

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

OFICINA DE NOTARIADO
BOGOTA NORTE

Documento generado con el Pin No: 200302201529184849

Nro Matrícula: 50N-20839053

Impreso el 2 de Marzo de 2020 a las 06:49:40 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

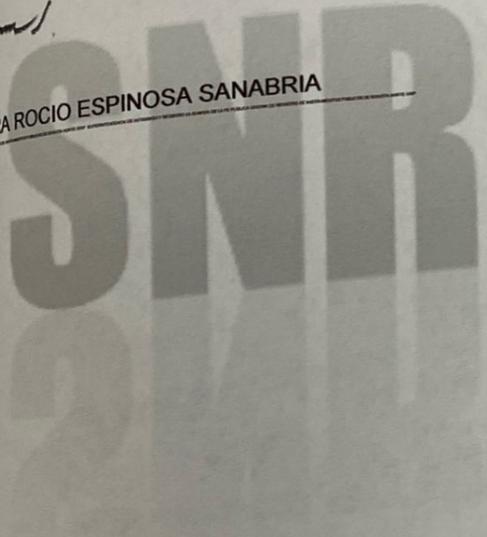
Debe comunicarse al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

FECHA: 02-03-2020

BOGOTA

[Firma]
AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA

**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

132

Documento generado con el Pin No: 200302789329185157

Nro Matrícula: 50N-20838856

Impreso el 2 de Marzo de 2020 a las 07:05:58 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

REGISTRAL: 50N - BOGOTA NORTE DEPTO: BOGOTA D.C. MUNICIPIO: BOGOTA D. C. VEREDA: BOGOTA D. C.
FECHA DE EMISIÓN: 15-08-2018 RADICACIÓN: 2018-51396 CON: ESCRITURA DE: 09-08-2018
CATASTRAL: AAA0269NWDMCOD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCIÓN: CABIDA Y LINDEROS
DEPTO 86 CON AREA DE PRIV 01,19 M2 CON COEFICIENTE DE 0,006% CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA
DE FECHA 29-06-2018 EN NOTARIA CUARENTA Y OCHO DE BOGOTA D. C. (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1579 DE 2012)

ORIGEN: FIDUCIARIA DE CREDITO S.A.) COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION EL TOMILLAR ETAPASI,II,III,IV,
TRUST S.A. (ANTES FIDUCIARIA DE CREDITO S.A.) COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION EL TOMILLAR ETAPASI,II,III,IV,
URBANIZACION MEDIANTE E.P 2423 DE 23-05-2016 NOTARIA 48 DE BTA D.C. , REGISTRADA EL 31-05-2016 EN EL FOLIO DE
MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20793391. ESTA REALIZO ENGLOBE POR ESTA MISMA E.P 2423 LA QUE SE REGISTRO EL 31-05-2016 EN EL FOLIO
MATRICULA INMOBILIARIA 50N-20790368. (E.G.F). HELM TRUST S.A.(ANTES FIDUCIARIA DE CREDITO S.A.) COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO
DE ADMINISTRACION EL TOMILLAR ETAPASI,II,III,IV, ADQUIRIO LOS PREDIOS MATERIA DE ENGLOBE DE LA SIGUIENTE MANERA: POR
CONSTITUCION DE FIDUCIA MERCANTIL, DECARDENAS SAENZ LUIS, CARDENAS SAENZ JUAN ANDRES, CARDENAS SAENZ DE LARA MARIA
TERESA, CARDENAS SAENZ DE URIBE ISABEL Y CARDENAS DE HURTADO MARIA TERESA MARGARITA, SEGUN ESCRITURA 1553 04-06-
2018 NOTARIA 35 BOGOTA. REGISTRADO EN LOS FOLIOS 050N-1188834, 050N-1188835, 050N-46442. ESTOS ADQUIRIERON PARTE CARDENAS
MAGDALENA, CARDENAS SAENZ LUIS, CARDENAS SAENZ ISABEL, CARDENAS SAENZ ANDRES Y CARDENAS SAENZ TERESA, POR
CONSTITUCION EN SUCESION DE CARDENAS ORTIZ IGNACIO, SEGUN SENTENCIA DEL 08-11-1973 JUZGADO 4 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.
REGISTRADO EL 18-06-1974 EN EL FOLIO 050N-46439. OTRA PARTE ADQUIRIERON CARDENAS DE LARA MARIA MAGDALENA, CARDENAS DE URIBE
TERESA, CARDENAS SAENZ ANDRES, CARDENAS SAENZ MARIA TERESA Y CARDENAS SAENZ LUIS, POR ADJUDICACION LIQUIDACION DE LA
SUCESION DE CARDENAS DE GOMEZ ALICIA, CARDENAS DE PARDO BEATRIZ, PIZANO DE LEYVA GERTRUDIZ, PIZANO
TERESA JOSEFINA Y PIZANO CARDENAS CAROLINA, SEGUN ESCRITURA 3776 23-06-1981 NOTARIA 4A BOGOTA. REGISTRADA EL 18-08-1981
EN EL FOLIO 050N-618995....D.A.G.R.

DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE

Categoría: URBANO
CATASTRAL: 02147 15 TO 1 DP 86 (DIRECCION CATASTRAL)
CATASTRAL: 72 BIS #147-60 DEPOSITO 86 PRATUM CONJUNTO RESIDENCIAL PROPIEDAD HORIZONTAL

CONDICIÓN ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)
MATRICULA 20793391

DESCRIPCIÓN: Nro 001 Fecha: 14-07-2017 Radicación: 2017-46480

ESCRITURA 1924 del 12-06-2017 NOTARIA ONCE de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA: 0219 HIPOTECA ABIERTA SIN LIMITE DE CUANTIA

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

ASSET MANAGEMENT COLOMBIA S.A. COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO DE ADMINISTRACION EL TOMILLAR ETAPAS I, II, III, IV. ANTES

FIDUCIARIA S.A. NIT 830.053.963-6

NIT# 8600343137

DAVIVIENDA S.A.

DESCRIPCIÓN: Nro 002 Fecha: 09-08-2018 Radicación: 2018-51396

ESCRITURA 3045 del 29-06-2018 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C.

VALOR ACTO: \$

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

133

generado con el Pin No: 200302789329185157

Nro Matrícula: 50N-20838856

Impreso el 2 de Marzo de 2020 a las 07:05:58 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0317 CONSTITUCION REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL
UNTO RESIDENCIAL ETAPA 1 SUBETAPA I TORRE 1 SOBRE 7696,85 M2- AREA FUTURO DESARROLLO 3386,05 M2

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

MANAGEMENT COLOMBIA SA (ANTES HELM TRUST SA VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO FIDEICOMISO EL TOMILLAR
X NIT.830.053.963-6

003 Fecha: 07-10-2019 Radicación: 2019-64691

3785 del 12-09-2019 NOTARIA CUARENTA Y OCHO de BOGOTA D. C. VALOR ACTO: \$

CON: REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL: 0331 REFORMA REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZONTAL ESC.3045

DE LA NOTARIA 48 BTA EN EL SENTIDO DE MODIFICAR EL ART.78 SERVIDUMBRES Y AUTORIZACIONES.

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

MANAGEMENT COLOMBIA S.A VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL P.A "FIDEICOMISO EL TOMILLAR ETAPAS I,II,III Y IV
NIT.8300539636

DE ANOTACIONES: *3*

ES: (Información Anterior o Corregida)

Nro corrección: 1

Radicación:

Fecha: 27-07-2019

LA NOMENCLATURA Y/O CHIP, CON LOS SUMINISTRADOS POR LA U.A.E.C.D., RES. 2019-45407 PROFERIDA POR ESA ENTIDAD, RES.
14/08/2007 EXPEDIDA POR LA S.N.R.

OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BOGOTA NORTE
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

13A

Documento generado con el Pin No: 200302789329185157

Nro Matrícula: 50N-20838856

Impreso el 2 de Marzo de 2020 a las 07:05:58 PM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

FIN DE ESTE DOCUMENTO

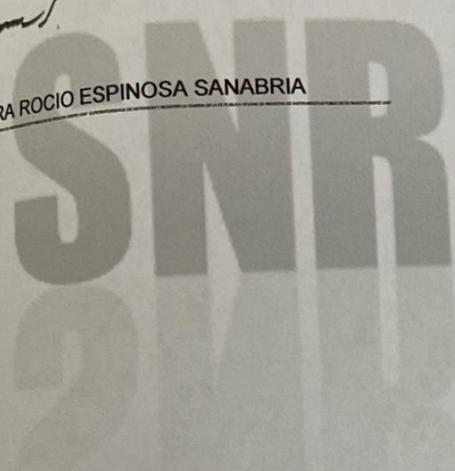
El usuario debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

Realtech
2020-115560
BOGOTA

FECHA: 02-03-2020

Aura Rocio Espinosa Sanabria

Registrador: AURA ROCIO ESPINOSA SANABRIA



SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO
La guarda de la fe pública

... no por culpa del

Señor
JUEZ 20 CIVIL DEL CIRCUITO DE
BOGOTA, D.C.

E. S. D.

RECIBIDO

00 MAR -5 P5:03

JUZGADO 20
CIVIL DEL CIRCUITO

135

REF.: EJECUTIVO DE URBANIZADORA
SANTAFE DE BOGOTA URBANZA S.A.
CONTRA ADOLFO JIMENEZ SARMIENTO
NO. RAD. 2019- 643

EXCEPCIONES DE MERITO

CARLOS IVAN ALVAREZ CORCHUELO y ANA CECILIA RODRIGUEZ HURTADO, abogados en ejercicio, mayores y vecinos de esta ciudad, identificados como aparecemos al pie de nuestra correspondiente firma, en nuestra condición de apoderados del Señor ADOLFO JIMENEZ SARMIENTO, demandado dentro del proceso de la referencia, por medio del presente escrito, estando dentro del término legal contestamos la demanda en los siguientes términos:

A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Al hecho primero: Es cierto

el hecho segundo: Es cierto

Al hecho tercero: es PARCIALMENTE cierto

- Respecto del hecho 3.1 es cierto
- Respecto del hecho 3.2 No es cierto. No es cierta la deuda de Ochenta y cuatro millones seiscientos cincuenta mil pesos \$ 84.605.000. El señor JIMENEZ SARMIENTO cancelo la suma de Nueve Millones Noventa y Cuatro mil Doscientos Cuarenta \$ 9.094.240.
- Respecto del hecho 3.3 Es cierto. La suma de Trescientos Cincuenta y Seis Millones de pesos. (\$ 356.000.000) debería provenir del préstamo concedido por el Banco Davivienda S.A., sin embargo esta circunstancia no se dio por incumplimiento de la Constructora., no por culpa del demandado.

Al hecho cuarto: No es cierto, el demandado ha cancelado aproximadamente la suma de Diez y Siete millones de pesos (\$ 17.000.000) en el trámite de adquisición del inmueble.

Al hecho Quinto: Es cierto.

A LAS PRETENSIONES

A la pretensión II.I nos oponemos, teniendo en cuenta el valor de la misma, dado que la suma de Trescientos Cincuenta y Seis Millones de pesos. (\$ 356.000.000) no se canceló en favor la constructora URBANSA por culpa exclusiva de la demandante al no allegar acta de entrega, requisito INDISPENSABLE para el desembolso del crédito.

A la pretensión II.II nos oponemos, teniendo en cuenta que al variar el saldo insoluto del capital varían los intereses de mora

A la pretensión II.III nos oponemos, teniendo en cuenta las excepciones propuestas.

EXCEPCIONES DE MERITO

1 Nos permitimos proponer a nombre de mi representado, la excepción de mérito de **INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO- PROMESA DE COMPRAVENTA** la cual procedo a fundamentar de la siguiente forma.

La Demandante URBANSA S.A. ha incumplido el contrato promesa de compraventa, toda vez que en la **cláusula Quinta** (5.2) de la misma, se pactó para el día 6 de febrero de 2019 la entrega material del inmueble objeto de la promesa por parte de la constructora demandante, pudiendo modificar unilateralmente la fecha de entrega pactada sin exceder en ningún caso el término de cuatro (4) meses adicionales, es decir máximo hasta el día 6 de junio de 2019, y la NO entrega material del inmueble por parte de la demandante es la causa única por la cual el Banco DAVIVIENDA no ha realizado el desembolso de Trescientos Cincuenta y Seis Millones de pesos. (\$ 356.000.000) en favor de la demandante URBANSA S.A.

1.1 En este caso cabe proponer la **EXCEPTIO NON RITE ADIMPLETI CONTRACTUS** excepción que tiene como función la denuncia por una de las partes (Demandado) que intervinieron en el negocio jurídico subyacente (promesa de contrato) causa de la acción ejecutiva, que incremento exageradamente su valor en razón al incumplimiento de la demandante quien No hizo entrega material del inmueble objeto de la promesa y que el banco DAVIVIENDA mantiene la disposición de realizar el desembolso Trescientos Cincuenta y Seis Millones de pesos. (\$ 356.000.000) en favor de la demandante hasta el mes de julio de 2020 siempre que la constructora allegue el acta de entrega del inmueble prometido en venta

2 Nos permitimos proponer a nombre de mi representado, la excepción de mérito de **ABUSO DEL DERECHO- INCUMPLIMIENTO DE ACUERDOS** la cual procedo a fundamentar de la siguiente forma.

La demandante URBANSA S.A fue enterada por parte del demandado de una situación jurídica que lo imposibilitaba para dar estricto cumplimiento de

(B)

cancelación de la cuota inicial del inmueble, en razón de un embargo dentro de proceso de divorcio decretado por el juzgado 17 de Familia de oralidad de Bogotá. La demandante URBANSA S.A. acepto conceder una prorrogas para el cumplimiento de dicha obligación, estas prorrogas fueron informadas mediante correos electrónicos al demandado, sin embargo y sin ninguna razón dichas prorrogas se desconocieron, con las consecuencias que hoy nos ocupan.

3 Me permito proponer a nombre de mi representado la excepción de **COMPENSACIÓN DE CULPAS**, toda vez que fue la DEMANDANTE la causante de la negativa de desembolso por parte del Banco Davivienda en cuantía de Trescientos Cincuenta y Seis Millones de pesos. (\$ 356.000.000) y el demandado incumplió parcialmente la obligación a causa de embargo solicitado por la esposa del demandado que impidió disponer la propiedad de otro inmueble para la cancelación de cuota inicial.

4 Me permito proponer a nombre de mi representado la excepción de **PAGO PARCIAL** de la obligación, toda vez que el demandado ha hecho dos consignaciones en favor de la demandante en cuantías de \$ 9.094.240 y 5.000.000, y un pago por 1.598.890 en favor de la Notaria 77 donde cancela la escritura 02652 en favor de los otorgantes del fideicomitente constructor URBANSA A BANCO DAVIVIENDA., mi poderdante asiste a la firma de la escritura del apartamento 106 de la torre 1 de Pratum constancia de esta la factura de venta 080301.

5 Nos permitimos proponer a nombre de mi representado la excepción de **IRREGULARIDAD EN TRAMITE NOTARIAL**. Nuestro mandante afirma que fue citado el día 21 de diciembre de 2018 a la notaria 77 del circulo de Bogotá para el perfeccionamiento del negocio jurídico, la firma de la escritura, en la cual le hicieron firmar la escritura, pero con gran sorpresa no aparece la escritura por el firmada. Mi mandante pago la suma 1.598.890 en favor de la Notaria 77 tal como evidencia con el recibo de pago que se anexa, cuando mi mandante retira las escrituras le entregan otra diferente donde los otorgantes son ITAU FIDUCIARIA S.A Patrimonio autónomo A BANCO DAVIVIENDA S.A correspondientes a la escritura 02652.

PETICIONES

PRIMERA: Declarar probadas las excepciones propuestas

SEGUNDA: Rechazar las pretensiones de la demanda

TERCERA: Levantar las medidas cautelares.

CUARTA: Condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante

138

PRUEBAS

Solicito que se tenga como pruebas en favor de la parte demandada las siguientes:

INTERROGATORIO DE PARTE: Solicito se sirva hacer comparecer al señor ENRIQUE CASTRO HENAO, representante legal de la sociedad URBANIZADORA SANTAFE DE BOGOTA URBANSA a fin de que rinda interrogatorio que de manera verbal o escrita le formule.

DOCUMENTALES

1. Los siguientes copias auténticas de los recibos de consignación en favor de la constructora URBANSA S.A en cuantía \$ 9.094.240 y 5.000.000
2. Copia de los correos electrónicos recibidos por el demandado provenientes de URBANSA S.A aceptando las prórrogas solicitadas
3. Certificación por parte de DAVIVIENDA de aprobación de Leasing Habitacional
4. Recibo de pago por valor 1.598.890 en favor de la Notaria 77 donde cancela la escritura 02652.

OFICIOS. : Sírvase oficiar a las siguientes entidades:

DAVIVIENDA.: Para que certifique el motivo por la cual no se ha realizado el desembolso del crédito a la parte de demandante.

NOTARIA 77 de Bogotá para que certifiquen el motivo de la comparecencia del señor Adolfo Jiménez el día 21 de diciembre de 2018 donde fue citado por la parte demandante para la firma de la escrituras, o en defecto envíen la copia de la escritura por él firmada.

139

NOTIFICACIONES

Al demandante: En la dirección aportada en el libelo de la demanda

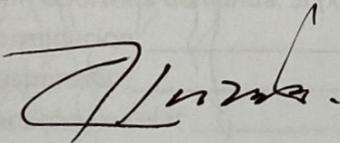
Al demandado: En la dirección aportada en el libelo de la demanda
adolfojs1@yahoo.com

A los suscritos: En la Secretaría del Juzgado o en nuestra oficina ubicada en la carrera 7 No. 17-51 Of. 1007 de esta ciudad, Correo electrónicos cialvarezabg@gmail.com y cecilia.Rodriguez h20@gmail.com

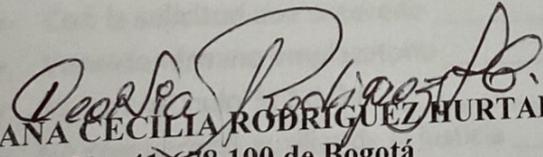
ANEXOS

1. Los aducidos en el capítulo de pruebas.
2. Poder para actuar.

Atentamente,



CARLOS IVÁN ALVAREZ CORCHUELO
C.C. No. 19.270. 932 de Bogotá
T.P. No. 52.707 de Minjusticia



ANA CECILIA RODRIGUEZ HURTADO
C.C. No. 41.678.190 de Bogotá
T.P. No. 63.301 del C.S.J

HUMBERTO ALMONACER
Secretario

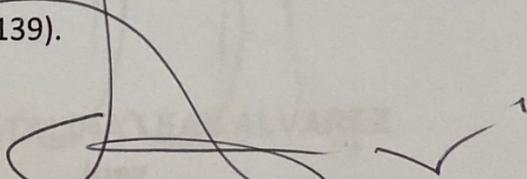
120

Bogotá D.C. __02 DE JUNIO DE 2020__

Ingresar al despacho informando:

- En cumplimiento auto anterior _____.
- Providencia ejecutoriada _____.
- Vencido término _____.
- Vencido traslado _____.
- Con pronunciamiento oportuno: SÍ () NO () _____.
- Parte demandada se halla notificada: _____.
- Vencido traslado artículo 292 C.G.P.: _____.
- Subsanación oportuna: SI () NO ().
- Copia para traslado: SI () NO (). _____.
- Copia para archivo del juzgado: SI () NO (). _____.
- Instrumento magnético para mensaje de datos: SI () NO (). _____.
- Para aplicar art. 440 CGP: _____.
- Contestación oportuna demanda: SI (X) NO (). Escrito de excepciones de mérito.
- Solicitud terminación: _____.
- Solicitud suspensión _____.
- Solicitud medida cautelar _____.
- Respuesta Oficina de Registro. _____.
- Despacho Comisorio deligenciado: () NO ().
- Previa consulta con el despacho. () NO ().
- Con la solicitud que antecede _____.
- Vencido término emplazatorio _____.
- Aplicar artículo 317 C.G.P. _____.
- No compareció auxiliar de la justicia _____.
- Para señalar nueva fecha para audiencia o diligencia _____.
- Para aclarar o corregir auto _____.
- Solicitud de entrega de dineros _____.

OBSERVACIONES: (folios 34 a 139).


HUMBERTO ALMONACID PINTO
Secretario



JUZGADO VEINTE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

CARRERA 10 N° 14-33 PISO 2 EDIFICIO H.M.M.TEL: 2811323

ccto20fbt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Bogotá D.C., veintiséis (26) de junio de dos mil veinte (2020)

REF: PROCESO: 110013103020201900643-00.

En atención al informe secretarial que antecede y siendo procedente Despacho
ESPONE:

PRIMERO: Para todos los efectos, téngase en cuenta que el ejecutado **ADOLFO IMÉNEZ SARMIENTO** se encuentra debidamente notificado del auto de mandamiento de pago proferido en su contra, quien dentro del término contestó la demanda proponiendo excepciones de mérito.

SEGUNDO: De las excepciones de mérito propuestas por el demandado, se corre traslado a la parte actora por el término legal de diez (10) días de conformidad con lo estipulado por el artículo 443 del CGP.

TERCERO: Se reconoce personería al Dr. Carlos Iván Álvarez Corchuelo, como apoderado judicial del demandado, en los términos y para los efectos del poder conferido.

NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE

PAULA CATALINA LEAL ÁLVAREZ
Juez

s.g.

JUZGADO 20 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
La anterior providencia se notifica por estado N° _____ del
_____ DE 2020 en la Secretaría a las 8.00 am

HUMBERTO ALMONACID PINTO
Secretario