - 1.2.2. Vertex Construcciones S.A.S., representada legalmente por Ricardo Mauricio Caro Rodríguez.
 - 1.2.3. Gapp Ingenieros S.A.S. representada legalmente por Gladys Edith Aponte Gómez.
2. No hay una norma o ley que impida que una misma persona sea representada legal de diferentes empresas.

AL SEGUNDO: No me consta, que se pruebe, que la empresa **AREA CUADRADA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, haya suscrito contrato promesa de compraventa a través de Burano Construcciones SAS, ya que mis poderdantes desconocen la existencia de esa empresa.

No es cierto que **AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.**, haya suscrito contrato promesa de compraventa, a través de Burano Construcciones SAS. El significado de la expresión a través según el diccionario de la Academia de la lengua, es la siguiente. " A través es una locución que se escribe siempre por

separado, llevando tilde, y siempre acompañada por la preposición "de", "a través de", indicando que algo pasa de un lado a otro. Por ejemplo "la percepción se obtiene a través de los sentidos", "le envió un mensaje a través del correo electrónico". Ahora bien para comprender mejor el significado del relato de la parte demandante es necesario ponernos en el contexto del mismo, y luego de leerlo se infiere que el demandante está afirmando que **AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.**, es el prometiente vendedor y que se obligó por intermedio de Burano, lo cual no es cierto, ya que conforme al artículo 1502 del Código Civil, para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:

1. Que sea legalmente capaz.
2. Que Consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.
3. Que recaiga sobre un objeto lícito.
4. Que Tenga una causa lícita.

La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.

En ese orden de ideas y si fuera cierto lo afirmado por el demandante, mínimo debería haber un poder o autorización de **AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S a BURANO CONSTRUCCIONES SAS**, para que éste actuara en su nombre y representación en la suscripción de la promesa de venta cuyo objeto era la compraventa del apartamento 905, parqueadero doble 43 y depósito 9, como se lee en este hecho, el poder o autorización no fue aportado por la parte demandante porque no existe, ya que conforme lo narrado en la Promesa de compraventa, es Burano Construcciones quien funge o actúa como verdadero Prometiente Vendedor, tal como se lee en la promesa de compraventa.

En cuanto a la nota de pie de página 2, hay que señalar que el mismo demandante en la nota de pie de página del hecho 1 señala que dichas empresas quedan en el mismo edificio, y no hay ninguna norma que prohíba que varias empresas compartan una misma oficina o estén en un mismo edificio, es decir, no se puede colegir que por el hecho de haber firmado la promesa en el mismo espacio, que Area Cuadrada Constructores, SAS, asuma las obligaciones del prometiente comprador, cuando no funge como tal. En conclusión, hay una falta de legitimación por pasiva, es un presupuesto procesal derivado de la capacidad para ser parte.

AL TERCERO: No me consta que se pruebe que la empresa **AREA CUADRADA CONSTRUCCIONES S.A.S.**, y Burano Construcciones SAS, hayan emitido planos del apartamento en venta.

No es cierto, como está escrito, pues si bien es cierto que el logo de **AREA CUADRADA CONSTRUCTORES S.A.S.**, aparece en los planos, no es cierto que haya elaborado los planos, pues como se dijo en el hecho anterior su función fue la de comercializar el producto. En cuanto a la nota de página número 3 correspondiente al hecho 3 el mismo demandante informa que la señora Gladys Aponte es la representante Legal y liquidadora de Burano Construcciones, no existe una norma o ley que impida que sea la actual suplente del representante legal de Area Cuadrada Constructores SAS, sin embargo no es la representante legal de Area cuadrada Construcciones SAS empresa de la cual desconoce su existencia.

AL CUARTO: No me consta, que se pruebe, sin embargo conforme consta a folio 134, en la carta de fecha 12 de mayo de 2015, enviada por Burano y aportada por el demandante, téngase en cuenta que la comunicación fue enviada por el prometiente vendedor, y no por Area Cuadrada Constructores SAS, todas las comunicaciones y requerimientos son firmados por el representante legal de Burano Construcciones. En cuanto a la nota de pie de página número 4 relacionada con la aprobación de un menor valor del crédito solicitado y preaprobado, demuestra que la capacidad económica del demandante no era la requerida para el desembolso de un valor mayor, conforme a las políticas de Banco BBVA, en la cláusula 7 de la promesa de compraventa a folio 116 se evidencia que el precio del inmueble apartamento 905 era por la suma de trescientos veintiún millones doscientos noventa y cinco mil cuarenta pesos (\$321.295.040,00), en ese orden de ideas el demandante solo contaba con el crédito aprobado por Ciento diez Millones de pesos (\$110.000.000,00) quedándole un saldo de doscientos once millones noventa y cinco mil cuarenta pesos (\$211.295.040,00).

AL QUINTO: No me consta que se pruebe, sin embargo de la lectura del folio 130 se deduce que Burano Construcciones envió una solicitud de aplazamiento de la firma de la escritura pública a su prometiente comprador, más no Area Cuadrada Constructores SAS, por cuanto esta última no suscribió contrato promesa de compraventa ni tuvo injerencia en dicho contrato, Burano solicitó la prórroga la fecha de escrituración conforme

194

se lee a folio 130 en la comunicación del 18 de febrero de 2015 que aporta el demandante, de igual forma y conforme se lee en la promesa de compraventa clausula novena a folio 118, las partes pactaron que la firma de la escritura publica quedaba fijada para el 27 de abril del año 2015 a la una de la tarde (1:00 PM) en la notaria 42 del circulo de Bogotá. En cuanto a la nota de pie de pagina número 5, hay que aclarar que el aplazamiento fue solicitado por Burano Construcciones SAS, más no por Area Cuadrada Constructores, ya que ésta última no suscribió contrato de promesa con el demandante, por lo tanto, no se puede ni se debe hablar en plural, cuando el demandante manifiesta que las constructoras solicitaron el aplazamiento.

AL SEXTO: Es cierto, parcialmente por las siguientes razones:

1. Es cierto que Burano Construcciones SAS, es el prometiente vendedor y como tal es quien asume los derechos y obligaciones que le impone la Promesa de Compraventa que suscribió. Cuyo objeto era la promesa de comprar por un lado y por el otro vender el apartamento 905, por lo tanto es el llamado a suscribir la escritura publica de venta, pues conforme a nuestra normatividad la promesa de compraventa debe queda tan bien hecha, que lo único que falte sea elevarla a escritura pública, en ese orden de ideas es Burano quien debe solicitar la prorroga de la firma de la escritura pública y de igual forma requerir al prometiente comprador para que de cumplimiento a lo acordado en la promesa en cuanto al pago ya que a la fecha de la comunicación y como consta en el texto de la misma, el hoy demandante solo contaba con el crédito aprobado por ciento diez millones de pesos (\$110.000.000,00) quedando pendiente por acreditar el pago de doscientos veinticuatro millones ochocientos ochenta y siete mil seiscientos cuarenta y tres pesos (\$224.887.643.00) por parte del demandante.
2. Es cierto que al final de correo aparece el logo de área cuadrada, pero como asesor comercial, **luego no es cierto que Area Cuadrada Constructores SAS, sea prometiente vendedora dentro de la promesa de compraventa, o tenga responsabilidad alguna en el desarrollo del proceso de compraventa** como lo quiere hacer ver el demandante.

Es cierto que el señor demandante dio respuesta al comunicado de fecha 16 de marzo de 2015 a Burano Construcciones como consta a folio 132, admitiendo que sus condiciones económicas habían variado e indicando que conforme a su interpretación del numeral 7.1 de la promesa de compraventa, tenía un plazo de 30 días para pagar los doscientos veinticuatro millones ochocientos ochenta y siete mil seiscientos cuarenta y tres pesos (\$224.887.643.00), luego de la firma de la escritura pública, sin embargo luego de leer el numeral 7.1 a folio 117, tenemos que el título de ese numeral dice: " Valor de la financiación, de lo cual se entiende, que es el banco quien financia el crédito quien deberá desembolsar el valor del crédito aprobado con el cual se paga el salto total del inmueble. En cuanto a la nota de pie de pagina número 7 hay que decir que el incumplimiento se estaba siendo reconocido por la parte demandante en dicho correo, por otro lado el prometiente vendedor estaba dando cumplimiento a la promesa de Compraventa al solicitar el aplazamiento de la firma de la Escritura de pública, conforme a lo acordado en la misma, de igual no es cierto que demandante se dirija a las constructoras pues el correo va dirigido a Burano, y así es como debe ser ya que el prometiente vendedor es Burano Construcciones SAS.

AL SEPTIMO: No me consta, que se pruebe, sin embargo, a folio 132, hay anexo un correo electrónico dirigido a **BURANO CONSTRUCCIONES**, por parte del prometiente comprador, como vemos tenemos que siempre el prometiente comprador dirige sus comunicaciones a Burano Construcciones y no al hoy demandado dentro de este proceso.

AL OCTAVO: No es cierto como esta redactado, por cuanto y como se ha venido sosteniendo a lo largo de este escrito, Area Cuadrada Constructores, no tiene que ver nada en el negocio jurídico contrato de Compraventa, el cual fue suscrito única y directamente por Burano Construcciones SAS, en cuento al texto del hecho, es una copia de lo escrito en el correo electrónico por parte de Burano Construcciones en el sentido de firmar un otrosi con el fin de cambiar la fecha de la firma de la Escritura Pública de Venta. En cuanto a la nota de pie de pagina numero 8 tenemos que si bien es cierto las partes estaban incumplidas por no haberse presentado a firmar en la notaria la escritura publica de venta, **no es menos cierto**, que las mismas partes subsanaron este hecho cuando firman el otrosi número 3, mediante el cual hicieron los siguientes cambios: **1. Adición de intervinientes. 2. Forma de pago crédito a contado y 3. fecha firma de escritura**, de igual forma, tampoco se adjunta documento

en donde el comprador solicite la devolución del dinero, pues a él correspondía hacer dicha solicitud, porque era él y solo él quien conocía su situación económica realmente y en consecuencia si le era posible pagar el saldo ya mencionado, de hecho lo que vemos en las pruebas aportadas por el demandante, es que el prometiente vendedor ampliaba la fecha de escrituración, lo cual le daba más tiempo al demandante, para conseguir los recursos necesarios para pagar el saldo insoluto.

AL NOVENO: No se contesta, por cuanto no esta escrito en la demanda, ya que del hecho octavo pasa al décimo, conforme se observa a folio 4.

AL DECIMO: No es cierto que Área cuadrada este requiriendo al demandante, es Burano Construcciones SAS, quien lo requiere, conforme consta a folios 134 y 135, haciendo un recuento de los incumplimientos por parte del prometiente comprador, hoy demandante, que luego de leer se resumen así:

1. Recuento del valor aprobado por BBVA, es decir ciento diez millones de pesos (\$110.000.000,00) informando que tiene un saldo insoluto por valor de doscientos veinticuatro millones ochocientos ochenta y siete mil seiscientos cuarenta y tres pesos (\$224.887.643.00), y que tiene un saldo por cubrir de ciento catorce millones ochocientos ochenta y siete mil seiscientos cuarenta y tres pesos (\$114.887.640.00) los cuales requiere se indique como va a ser su forma de pago, conforme consta a folios 134.
2. Se le informa el envío del ofrosi en donde se aplaza la firma de la escritura publica para el 21 de noviembre de 2015 a las 3:00 pm en la notaria 42 del círculo de Bogotá.
3. Informa que no se presento el 27 de abril de 2015 en la notaria 42 del círculo de Bogotá, a firmar la escritura pública de venta.
4. Le informa que esta incumpliendo la Promesa de Compraventa, y trae a colocación lo pactado en ella al respecto, es decir, que en caso de persistir el incumplimiento se dará aplicación a lo pactado por las partes en ella..

En cuanto a la nota del pie de página número 9 tenemos que no es cierto lo manifestado por la parte demandante, cuando manifiesta que la representante legal con actitud de superioridad ejerce el derecho como juez, acomoda las cláusulas contractuales a su favor y amedrenta al demandante. Si el requerimiento es leído juiciosamente, encontramos que el prometiente vendedor hoy demandado, al evidenciar el incumplimiento de su prometiente comprador, hoy demandante, lo que hace por medio de dicho escrito es recordarle lo pactado dentro de la promesa de compra, y que en caso de persistir el incumplimiento, se dará aplicación a lo pactado en ella como es caso de la perdida de arras, que en todos los contratos e incluso la ley misma, les da la categoría de penalidad para la parte que incumple, por ello el requerimiento está dentro los lineamientos legales y normales, si le damos a todos los requerimientos la categoría de amedrantamiento por recordarle a la otra parte que si no cumple hay un contrato donde lo pactado es ley para las partes, entonces se estaría coartando el derecho de requerir a la parte incumplida. Por lo tanto, la redacción de esta nota de pie de página induce al lector a una interpretación errónea del requerimiento fechado 12 de mayo de 2015.

AL ONCE: Es cierto que el prometiente comprador, hoy demandante da respuesta al requerimiento del 12 de mayo de 2015, enviado por Burano Construcciones SAS, conforme se lee a folio 136 el cual se resume así:

1. Que a esa fecha se encontraba al día en pagos, y manifiesta que el pago del saldo insoluto por valor de ciento catorce millones ochocientos ochenta y siete mil seiscientos cuarenta y tres pesos (\$114.887.640.00), lo hará con recursos propios producto de la venta del inmueble que habitaba en ese momento.
2. Le informa a Burano que no ha terminado de leer el ofrosi enviado.
3. Que no se presento a la notaria porque les habían informado acerca del cambio de fecha de escrituración.
4. Que luego de un viaje que tenía programado se presentaría a la sala de ventas.

De igual forma, manifiesta el prometiente comprador le endilga la culpa al prometiente comprador de no concretar la venta del inmueble por los cambios en la escrituración, lo cual no es cierto porque desde el principio de la negociación el prometiente comprador tuvo conocimiento del precio, y debió prever la forma de pago del inmueble. Es más, de dicha lectura se concluye que el prometiente comprador aspiraba a vender el inmueble e

198

inmediatamente pasar al apartamento, lo cual por tiempos es muy difícil, ya que debía primero pagarse el saldo y en ese momento se procedería a la firma de la escritura Pública de venta y al mismo tiempo él debía entregar el inmueble donde habitaba. En conclusión sin pago del saldo del precio, no es posible firmar la escritura publica de venta y hacer la respectiva entrega.

AL DOCE: No es cierto como está redactado, por cuanto no es Área Cuadrada Constructores quien envió el requerimiento por incumplimiento, lo hizo Burano Construcciones quien para esa época era el prometiente vendedor. En este hecho el demandante narra el proceso de promesa de compraventa y otrosi firmados con Burano Construcciones sin embargo no se hace alusión al hoy demandado.

AL TRECE: No me consta que se pruebe, el otrosi número 1 fue suscrito por el demandante y Burano Construcciones, como consta el dicho documento anexado por la parte demandante. En este hecho el demandante narra el proceso de promesa de compraventa y otrosi firmados con Burano Construcciones sin embargo no se hace alusión al hoy demandado.

AL CATORCE: No es cierto como está redactado, por cuanto no es Área Cuadrada Constructores quien envió la comunicación, la envió el prometiente vendedor de ese entonces que era Burano Construcciones.

AL QUINCE: No me consta que se pruebe, el otrosi número 2 fue suscrito por el demandante y Burano Construcciones, como consta el dicho documento anexado por la parte demandante. En este hecho el demandante narra el proceso de promesa de compraventa y otrosi firmados con Burano Construcciones sin embargo no se hace alusión al hoy demandado.

AL DIECISEIS: No es cierto como esta redactado, por cuanto no es Área Cuadrada Constructores quien envió el correo informativo transcrito en la demanda, lo hizo Burano Construcciones quien para esa época era el prometiente vendedor. En este hecho el demandante narra el proceso de promesa de compraventa y otrosi firmados con Burano Construcciones sin embargo no se hace alusión al hoy demandado.

AL DIECISIETE: No es cierto como esta redactado, por cuanto no es Área Cuadrada Constructores quien envió el correo informativo transcrito en la demanda, lo hizo Burano Construcciones quien para esa época era el prometiente vendedor. En este hecho el demandante narra el proceso de promesa de compraventa y otrosi firmados con Burano Construcciones sin embargo no se hace alusión al hoy demandado.

AL DIECIOCHO: No me consta que se pruebe, el comunicado fue enviado por Burano Construcciones y no por la hoy demandada, requiriendo la aprobación del crédito como consta en el texto. En este hecho el demandante narra el proceso de promesa de compraventa y otrosi firmados con Burano Construcciones sin embargo no se hace alusión al hoy demandado.

AL DIECINUEVE: No me consta que se pruebe, el comunicado fue enviado por el hoy demandante a Burano Construcciones y no a la hoy demandada, dando respuesta al comunicado anterior, como vemos todas las comunicaciones y requerimientos son firmados por el representante legal de Burano Construcciones. En este hecho el demandante narra el proceso de promesa de compraventa y otrosi firmados con Burano Construcciones sin embargo no se hace alusión al hoy demandado.

AL VEINTE: No me consta que se pruebe, el comunicado fue enviado por Burano Construcciones y no por la hoy demandada, como lo afirma el demandado en este hecho. En este hecho el demandante narra el proceso de promesa de compraventa y otrosi firmados con Burano Construcciones sin embargo no se hace alusión al hoy demandado.

AL VEINTIUNO :No me consta que se pruebe, ya que este acto de cesión es directamente entre las dos personas que conforman la parte demandante.

AL VEINTIDOS :No me consta que se pruebe, ya que este documento no fue firmado por mi poderdante. Por lo tanto lo desconoce.

AL VEINTITRES: No me consta que se pruebe, ya que mi poderdante no suscribió dicho documento, el otrosi número 3 fue suscrito por el demandante y Burano Construcciones, en donde hacen adición de intervinientes, forma de pago crédito a contado y fijan nueva fecha para firma de escritura pública de venta como consta el dicho documento anexado por la parte demandante a folio 149.

AL VEINTICUATRO: No me consta que se pruebe, ya que mi poderdante no tiene conocimiento de este correo.

AL VEINTICINCO: No me consta que se pruebe, ya que mi poderdante no tiene conocimiento de este correo, sin embargo de la lectura que se hace al documento anexo por el demandante, encontramos que quien lo envía y firma es el representante legal de Burano Construcciones y en el mismo no se menciona a mi poderdante.

AL VEINTISEIS: No me consta que se pruebe, ya que mi poderdante no tiene conocimiento de este correo, y el acervo probatorio adjuntado a la copia del traslado no obra dicha fotocopia.

AL VEINTISIETE: No me consta que se pruebe, ya que mi poderdante no tiene conocimiento de esta negociación y por ende no sabe que paso con el inmueble, ya que una vez comercializado el proyecto ceso la prestación de su servicio.

AL VEINTIOCHO: No me consta que se pruebe, ya que mi poderdante no tiene conocimiento de esta negociación y por ende no sabe que paso con el inmueble, ya que una vez comercializado el proyecto ceso la prestación de su servicio.

AL VEINTINUEVE: No me consta que se pruebe, ya que mi poderdante no tiene conocimiento de esta comunicación, ya que una vez comercializado el proyecto ceso la prestación de su servicio. De igual forma como se dirá más adelante la persona jurídica una vez constituida es una entidad diferente a la de los socios que la conforman, mucho más si estos socios tienen acciones en otras sociedades. Ahora bien, conforma a la ley no hay impedimento alguno para que una persona será representante legal de varias sociedades al mismo tiempo.

AL TREINTA: No me consta, sin embargo, se deduce que es cierto por la documentación aportada por el demandante.

AL TREINTA Y UNO: No me consta, sin embargo, se deduce que es cierto por la documentación aportada por el demandante.

AL TREINTA Y DOS: No me consta que se pruebe, ya que mi poderdante no tiene conocimiento de este hecho, ya que una vez comercializado el proyecto ceso la prestación de su servicio. Sin embargo de la revisión de los documentos aportados por el demandante, expedidos por la Cámara de Comercio, se deduce que es cierto. De igual forma como se dirá más adelante la persona jurídica una vez constituida es una entidad diferente a la de los socios que la conforman, mucho más si estos socios tienen acciones en otras sociedades. Ahora bien, conforma a la ley no hay impedimento alguno para que una persona será representante legal de varias sociedades al mismo tiempo.

AL TREINTA Y TRES: No me consta que se pruebe, ya que mi poderdante no tiene conocimiento de este hecho, ya que una vez comercializado el proyecto ceso la prestación de su servicio. Sin embargo de la revisión de los documentos aportados por el demandante, expedidos por la Camara de Comercio, se deduce que es cierto. De igual forma como se dirá más adelante la persona jurídica una vez constituida es una entidad diferente a la de los socios que la conforman, mucho más si estos socios tienen acciones en otras sociedades. Ahora bien, conforma a la ley no hay impedimento alguno para que una persona será representante legal de varias sociedades al mismo tiempo.

A LAS PRETENSIONES

199

Estas pretensiones carecen de sustento factico, probatorio y jurídico por inexistencia del contrato de Compraventa entre el demandante y mi poderdante y hechos de los que se pueda deducir que existe una solidaridad, Maxime cuando éste actuó como verdadero corredor – intermediario en la comercialización del proyecto Edificio Burano, prueba de ello es lo manifestado por el demandante los hechos de la demanda cuando hace todo el relato, pues siempre en ellos copia las comunicaciones que se cruzaron entre Burano y la parte demandante, haciendo alusión al prometiente vendedor que es Burano.

Por otro lado mi poderdante siempre manifiesta que hicieron todas las gestiones para comercializar el proyecto poniendo en contacto a los posibles clientes con Burano, pero en ningún momento, mi poderdante se encargó de construcciones, diseños, y de negociaciones plasmadas en los contratos Promesa de Compraventa, el proceso de la venta como tal y jurídico, respecto a la documentación siempre la manejo Burano que era la empresa que suscribió el contrato promesa de compraventa como prometiente vendedor.

Hay que aclarar que los hechos básicamente son la narración hecha por el demandante del proceso de negociación y venta del apartamento 905 del edificio Burano, negociación que se desarrolla entre dos partes: Inicialmente con el señor Carlos Julio Talero Díaz y al final por cesión del contrato promesa de compraventa interviene la señora Nira Cecilia Ramirez Sierra, en calidad de prometientes Compradores, y Burano Construcciones SAS como Prometiente Vendedor, no hay documento ni ningún hecho del cual pueda derivarse una responsabilidad Civil extracontractual que genere una solidaridad por el presunto incumplimiento del vendedor, lo que si queda claro es que hay un presunto incumplimiento del prometiente comprador, luego de analizar la narración hecha por el demandante.

Nunca existió de ninguna clase de contrato con el hoy demandante y térgase en cuenta que para que surjan obligaciones debe existir un contrato entre ellos el de promesa de compraventa uno de los requisitos básicos para su existencia es el consentimiento que hace referencia a la exteriorización de la voluntad entre dos o varias personas para aceptar derechos y obligaciones, en el caso que nos ocupa el consentimiento brilla por su ausencia. Por otro lado tenemos que mi poderdante, no fue subordinado ni dependiente de Burano Construcciones SAS, actuó de manera independiente, por lo tanto no se encuentra dentro de los casos que generan responsabilidad civil extracontractual, por ello no se puede pretender, como lo solicita el demandante que se declare que Area Cuadrada Constructores SAS es civilmente responsable y solidaria por los daños causados por el presunto incumplimiento de Burano, ahora bien, de la lectura de los hechos tenemos que el demandante narra que no pudo cumplir con el pago total del precio acordado en la promesa, de todo lo anterior se establece que Burano Construcciones vendió y suscribió la promesa de compraventa directamente y no como lo afirma el demandante cuando dice que mi poderdante hizo a través de Burano.

Hay que recordar que el Código Civil Colombiano enseña que un negocio se debe administrar como un buen padre de familia, es decir, de forma sensata y diligente. En ese orden de ideas cuando una persona va adquirir o comprar un inmueble antes de suscribir documentos debe verificar las condiciones para el otorgamiento de créditos, ya que las entidades financieras verifican la capacidad de endeudamiento del usuario y por ello le sugieren y exigen que dicha capacidad se mantenga por todo el tiempo que dure el negocio hasta inclusive la firma de la hipoteca, ya que ellos tienen la potestad de negar el crédito en este estadio, si la persona vario o aumento su capacidad de endeudamiento, y por lo general cuando se compra sobre planos el termino de tiempo que dura el proceso es a veces largo, y es factible que cambien las condiciones económicas del prometiente comprador, generando que éste no pueda cumplir con el pago del precio, tal como aconteció en el caso que nos ocupa, lo cual genero la resolución del contrato promesa de compraventa, con la consecuencia de la aplicación de las arras contenidas en la clausula octava en donde las partes convinieron fijar como arras para la ejecución del contrato el treinta (30%) del valor convenido para los inmuebles prometidos en venta, conforme reza en la promesa contenida a folio 118.

Al no existir la responsabilidad civil extracontractual, no hay solidaridad y por ende no puede condenarse a mi poderdante, a las pretensiones contenidas en la Primera, segunda, tercera, cuarta, quinta, séptima. Aclaro que no hay pretensión sexta como se observa a folio 14.

Basados en el principio de derecho tenemos que nadie puede alegar su propia culpa en su favor, lo cual hace el demandante tratando de subsanar la inexistencia de obligaciones entre las partes demandante y demandada,

busque estructurarlo mediante este proceso sin fundamento probatorio, por lo tanto no puede declararse que existió una solidaridad y muchos menos una responsabilidad civil extracontractual como lo pretende la parte demandante.

Al no existir un contrato entre mis podérante y el demandante por falta de aceptación expresa de obligaciones generadas de contrato promesa de compraventa que suscribió el demandante con Burano, no puede ordenarse el pago de suma alguna de dinero y mucho menos solicitar una solidaridad con Burano Construcciones SAS, ya **que una obligación solidaria nace del consentimiento expreso de realizar un contrato**, que va a dar nacimiento a derechos y obligaciones o por mandato de la misma en las hipótesis planteadas por el legislador en los artículos del código civil que regula la materia los cuales ya transcribí.

Los intereses son una obligación accesoria a la principal, por ende al no ser declarada la existencia y ejecución del contrato, no se puede ordenar un pago y mucho menos intereses sobre ese pago.

EXCEPCIONES DE FONDO

Para que se resuelvan en la etapa procesal correspondiente, me permito formular las siguientes excepciones de fondo que a continuación relaciono:

1. **INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD DEL CORREDOR – AREA CUADRADA CONSTRUCTORES SAS - DENTRO DE A EJECUCION DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA ENTRE EL DEMANDANTE Y BURANO CONSTRUCCIONES S.A.S**

La parte demandante no ha demostrado en forma clara y expresa sin margen de duda la existencia de responsabilidad de mi mandante dentro del contrato de Promesa de compraventa entre el demandante y Burano Construcciones SAS "situación que, ab initio y por más esfuerzos que se hagan, no acontece, ni está demostrado, pues el demandante solo se limita a decir que mi poderdante actuó a través de Burano Construcciones lo cual no es cierto, por cuanto Área cuadrado fue un corredor que sirvió de puente entre el vendedor y los posibles compradores, ya que fue la que comercializo el proyecto Burano, el corredor no estuvo vinculado a Burano Construcciones SAS, por relaciones de subordinación o dependencia, mandato o representación, al respecto en fallo de la Corte Suprema de Justicia del 9 de febrero de 2011, bajo el radicado 2001-0090001 señala lo siguiente: "Así, la actividad de dicho intermediario se reduce, exclusivamente, a facilitar el encuentro de dos o más sujetos que tienen la voluntad de contratar; esto viene a indicar que en desarrollo de **tal labor el corredor obra como un puente conductor o, si se quiere, como un vaso comunicante entre quien tiene la intención de ofrecer un bien o prestar un servicio, y aquél que desea hacerse a él.** Acontece que el corredor facilita la complementación de las economías de los contratantes, porque su conocimiento le permite saber de las necesidades comunes y esa es, precisamente, la importancia de su gestión en el desarrollo del negocio, misma que no puede detener una vez ha desatado la iniciativa, **pues el acuerdo de voluntades ya no depende de su actividad, sino de los deseos y expectativas de los contratantes.** Por lo mismo, **no se puede cargar al corredor con obligaciones ajenas al contacto, como la de mantenerse en vigilia para la realización efectiva del mismo**, pues su función es puramente genética, por lo que se descarta que deba alimentar con denuedo el proceso de convicción de los contratantes sobre las bondades de la celebración del acto. Y continuando con esta misma línea jurisprudencial, el más reciente fallo de la Corte Suprema de Justicia en materia de corretaje expreso lo siguiente: (...) en el corretaje, **la labor del intermediario se agota con el simple hecho material de acercar a los interesados en la negociación, sin ningún requisito adicional.** Y el corredor adquiere el derecho a la remuneración cuando los terceros concluyen el contrato y entre éste y el acercamiento propiciado por el corredor, existe una relación necesaria de causa a efecto.

De igual forma dentro del plenario no obra poder como tampoco autorización que lleve a concluir lo afirmado por el demandante. La parte demandante no acredita el acuerdo de voluntades que debía existir en forma previa entre el demandante y la parte demandada en donde se hubiera aceptado por parte de Área Cuadrada fungir como prometiende vendedor, con lo cual queda probado que el demandante no tuvo injerencia en la negociación pues su labor solo se concretó en la comercialización de un proyecto urbano denominado Edificio Burano, haciéndolo conocer. **Tampoco puede darse por probado que haya existido un consentimiento tácito, ya**

200

que podría abrirse camino la práctica de que todos las personas naturales o jurídicas que se dedican a la comercialización de bienes inmuebles o proyectos, en determinado momento sean considerados prometientes compradores y se les imponga unas cargas a las que nunca se obligaron.

Para que exista un contrato nuestra legislación señala que debe haber un acuerdo de voluntades, es decir que la partes consientan en dicho contrato, conforme lo establece el Código Civil en su artículo 1494, que al enlistar como fuente de las obligaciones al contrato, lo describe como, "el concurso real de las voluntades de dos o más personas" y lo corrobora el precepto 1502 de la misma obra, según el cual para que una persona se obligue es menester, entre otros requisitos, que "sea capaz y consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio".

Se define el consentimiento como un acuerdo de voluntades que implica la generación de derechos y obligaciones. La palabra consentimiento viene del verbo latino consentiré, de cum, con, y sentiré, sentir, compartir el sentimiento o el parecer. Aprobación, aceptación, acatamiento voluntario. Cabanellas (1996).

El código Civil en su artículo 1611 señala cuales son los requisitos que debe cumplir la promesa de compraventa para que se considere obligatorio lo consignado en ella:

«La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

- 1a.) Que la promesa conste por escrito.
- 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 <sic 1502> del Código Civil.
- 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
- 4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.»

Ahora bien, conforme a lo anterior tenemos que en la promesa de compraventa mi poderdante no aparece como prometiente vendedor de igual forma tampoco hay un poder por parte de área cuadrada constructores para actuar a través de Burano, como lo manifiesta el demandante, de tal forma que si dentro de la promesa escrita no aparece dicha mención no produce ningún efecto jurídico. Ello significa, entonces, que para que mi poderdante sea tenido como prometiente vendedor o tercero civilmente responsable, se requiere voluntad firme y decidida para celebrar un contrato, lo que la distingue de los simples tratos preliminares, en los que de ordinario esa voluntad con tales características todavía está ausente; y, al propio tiempo, ha de ser tan definida la voluntad de contratar por quien lo hace, de manera tal que no ha de aparecer duda de ninguna índole de que allí se encuentra plasmado un proyecto de contrato revestido de tal seriedad que no pueda menos que tenerse la certeza de que podrá perfeccionarse como contrato, con el lleno de todos los requisitos legales, lo que necesariamente supone que en ella han de estar contenidos, cuando menos, los elementos esenciales del contrato como lo exige la ley (CSJ SC 029-1995 del 8 de marzo de 1995, rad.4473).

Ha sostenido la corte lo siguiente "...en los negocios jurídicos de intermediación, salvo las excepciones legales, destaca sin lugar a dudas la consensualidad, elemento que asegura, dicho sea al paso, la rapidez y la agilidad requerida en el asunto; característica que sube de punto si se repara que la misma ley ha querido hacerlo notar algunas veces de modo expreso, verbigratia en el mandato, donde atribuye a la mera aquiescencia importancia sobresaliente para el efecto (arts. 2149 y 2150 del código civil). Empero, bien claro ha de quedar que ese tratamiento dúctil de la ley no traduce, en modo alguno, que el contrato se dé por establecido donde no está probado. El acuerdo de voluntades, así sea el tácito, debe tener comprobación contundente. Vale decir, la mayor o menor consensualidad de un negocio jurídico no significa permisividad probatoria. No. Todo consenso debe estar plena y cabalmente acreditada" (SC del 3 de mayo de 2005, rad. 62812-01).

En el caso que nos ocupa, mi poderdante nunca fue parte del contrato Promesa de Compraventa que la parte demandante pretende hacer valer y del cual pretende se declare la existencia de una solidaridad con el fin de obtener el pago de unos perjuicios, ya que ellos eran meros corredores y no consintieron en el contrato promesa de compraventa y por ende tampoco se obligaron. El código de comercio define corredor en el artículo 1340, señalando lo siguiente: Se llama corredor a la persona que, por su especial conocimiento de los mercados, se ocupa como agente intermediario en la tarea de poner en relación con dos o más personas, con el fin de que

celebren un negocio comercial, sin estar vinculado a las partes por relaciones de colaboración, dependencia, mandato o representación. El código no hace alusión a la reglamentación que debe cumplir el corredor, sin embargo en la práctica el corredor inmobiliario debe demostrar:

1. Haber relacionado a dos personas para la realización del negocio. En este caso mi poderdante comercializo el proyecto y por su conocimiento logro que las personas, entre ellas el hoy demandante se contactara con el vendedor
2. La existencia de una delegación o encargo para llevar a cabo la gestión de intermediación en el cual logre concretar la venta de un inmueble.
3. Estar facultado por el propietario del predio para ofrecerlo en venta.

La parte demandante inicia demandando a Burano Construcciones en un proceso arbitral ante la Cámara de Comercio y ahora pretende que mi poderdante también sean parte demandada dentro de este proceso, con el fin de que se declare que es responsable civil, solidaria y extracontractualmente de todos y cada uno de los perjuicios ocasionados al demandante por el presunto incumplimiento del contrato promesa de compraventa suscrito entre Burano Construcciones y el demandante, lo cual no puede ser jurídicamente posible, ya que entre estos y la demandante no hubo vínculo contractual.

La negociación se realizó directamente entre el hoy demandante y Burano Construcciones SAS, y no entre mi poderdante y el hoy demandado, no hay documento suscrito por mi poderdante en este sentido.

Cuando alguna parte dentro un negocio jurídico es una sociedad, el representante legal de ésta tiene la facultad suscribir los documentos mediante los cuales se ejecute dicho negocio, en este caso la promesa de compraventa o de otorgarle poder a un apoderado para que lo represente en dicho negocio, si bien es cierto la persona jurídica tiene capacidad para ser parte dentro de un contrato, del cual se derivan unas obligaciones que la gravan, no lo puede hacer por si misma, es necesario que el representante legal suscriba directamente o por interpuesta persona por medio de un mandato dicha facultad. Es un interés claro del legislador el proteger a la persona jurídica por medio de la garantía de que quien tome decisiones dentro de la celebración de contratos que puedan afectarla esté autorizado por aquella persona que, en términos generales, actúa en su nombre y representación, y vela por sus intereses.

2. COBRO DE LO NO DEBIDO Y ENRIQUECIMIENTOSIN JUSTA CAUSA

No puede haber obligación de pago sin causa real y lícita, el cobro que pretende hacer el demandante no está sustentado en una causa real, ya que no existió vínculo contractual entre las partes ni aceptación de obligaciones por la compraventa de un inmueble. El demandante pretende que se declare una solidaridad inexistente en un negocio en el que no participo el demandado, por lo tanto cualquier suma que pretenda cobrar configura un enriquecimiento sin causa, ya que no se encuentra probada la existencia de un vínculo jurídico, ni tampoco el nexo de causalidad, por lo tanto mi poderdante como parte perjudicada dentro de este proceso, no ES responsable de suma alguna de dinero.

Finalmente el código de comercio señala que el corredor tendrá derecho a la remuneración siempre y cuando se celebre el negocio entre las partes, para lo cual el corredor habrá de haber sido de intermediario y llevar a cabo las gestiones pertinentes que concreten el negocio, siendo esta intermediación causa eficiente y única de la celebración del negocio.

3. NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA CULPA EN SU FAVOR:

Como ya se dijo, un buen administrador se compara con un buen padre de familia en nuestra legislación civil, en ese orden de ideas tenemos que la administración de un negocio debe ser sensata y diligente, máxime cuando en los hechos de la demanda se hace relación por el mismo demandante a los obstáculos que se presentaron para reunir el saldo insoluto del precio pactado y así pagar para suscribir la escritura pública de venta.

Conforme a lo anterior en este caso es necesario dar aplicación al principio universal **<Nemo auditur propiam turpitudinem allegans>**, según el cual, nadie puede alegar en su favor su propia torpeza o culpa", y por tanto, si la accionante no permitió que la constructora realizara las reparaciones acordadas no puede entonces posteriormente invocar su propia culpa o negligencia. Enseña la jurisprudencia que el principio general del derecho "*nemo auditur propiam turpitudinem allegans*" (Nadie puede alegar su propia culpa) lo siguiente: "En

201

este sentido, por ejemplo, se vio en la sentencia T-938 de 2001, en donde los hechos y las pruebas obrantes del caso demostraron que la negligencia del accionante era la causa de la vulneración al derecho fundamental al debido proceso: “*La negligencia de la accionante ha generado una serie de hechos que se caracterizan por las adversas consecuencias económicas, jurídicas y sociales para la Fábrica de Licores del Tolima, las cuales pretende paliar mediante un mecanismo que, como la acción de tutela, fue concebido para fines sustancialmente distintos, vinculados con la protección de los derechos fundamentales de las personas. En situaciones como la que ahora se presenta, la Corte Constitucional ha expresado que el accionante abusa de sus derechos al incoar acciones pidiendo el amparo con fundamento en hechos originados en su propia culpa*”.¹ (Subrayas fuera del texto). Igualmente, en sentencia T-276 de 1995 Se decidió con sustento en el principio bajo análisis. Así, se afirmó: “*El accionante, por su propia voluntad, se colocó en situación de indefensión respecto de los accionados, pues convirtió su predio en ciego, ya que al dividirlo, cerró el acceso que a él tenía por el callejón. El demandante no es que no haya podido defender sus derechos conforme a las leyes que reglamentan su ejercicio, sino que de manera personal, en forma contraria a la ley, ha tratado de utilizar predios particulares para acceder a su vivienda, sin la debida autorización ni permiso de sus propietarios. El demandante está en estado de indefensión frente a los particulares que ha demandado en acción de tutela, porque si bien, “el actor no tiene otro medio de acceso a su vivienda”, a tal situación llegó por su propia determinación, y aunque pudo hacer valer la servidumbre de tránsito que de hecho había constituido, no acudió a la autoridad legal para que le reconociera su derecho (...) En este caso, la aplicación del principio universal <Nemo auditur propriam turpitudinem allegans>, según el cual, nadie puede alegar en su favor su propia torpeza o culpa, y por tanto, si el peticionario obró de tal forma que cerró la vía de acceso que tenía a su vivienda, haciendo caso omiso de que existía en su contra una sentencia judicial que no sólo le ordenaba utilizar dicho callejón para entrar y salir de su predio, sino que le prohibía utilizar los otros terrenos como vía de acceso a sus viviendas, **no puede posteriormente invocar su propia culpa o negligencia, para aducir que se le vulnera su derecho a la libertad de locomoción, cuando él mismo generó la situación de indefensión en que se encuentra***”. Sin embargo, la pregunta que surge está relacionada con lo que significa un “principio general del derecho”. Así, es pertinente, en este momento, aludir a lo que se entiende por este concepto. Jurisprudencia de este Tribunal, citando abundante doctrina al respecto, definió los principios o reglas generales del derecho de esta forma: “...los principios generales del derecho equivalen a los principios que informan el Derecho positivo y le sirven de fundamento. Estos principios se inducen, por vía de abstracción o de sucesivas generalizaciones, del propio Derecho positivo, de sus reglas particulares, ya que son aquéllos los que, anteriormente, han servido al legislador como criterio para establecer aquel Derecho”.

En este caso el demandante esta alegando su propia culpa en su favor, ya que conforme se observa en los hechos de la demanda, no pudo concretar el pago del saldo del precio y tampoco se hizo presente en la notaria 42 del círculo de Bogotá el día 18 de julio de 2016 a las 2:00 PM para la firma de la escritura publica de compraventa, conforme al otrosí numero 3 del 4 de junio de 2016, conforme consta en el acta de comparecencia No. 025 de 2016 de la notaria 42 del círculo de Bogotá.

4. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.

La legitimación en la causa es un elemento sustancial relacionado con la calidad o el derecho que tiene una persona (natural o jurídica) como sujeto de la relación jurídica sustancial, para formular o para contradecir las pretensiones de la demanda.

De esta manera, la parte demandante tiene la posibilidad de reclamar el derecho invocado en la demanda (legitimación por activa) frente a quien fue demandado (legitimación por pasiva). Por ello, se entiende que la primera (por activa) es la identidad que tiene el demandante con el titular del derecho subjetivo, quien, por lo mismo, posee la vocación jurídica para reclamarlo. Y la segunda (por pasiva) es la identidad que tiene la parte accionada con quien tiene el deber de satisfacer el derecho reclamado.

Con todo, es deber del juez determinar si la parte accionante está legitimada para reclamar la indemnización del daño y si el demandado es el llamado a responder por aquélla, y ante la falta de prueba sobre alguno de tales presupuestos habrá lugar, indefectiblemente, a negar las pretensiones de la demanda.

En el caso que nos ocupa mis poderdantes no están legitimados por pasiva por cuanto no hay pruebas que determinen que ellos están obligados la solidaridad deprecada por la parte demandante.

5. INDIVIDUALIDAD Y DIFERENCIA ENTRE LA SOCIEDAD Y SUS SOCIOS:

El concepto 220 -1218 de enero 15 de 2002 de la Superintendencia de Sociedades señala lo siguiente: La sociedad, una vez constituida legalmente, forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados" (resaltado nuestro). A su turno, el ordenamiento civil, en el Título De Las Personas Jurídicas, art. 633, define la persona jurídica como " .. una persona ficticia, capaz de ejercer derechos y contraer obligaciones, y de ser representada judicial y extrajudicialmente..." (negrilla fuera de texto). **Hasta aquí, es claro que en nuestro ordenamiento jurídico las personas jurídicas tienen su propia personalidad, cualidad que adquieren cuando para su constitución se ha observado la totalidad de los requisitos previstos en la ley, de acuerdo con la estructura o tipo societario que se pretende, y que las valida para contraer obligaciones y adquirir derechos. Igualmente se observa que la ley las faculta para ser representadas judicial y extrajudicialmente,** lo que significa que para realizar actos en el mundo jurídico, se requiere que los constituyentes o fundadores de la persona moral o ficticia designen una persona, que bien puede ser natural o persona moral, evento en el cual la misma actuara a través de su representante, que será quien lleve la representación de la persona jurídica. Es así como en materia societaria, el representante legal debe ser designado en el acto constitutivo de la sociedad, tal como lo disponen los numerales 6º y 12 del artículo 110 del Código de Comercio, lo que no impide que pueda ser removido en cualquier tiempo – art. 198 ibidem-, pero para la validez de la decisión, la misma debe ajustarse a la forma y términos acordados en el contrato de sociedad. Dicho en otras palabras, al igual que las personas naturales o físicas, las sociedades comerciales, como cualquier tipo de ente moral, son sujetos con capacidad para ejecutar todos los actos y contratos relacionados directamente con el objeto social o derivados del mismo -artículos 98 y 99 del Código de Comercio-, siempre que los realice la persona en quien radica la representación legal de la misma, o su apoderado debidamente constituido, conforme a los términos del mandato contenido en la ley o en los estatutos. En cuanto a las facultades, basta con tener en cuenta lo que al respecto señala el artículo 196 del ordenamiento en comento, norma de la cual se colige que la regla general en materia de atribuciones, es que los administradores, y el representante legal conforme lo señala el artículo 22 de la Ley 222 de 1995, se encuentra facultado para celebrar cualquier acto o contrato, en los términos antes mencionados, mientras que la excepción consiste en que estatutariamente se impongan ciertas limitaciones o restricciones en el ejercicio de las funciones legal o estatutariamente establecidas, que bien puede ser en razón al monto o naturaleza del asunto, aunque como lo prescribe el citado artículo, ellas deben estar consignadas expresamente en el contrato social y registradas, so pena de ser inoponibles a terceros.

Con base a lo anterior, tenemos que el hecho de que las sociedades demandas (Burano Y Area cuadrada) laboren en el mismo edificio, y que la representante legal sea la misma persona que ejercicio la actividad como administradora y liquidadora en Burano y ahora como suplente del representante legal en Area Cuadrada, no permiti inferir que se mezclen las personas con fin de lograr que se declare una solidaridad, pues como bien lo señala la ley, la sociedad, una vez constituida legalmente, **forma una persona jurídica distinta de los socios individualmente considerados"**

6. INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL EXTRA CONTRACTUAL Y POR ENDE DE LA SOLIDARIDAD DEPRECADA

El Artículo 1568 de nuestro Código Civil define las obligaciones solidarias de la siguiente forma: "En general cuando se ha contraído por muchas personas o para con muchas la obligación de una cosa divisible, cada uno de los deudores, en el primer caso, es obligado solamente a su parte o cuota en la deuda, y cada uno de los acreedores, en el segundo, sólo tiene derecho para demandar su parte o cuota en el crédito. Pero en virtud de la convención, del testamento o de la ley puede exigirse cada uno de los deudores o por cada uno de los acreedores el total de la deuda, y entonces la obligación es solidaria o in solidum.

La solidaridad debe ser expresamente declarada en todos los casos en que no la establece la ley.

Clases de responsabilidad civil Extracontractual que desarrolla el Código Civil:

- 702
1. **Por el Hecho propio:** Artículo 2341: El que ha cometido un delito o culpa, que ha inferido daño a otro, es obligado a la indemnización, sin perjuicio de la pena principal que la ley imponga por la culpa o el delito cometido.
 2. Por el Hecho ajeno: Artículos 2347 al 2356.
 - 2.1. 2347: **Toda persona es responsable, no sólo de sus propias acciones para el efecto de indemnizar el daño sino del hecho de aquellos que estuvieron a su cuidado.** Así, los padres son responsables solidariamente del hecho de los hijos menores que habiten en la misma casa. Así, el tutor o curador es responsable de la conducta del pupilo que vive bajo su dependencia y cuidado. Así, los directores de colegios y escuelas responden del hecho de los discípulos mientras están bajo su cuidado, y los artesanos y empresarios del hecho de sus aprendices, o dependientes, en el mismo caso. Pero cesará la responsabilidad de tales personas, si con la autoridad y el cuidado que su respectiva calidad les confiere y prescribe, no hubieren podido impedir el hecho.,
 - 2.2. 2348: **Responsabilidad de los padres por los daños ocasionados por sus hijos.** Los padres serán siempre responsables del daño causado por las culpas o los delitos cometidos por sus hijos menores, y que conocidamente provengan de mala educación o de hábitos viciosos que les han dejado adquirir.
 - 2.3. Artículo 2349. **Daños causados por los trabajadores.** Los amos responderán del daño causado por sus criados o sirvientes, con ocasión de servicio prestado por éstos a aquéllos; pero no responderán si se probare o apareciere que en tal ocasión los criados o sirvientes se han comportado de un modo impropio, que los amos no tenían medio de prever o impedir empleando el cuidado ordinario y la autoridad competente; en este caso recaerá toda responsabilidad del daño sobre dichos criados o sirvientes.
 - 2.4. 2351. **Daños causados por ruina de un edificio con vicio de construcción.** Si el daño causado por la ruina de un edificio proviniere de un vicio de construcción, tendrá lugar la responsabilidad prescrita en la regla 3a. del artículo 2060.
 - 2.5. 2352. **Indemnización por reparación de los daños causados por el dependiente.** Las personas obligadas a la reparación de los daños causados por las que de ellas dependen, tendrán derecho para ser indemnizadas sobre los bienes de éstas, si los hubiere, y si el que causó el daño lo hizo sin orden de la persona a quien debía obediencia, y era capaz de cometer delito o culpa, según el artículo 2346.
 - 2.6. 2353. **Daño causado por animal domestico.** El dueño de un animal es responsable de los daños causados por el mismo animal, aún después que se haya soltado o extraviado, salvo que la soltura, extravío o daño no puede imputarse a culpa del dueño o del dependiente, encargado de la guarda o servicio del animal. Lo que se dice del dueño se aplica a toda persona que se sirva de un animal ajeno; salva su acción contra el dueño si el daño ha sobrevenido por una calidad o vicio del animal, que el dueño, con mediano cuidado o prudencia, debió conocer o prever, y de que no le dio conocimiento.
 - 2.7. **Daño causado por animal fiero.** El daño causado por un animal fiero, de que no se reporta utilidad para la guarda o servicio de un predio, será siempre imputable al que lo tenga; y si alegare que no le fue posible evitar el daño, no será oído.
 - 2.8. **Responsabilidad por cosa que cae o se arroja del edificio.** El daño causado por una cosa que cae o se arroja de la parte superior de un edificio, es imputable a todas las personas que habitan la misma parte del edificio, y la indemnización se dividirá entre todas ellas, a menos que se pruebe que el hecho se debe a la culpa o mala intención de alguna persona exclusivamente, en cuyo caso será responsable ésta sola. Si hubiere alguna cosa que de la parte de un edificio, o de otro paraje elevado, amenace caída o daño, podrá ser obligado a removerla el dueño del edificio o del sitio, o su inquilino, o la persona a quien perteneciere la cosa, o que se sirviere de ella, y cualquiera del pueblo tendrá derecho para pedir la remoción.
 - 2.9. **Responsabilidad por malicia o negligencia.** Por regla general todo daño que pueda imputarse a malicia o negligencia de otra persona, debe ser reparado por ésta. Son especialmente obligados a esta reparación: 1. El que dispara imprudentemente una arma de fuego. 2. El que remueve las losas de una acequia o cañería, o las descubre en calle o camino, sin las precauciones necesarias para que no caigan los que por allí transiten de día o de noche. 3. El que obligado a la construcción o

reparación de un acueducto o fuente, que atraviesa un camino, lo tiene en estado de causar daño a los que transitan por el camino.

Luego de leer estas normas encontramos que el Legislador en la medida de lo posible estableció las diversas hipótesis que pudieran presentarse para poder establecer una responsabilidad civil extracontractual de cuya interpretación se deduce que debe haber un nexo de causalidad entre el hecho y el daño causado y es el demandante quien debe probar la culpabilidad de quien causo el daño.

La responsabilidad civil extracontractual por el hecho ajeno, es la que se imputa por disposición de la ley a una persona que a pesar de no ser la causante inmediata del daño, está llamada a repararlo por la presunción de culpa que sobre ella pesa, la cual, según un sector de la doctrina acogido por nuestro ordenamiento civil, se funda en el incumplimiento del deber de vigilar, elegir o educar –culpa in vigilando, culpa in eligendo- al causante inmediato del daño, con quien de acuerdo con los supuestos previstos en las normas, tiene una relación de cuidado o dependencia. directa o indirecta.

7. PRESCRIPCION DE LA ACCION

El artículo 2358 del Código Civil señala que las acciones para la reparación del daño que puedan ejercitarse contra terceros responsables, conforme a las disposiciones de este capítulo, prescriben en tres años contados desde la perpetración del acto. La aludida disposición es bastante clara en establecer que el ejercicio de la acción contra los terceros civilmente responsables debe adelantarse dentro de los tres años siguientes a la ejecución del hecho, y en el caso en estudio tenemos que los hechos se ejecutaron dentro del periodo 2012 al 18 de julio de 2016, que es la fecha registrada en el acta de comparecencia 025 de 2016 expedida por la notaria 42 del circulo de Bogotá, la demanda fue admitida el mediante auto de fecha 7 de noviembre de 2019. De lo anterior se infiere que el termino de tres años para incoar la acción venció el 18 de julio de 2019.

FUNDAMENTOS DE HECHO Y DE DERECHO

El Código Civil establece en sus artículos 1502 los requisitos que debe contener todo contrato como son: Capacidad, consentimiento libre de dolo, error y fuerza, causa lícita y objeto lícito; de igual forma el artículo 1611 de la misma obra señala cuales son los requisitos de la promesa de compraventa, sin el cumplimiento de estos no se generan obligaciones para las partes, artículo 2341 y siguientes del Código Civil, 22 de la Ley 222 de 1995, artículos.

PRUEBAS

Respetuosamente le solicito al señor Juez decretar y tener como tales las siguientes.

1. DOCUMENTALES.

- 1.1. Las obrantes en el proceso.
- 1.2. Poderes especiales conferidos Area cuadrada Constructores SAS el cual obra en el proceso, respecto del cual solicito se me reconozca personería.
- 1.3. Copia del Acta de comparecencia No. 025 de 2016 de la notaria 42 del circulo de Bogotá.

2. INTERROGATORIO DE PARTE

Respetuosamente solicito se fije fecha, día y hora a fin de que comparezcan los señores el CARLOS JULIO TALERO , para que declare sobre los hechos de la demanda, contestación y subsanación y respecto del cuestionario que formulare en forma escrita en sobre cerrado o en forma verbal.

3. TESTIMONIALES

203

Solicito se oiga en declaración a Luz Marina Fajardo quien estuvo en la preliminares de la negociación, quien declarara sobre los hechos de la demanda, su contestación y subsanación y respecto del cuestionario que formulare en forma escrita en sobre cerrado o en forma verbal, quien puede ser citada en la Cra 47 A No. 96 – 41 ofc 608. En la ciudad de Bogotá

ANEXOS

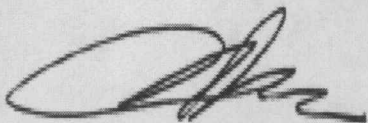
1. Lo anunciado en el acápite de pruebas.

NOTIFICACIONES:

Mis poderdantes: En la carrera 47 A No. 96-41 Of 608 en la ciudad de Bogotá

La suscrita: En la secretaria de su despacho, en la calle 146 A No. 95B-46 T.3 Ap 306, en el celular 3002115223 y por vía electrónica al correo faride_menjura@yahoo.es

Atentamente,



MARIA FARIDE MENJURA LOPEZ
C.C. No. 39.682.994 de Bogotá
T.P. No. 75.716 del C.S.J.

204

ACTA DE COMPARECENCIA #025-2016

En la ciudad de Bogotá, Distrito Capital, Departamento de Cundinamarca, República de Colombia, el día dieciocho (18) de julio de dos mil dieciséis (2016), ante mí, **NOHORA EMILCE AGUILAR BECERRA, NOTARIA CUARENTA Y DOS (42) DEL CÍRCULO DE BOGOTÁ - ENCARGADA**, siendo las dos de la tarde (02:00 P.M.), se hizo presente **JORGE IVÁN MESA PÉREZ**, quien se identificó con la cédula de ciudadanía número 1.014.206.718 expedida en Bogotá D.C. y dijo ser mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C. y manifestó:

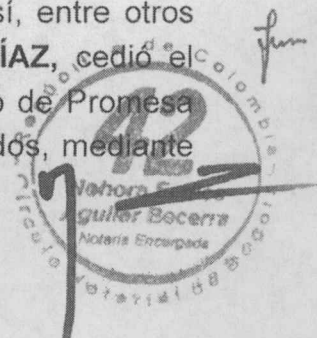
PRIMERO: CALIDADES.

Que en esta diligencia actúa a nombre y en representación de la sociedad denominada **BURANO CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con **NIT 900.536.166-1**, registrada con matrícula mercantil número 02185107, con domicilio principal en Bogotá, constituida por documento privado de asamblea de accionistas de fecha diez (10) de febrero de dos mil doce (2012), inscrita el veintidós (22) de febrero de dos mil doce (2012) bajo el número 01609846 del Libro IX, todo lo cual consta en el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá, que en copia autenticada anexa para su protocolización; en ejercicio del poder especial que le confirió su Suplente y Representante Legal **JOSE LUIS APONTE GÓMEZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número 79.789.083 expedida en Bogotá D.C., documento poder debidamente reconocido ante Notario Público cuya copia autenticada también anexa a esta Acta y de cuya vigencia y alcance se hace expresamente responsable; sociedad que para los efectos de esta Acta se denominará **LA SOCIEDAD VENDEDORA**; y

SEGUNDO: CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y OTROSÍES.

Que obrando en la calidad indicada comparece a esta Notaría con el propósito de dar cumplimiento a lo pactado en el Contrato de Promesa de Compraventa suscrito inicialmente con el señor **CARLOS JULIO TALERO DÍAZ**, identificado con la cédula de ciudadanía número **79.371.114** expedida en Bogotá D.C., suscrito el treinta (30) de diciembre de dos mil trece (2013), modificada mediante otrosíes, (i) otrosí, de fecha dieciocho (18) de mayo de dos mil quince (2015), (ii) otrosí, de fecha tres (03) de octubre de dos mil quince (2015), (iii) otrosí, de fecha cuatro (04) de junio del año dos mil dieciséis (2016), en este otrosí, entre otros cambios se mencionó que el señor **CARLOS JULIO TALERO DÍAZ**, cedió el cincuenta por ciento (50%) de sus derechos derivados del Contrato de Promesa de Compraventa y del otrosí número uno (i) y dos (ii) ya mencionados, mediante

Notaría 42 • CALLE 85 #14-53 - Bogotá, D.C.
PBX 6111321 • FAX 6105108
e-mail: info@notaria42.org





documento de fecha tres (03) de junio de dos mil dieciséis (2016) a la señora **NIRA CECILIA RAMÍREZ SIERRA**, identificada con la cédula de ciudadanía número **51.988.898** expedida en Bogotá D.C., en este último otrosí se estableció que la escritura pública mediante la cual se perfeccionaría la transferencia de las unidades privadas sería otorgada hoy, dieciocho (18) de julio de dos mil dieciséis (2016) a las dos de la tarde (02:00 P.M.) en esta Notaría Cuarenta y Dos (42) del Circulo de Bogotá.

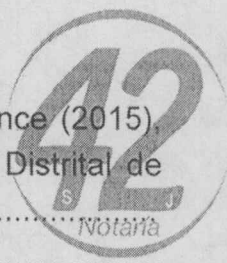
TERCERO: UNIDADES PRIVADAS.

Que el Contrato de Promesa de Compra y venta y sus otrosíes se refieren al **APARTAMENTO NOVECIENTOS CINCO (905), el ESTACIONAMIENTO DOBLE CUARENTA Y TRES (43) y el DEPÓSITO NUEVE (9)**, que forman parte del **Edificio Burano – Propiedad Horizontal**, ubicado en la **Calle Ciento Cuarenta (140) número nueve – setenta (#9-70) Urbanización Los Cedritos** de la actual nomenclatura urbana de la ciudad de **Bogotá D.C.**, unidades privadas a las que les corresponden los folios individuales de matrícula inmobiliaria números **50N-20771430, 50N-20771530 y 50N-20771651**, cuya descripción, cabida y linderos fueron consignadas en el Reglamento de Propiedad Horizontal elevado a escritura pública número dos mil doscientos setenta y uno (#2.271) del ocho (8) de octubre de dos mil quince (2015), **ACLARADA y ADICIONADA** en los términos de la escritura pública número dos mil ochocientos cuarenta y cinco (#2.845) del trece (13) de noviembre de dos mil quince (2015), otorgadas en la Notaría Cuarenta y Dos (42) del Circulo de Bogotá, escrituras debidamente registradas.

De conformidad con lo preceptuado por el artículo 2.2.6.1.2.9.1. del Decreto 1069 del 26 de mayo de 2015 (antes artículo 45 del Decreto 2148 de 1983), la Notaría Cuarenta y Dos (42) del Circulo de Bogotá - Encargada, **DA TESTIMONIO** de la presencia del compareciente entre las dos y las tres de la tarde (02:00 P.M. y 03:00 P.M.) y la presentación por parte de él de los siguientes documentos que en fotocopia autenticada se anexan a esta acta:

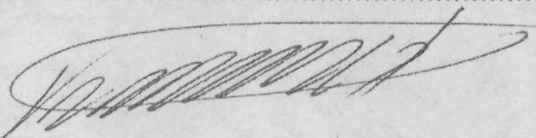
- 1) Su cédula de ciudadanía.
- 2) El poder que le confirió el Suplente y Representante Legal de **BURANO CONSTRUCCIONES S.A.S.**
- 3) El certificado de existencia y representación legal de **BURANO CONSTRUCCIONES S.A.S.**
- 4) El recibo de pago número 201500303 con fecha de recibido dos (2) de octubre de dos mil quince (2015) y se acredita con la Certificación de Pago de Participación en Plusvalía de transferencia de dominio número 01-N-001385 y

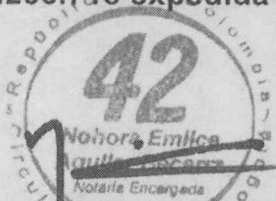
2015



- su alcance expedidos el veintiocho (28) de octubre de dos mil quince (2015), por la Subdirección de Impuestos a la Propiedad de la Dirección Distrital de Impuestos
- 5) El contrato de promesa de compraventa y sus otrosíes.
 - 6) El contrato de cesión de fecha tres (03) de junio de dos mil dieciseis (2016)
 - 7) Los formularios de autoliquidación electrónica sin asistencia del impuesto año gravable dos mil dieciséis (2016) correspondiente a los tres (3) inmuebles objeto de la compraventa
 - 8) La Consulta de Estado de Cuenta por Concepto de Predial del predio donde se desarrolla el proyecto.
 - 9) Los Certificados de Estado de Cuenta de Valorización (IDU) correspondiente a los tres (3) inmuebles objeto de la compraventa
 - 10) La certificación catastral del predio donde se desarrolla el proyecto.
 - 11) La constancia de radicación de la documentación requerida para la enajenación de los inmuebles que hacen parte del Edificio Burano – Propiedad Horizontal, ante la Subsecretaría de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Secretaría Distrital del Hábitat, de la Alcaldía Mayor de Bogotá D.C., en los términos del artículo 2.2.5.3.1 del Decreto 1077 de 2015, (antes, en el artículo 71 de la Ley 962 de 2005, reglamentado por el artículo 1° del Decreto 2180 de 2006), en concordancia con la artículo 185 del Decreto Ley 19 de 2012

DERECHOS NOTARIALES (DECRETO ÚNICO REGLAMENTARIO 1069 DEL 26 DE MAYO DE 2015 -antes Decreto 188 de 2013- Y RESOLUCIÓN 0726 DEL 29 DE ENERO DE 2016): \$11.500


JORGE IVÁN MESA PÉREZ
C.C. #1.014.206.718 expedida en Bogotá D.C.


NOHORA EMILCE AGUILAR BECERRA
NOTARIA CUARENTA Y DOS (42)
DEL CIRCULO DE BOGOTÁ
=ENCARGADA=

Notaría 42 • CALLE 85 #14-53 - Bogotá, D.C.
PBX 6111321 • FAX 6105108
e-mail: info@notaria42.org

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL
CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Al Despacho del Señor Juez informando que:

- ☐ 1. En firme el auto anterior
- ☐ 2. Venció el término del traslado contenido en el auto anterior
- ☐ 3. La (s) parte (s) se pronunció (aron) en tiempo: SI NO
- ☐ 4. Se presentó la anterior solicitud para resolver
- ☐ 5. Ejecutoriada la providencia anterior para costas
- ☐ 6. Al Despacho por reparto
- ☐ 7. Se dio cumplimiento al auto anterior
- ☐ 8. Con el anterior escrito en _____ folios
- ☐ 9. Venció el término de traslado del recurso
- ☐ 10. Venció el traslado de liquidación
- ☐ 11. Se recibió de la Honorable Corte Suprema de Justicia

Bogotá

26 NOV 2020

13

Secretaría