

1

96

**CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA  
PROYECTO TERRA VIVA PARQUE RESIDENCIAL  
Y COMERCIAL VILLAPINZÓN (PROPIEDAD HORIZONTAL)**

**LOCAL N° 10 – BAHÍA COMERCIAL**

Entre los suscritos **PROYECTOS JARAMILLO MONTAÑA Y CIA S. EN C.**, sociedad con domicilio en Bogotá D.C., legalmente constituida mediante escritura pública número Nueve Mil Ciento Diez (9.110) de la Notaría 71 de Bogotá D.C., del 10 de noviembre de 2006, inscrita el 29 de noviembre bajo el número 01092987 del Libro IX, identificada con la matrícula mercantil número 01655971 y con NIT 900.123167-4, representada por **MAURICIO JARAMILLO VILLAMIZAR**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 19.474.691 expedida en Bogotá D.C., y **B&A S.A.S.**, sociedad con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., sociedad legalmente constituida mediante escritura pública número Seiscientos Diez (610) de la Notaría 52 de Bogotá D.C., del 8 de marzo de 2012, inscrita el 21 de marzo de 2012 bajo el número 01617806 del Libro IX, identificada con matrícula mercantil número 01813236 y con NIT 900.279759-4, representada legalmente como Suplente por **LUIS ALBERTO BARBOSA LIZCANO**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 79.148.606 de Bogotá, **FIDEICOMITENTES DESARROLLADORES DEL FIDEICOMISO TERRA VIVA PARQUE RESIDENCIAL Y COMERCIAL VILLAPINZÓN ADMINISTRADO POR ACCION FIDUCIARIA**, quienes para todos los efectos del presente contrato se denominarán **LOS PROMETIENTES VENDEDORES** y por otra parte:

<b>NOMBRE COMPLETO</b>	<b>NIT</b>	<b>REPRESENTANTE LEGAL</b>
FACIVIL INGENERIA S.A.S	900.196.989- 4	LILIANA CONSTANZA ALBAN LAGUAN

Mayor(es) de edad, vecino(s), con capacidad para contratar y obligarse y quien(es) en la suscripción de este contrato obra(n) en su propio nombre y representación y se denominará(n) **EL (LA) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES)**, se ha celebrado el contrato de promesa de compraventa que se regirá por las disposiciones contenidas en el código civil y en especial las contenidas en las siguientes cláusulas:

**1. ANTECEDENTES**

- A) EL FIDEICOMISO LOTE TERRA VIVA PARQUE RESIDENCIAL Y COMERCIAL VILLAPINZÓN** obtuvo la licencia de construcción según resolución N. 064 de 2015 de Septiembre 29 de 2015 expedida por La Secretaria de Planeación e Infraestructura del Municipio de Villapinzón, el predio identificado con número catastral 01-0000-28-0025-000 y matrícula inmobiliaria N. 154-26748 con nomenclatura calle 2 este N. 5 ubicado en el
- 96

perímetro urbano del municipio de Villapinzón con un área 26.757,07 de conformidad con paz y salvo del impuesto predial unificado N. 567 expedido por la secretaria de hacienda del 16 de junio de 2015, la cual fue modificada mediante resolución N. 014 del 2016 de marzo 03 del 2016.

**B) EL PROYECTO TERRA VIVA PARQUE RESIDENCIAL Y COMERCIAL VILLAPINZÓN** obtuvo autorización para realizar la actividad de enajenación el día 17 de marzo de 2016 expedido por la Secretaría de Planeación e Infraestructura del Municipio de Villapinzón.

**C) EL PROYECTO TERRA VIVA PARQUE RESIDENCIAL**, está sujeto al RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL, el cual está conformado por 20 locales comerciales y 152 unidades de vivienda (casas), divididas en TRES ETAPAS, primera etapa 36 unidades de dos pisos, segunda etapa 64 unidades de dos pisos y tercera etapa 52 unidades de tres niveles. Estas TRES ETAPAS, están conformadas por 15 Manzanas según reglamento de propiedad horizontal.

**CLAUSULA PRIMERA: OBJETO:** EL PROMETIENTE VENDEDOR se obliga a vender a EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) y este (a) (os) a su vez se obliga(n) a comprar a aquella el derecho de dominio y posesión plena que tiene y ejerce sobre él (los) siguiente(s) inmueble(s) UBICADO(S) en la calle 2 Este #5 Vereda la Merced, de la nomenclatura urbana del municipio de Villapinzón (Cundinamarca), e identificado como:

TIPO	Nº	ÁREA CONSTRUIDA	VALOR M2	VALOR LOCAL
LOCAL	10	32.33 Mts2	\$4.454.067	\$144.000.000
			TOTAL	\$144.000.000

**CLAUSULA SEGUNDA: LINDEROS GENERALES:** los linderos del inmueble prometido en venta son los que entregan a EL (LA)(LOS)PROMETIENTES (S)COMPRADOR(A)(ES) el patrimonio autónomo que bajo el mismo título adquiere y recibe, real y materialmente ,el derecho de dominio y posesión que corresponde sobre el siguiente bien inmueble: Local N° 10 del Proyecto TERRA VIVA PARQUE RESIDENCIAL Y COMERCIAL ubicado en la Bahía Comercial y con los linderos que se describen en el reglamento de propiedad horizontal.

**CLAUSULA TERCERA: PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio total de los inmuebles prometidos en venta es la suma de:

CIENTO CUARENTA Y CUATRO MILLONES DE PESOS MCTE .
---

Que los recursos que EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR (A) (ES) se obliga a pagar como precio de compraventa y consignados en este contrato de promesa los cancelará:

CONCEPTO	VALOR
PAGO DE OBRAS EJECUTADAS PROYECTO TERRAVIVA -11 CASASRECIBIDOS A LA FECHA	\$ 104.000.000
BANCO ITAU-PROCESO DE ESCRITURACION	\$ 44.000.000
<b>TOTAL</b>	<b>\$144.000.000</b>

**CLÁUSULA CUARTA: OTORGAMIENTO DE LA ESCRITURA PUBLICA: EL (LA) (LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A) (ES) y LA PROMETIENTE VENDEDORA se obligan a otorgar la correspondiente escritura de compraventa:**

Día: 30 de Mayo de 2019	Notaria Única de Villapinzón	Hora 11:00 am
-------------------------	------------------------------	---------------

No obstante, ello, para que LA PROMETIENTE VENDEDORA se encuentre obligada a otorgar la escritura pública de compraventa EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) deberá(n) haber cumplido con las obligaciones a su cargo, especialmente en lo relativo a la cancelación de la totalidad de las sumas que deben ser pagadas conforme a este contrato con anterioridad a la firma de la escritura pública.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Si el día fijado para la firma de la escritura pública LA PROMETIENTE VENDEDORA no cuenta con constancias relativas al impuesto predial y a la contribución de valorización, por causas no imputables a ella, el otorgamiento de la escritura se llevará a cabo dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de la obtención, para lo cual LA PROMETIENTE VENDEDORA dará aviso escrito a la dirección registrada por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) en este mismo contrato.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Si el día acordado para la firma de la escritura no estuviere abierta la Notaría por cualquier causa, la firma se prorrogará hasta el siguiente día hábil a la misma hora, en la misma Notaría.

**PARAGRAFO TERCERO:** Salvo eventos de caso fortuito o fuerza mayor debidamente comprobados, si la escritura pública de compraventa no se pudiere firmar en la fecha pactada en el presente documento por causas imputables a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES), se empezarán a causar intereses a favor de LA PROMETIENTE VENDEDORA desde la fecha aquí convenida para el otorgamiento de la escritura pública de compraventa y hasta la fecha en que ella sea efectivamente firmada, sin perjuicio de que esta última pueda optar por declarar resuelta la presente promesa por incumplimiento.

97

14/05/19

**CLÁUSULA CUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE:** LA PROMETIENTE VENDEDORA hará entrega real y material del inmueble prometido en venta el:

Día	30 de Mayo de 2019
-----	--------------------

Salvo que acaezca algún evento de caso fortuito o fuerza mayor que suspenda la marcha normal de los trabajos y retarde el cumplimiento de las obligaciones a cargo de LA PROMETIENTE VENDEDORA, lo cual se informará por escrito a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). En este caso, la entrega se efectuará dentro de los sesenta (60) días comunes siguientes a la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen al retardo, sin que esto constituya causal de incumplimiento. En caso de que se presenten otras contingencias propias de la actividad de la construcción y que no se deban a culpa o negligencia de LA PROMETIENTE VENDEDORA tales como el incumplimiento de los proveedores o de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, demora en la instalación de los servicios públicos de agua, energía eléctrica y Gas domiciliario, huelga del personal de la construcción; contratistas o de sus proveedores, escasez de materiales de construcción, suspensión en los desembolsos por parte de las entidades que financian la construcción del proyecto, etc., la entrega del inmueble se aplazará por un término máximo de seis (6) meses contados a partir de la fecha de entrega indicada en esta promesa, lo cual se comunicará a EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES). Así mismo, como el otorgamiento de la escritura pública de compraventa es requisito indispensable para proceder a la entrega del inmueble, salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito, de prorrogarse la fecha de firma de la escritura, la entrega del inmueble se entenderá igualmente prorrogada; por el contrario, si las partes convinieren anticipar la firma de la escritura pública de compraventa, la fecha de entrega material no se variará automáticamente, salvo estipulación expresa y por escrito de los contratantes.

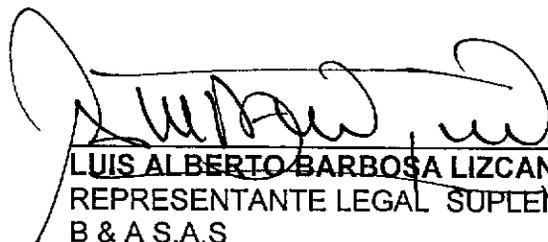
**CLÁUSULA QUINTA: IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES:** El pago de cualquier suma de dinero por concepto de gravámenes, impuestos, derechos liquidados o reajustados, así como cualquier otro gasto derivado de la propiedad, será asumido por EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) desde la firma de la escritura de compraventa, con excepción de cualquier contribución eventual de valorización que se causare cobrarse o liquidare a partir de la firma del presente documento, la cual será de cargo de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) desde esta última fecha. En cuanto concierne a las tasas de servicios públicos, serán de cargo de EL (LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES) a partir de la fecha de entrega del inmueble, así como cualquier otro gasto derivado de la tenencia del mismo.

**PARAGRAFO PRIMERO:** Para efectos del pago del impuesto predial, LA PROMETIENTE VENDEDORA pagará el valor total del impuesto correspondiente a la vigencia fiscal en año en el cual se otorgue la escritura pública de compraventa, de manera que a partir de la vigencia fiscal siguiente, este pago será responsabilidad de EL(LA)(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(A)(ES).

**CLÁUSULA SEXTA GASTOS:** Los Gastos Notariales que se causen por el otorgamiento de la escritura pública que perfeccionen la presente promesa de compraventa, serán costeados en igualdad de proporciones por las partes contratantes, pero el Impuesto de Registro y los Derechos de Registro de la misma, serán de cargo exclusivo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES). Los Gastos Notariales que se causen por el otorgamiento de la hipoteca o de cualquier otra garantía, junto con los del Impuesto de Registro y los Derechos de Registro de la misma, serán de cargo exclusivo de EL(LOS) PROMETIENTE(S) COMPRADOR(ES).

Para constancia se firma en la ciudad de Bogotá, a los Diez (10) días del mes de Enero del año dos mil diecinueve 2019

### PROMITENTE VENDEDORA

  
\_\_\_\_\_  
**LUIS ALBERTO BARBOSA LIZCANO**  
REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE  
B & A S.A.S  
C.C. No.79.148.606 de Bogotá  
NIT. No. 900279759-4

  
\_\_\_\_\_  
**MAURICIO JARAMILLO VILLAMIZAR**  
REPRESENTANTE LEGAL  
PROYECTOS JARAMILLO MONTAÑA Y  
CIA S. EN C.  
C.C. 19.474.691 de Bogotá D.C.  
NIT. 900.123167-4

### PROMETIENTE COMPRADOR

  
\_\_\_\_\_  
**LILIANA CONSTANZA ALBAN LAGUNA**  
C.C. 55.166.872 de Neiva  
FACIVIL INGENIERIA S.A.S  
Nit 900.196.989-4

CJC<sub>3</sub> S.A.S

Carrera 9A No 61-51 Oficina 103  
Bogotá  
31056029128/3212414995  
cjc3sas@gmail.com

**F.I.-018**

Bogotá D.C., marzo de 2020

Señor  
JUEZ 21 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.  
E.S.D.

102  
Sin trasladados.  
Con poder  
Certificado y  
otros anexos

JUZ 21 CIV CTO BOG 20 copia

PROCESO  
DEMANDANTE  
DEMANDADO

VERBAL DECLARATIVO - 2019-00621  
FACIVIL INGENIERIA S.A.S.  
B&A.S.A.S./PROYECTOS JARAMILLO MONTAÑA

MAR 27 20 PM 12:14

REF.- CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

**CONSUELO CORREAL CASAS**, mayor de edad domiciliada y residente en la ciudad de Bogotá D.C., identificada con cedula de ciudadanía No.51.694.259 expedida en Bogotá, abogada en ejercicio con tarjeta profesional No.58.250, actuando en el proceso de la referencia como apoderada de **B&A S.A.S.** entidad legalmente constituida con domicilio principal en esta ciudad de Bogotá D.C., identificada con el NIT 900.279.759-4, representada legalmente por **ABIGAIL ARDILA URIBE**, persona mayor de edad, domiciliada y residente en esta ciudad de Bogotá D.C., identificada con la C.C. No. 37.941.853 y de **PROYECTOS JARAMILLO MONTAÑA Y CIA S EN C.**, entidad legalmente constituida con domicilio principal en esta ciudad de Bogotá D.C., identificada con el NIT900,123,167-4, representada legalmente por **MAURICIO JARAMILLO VILLAMIZAR**, persona mayor de edad, domiciliado y residente en esta ciudad de Bogotá D.C., identificado con la C.C. No. 19.474.691, todo de conformidad a los certificados de constitución y gerencia de las entidades demandadas expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y a los poderes legalmente conferidos documentos que obran en el expediente y que en todo caso anexo a este escrito, me permito contestar dentro del termino de ley la demanda promovida por **FACIVIL INGENIERIA SAS** y en contra de sus pretensiones proponer las excepciones que mas adelante enuncio y fundamento, así:

**FRENTE A LOS HECHOS:**

**AL HECHO PRIMERO:** Es cierto.

**AL HECHO SEGUNDO:** No es cierto y al respecto aclaro lo siguiente: EL valor del contrato fue del orden de \$689.128.000 incluido IVA. La suma de \$530.000.000 equivale al valor en que se liquido el contrato teniendo en cuenta que la parte demandante incumplió con el desarrollo del objeto pactado en su integridad, razón por a cual el valor del contrato disminuyo de \$689.128.000 incluido IVA A \$530.000.000 incluido IVA. En estos términos me refiero al numeral 1 del escrito de subsanación de la demanda.

**F.I.-018**

---

**AL HECHO TERCERO:** Es cierto nos remitimos al clausulado del contrato.

**AL HECHO CUARTO:** No es cierto de la manera como esta redactado, es cierto que el 31 de octubre de 2019 se suscribió un contrato de transacción en el cual se evidencian los pagos efectuados por mis mandantes a la entidad demandante, valga la pena indicar que no existía mora alguna dado que en el contrato civil de obra no se establecieron fechas ciertas de pago. Ahora bien en el mencionado contrato de transacción NUNCA se indicó que el valor pendiente de pago era del orden de \$246.091.011, basta con leer la cláusula sexta del acuerdo de transacción en mención para determinar que las partes acordaron como saldo pendiente la suma de **\$142.091.011**.

En lo que respecta al literal a) de este hecho, cuyo contenido se repite en el numeral 2 del escrito de subsanación, es preciso aclarar que, si bien es cierto que mis poderdantes se comprometieron a realizar todos los tramites necesarios ante la fiduciaria para el traspaso del bien, también lo es que la demandante se comprometió, tal y como se desprende de la lectura de la cláusula séptima del contrato de transacción, a cancelar la suma de \$40.000.000 al Banco ITAU para liberar el predio, compromiso éste que no cumplió y del cual dependía el traspaso del bien a su patrimonio; es de aclarar que pese al cumplimiento de las demandas de todas las gestiones requeridas para traspasar este bien a la sociedad demandante, el incumplimiento de ésta fue lo que impidió que se traspasara el bien.

**AL HECHO QUINTO:** Es cierto.

**AL HECHO SEXTO:** Es cierto.

**AL HECHO SEPTIMO:** No es cierto FACIVIL incumplió con el compromiso adquirido en el contrato de transacción pues nunca canceló la suma de los \$40.000.000 que se comprometió a pagar al BANCO ITAU para que se pudiese liberar el bien y de esta manera efectuar el respectivo traspaso.

Con relación a los hechos del documento de subsanación me permito referirme en los siguientes términos:

Al numerales, 1, 2, 3, y 4 del escrito de subsanación ya me pronuncie al contestar los hechos originales de la demanda.

Al numeral 5 No es cierto, pues el inmueble siempre estuvo disponible para que le fuese escriturado y las causas por las cuales no se escrituró obedecieron a un incumplimiento del actor en lo acordado en el referido acuerdo de transacción. Así las cosas mal puede afirmar el actor que no se le ha efectuado pago alguno, cuando la transacción suscrita novó las obligaciones y en consecuencia el valor real adeudado es el que se consigna en dicho acuerdo, es decir la suma de \$142.091.011, independientemente de que el local se haya o no escriturado máxime cuando, reitero, la falta de escrituración obedeció a causas imputables al actor.

LB

**F.I.-018**

Con relación al numeral 6, no es cierto el actor si incumplió con las obligaciones derivadas del contrato de transacción, las que no solo se limitan a presentar la carta a la que hace referencia en esta demanda ante la fiduciaria sino también a liberar el local que se le debía traspasar cancelando el saldo restante del precio, esto es la suma de \$40.000.000 al BANCO ITAU; también incumplió sus obligaciones al no presentar las respectivas facturas que deben contener los valores adeudados incluido el IVA,

**PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES**

Me opongo a todas y cada una de ellas por no estar fundamentadas ni fáctica, ni jurídicamente, y en contra de ellas formulo las siguientes excepciones a las pretensiones tanto declarativas como condenativas que el demandante formulo, y solicito a su Despacho de negar tanto las pretensiones principales como las subsidiarias, no sin antes referirme a cada una de ellas así:

**A LAS PRETENSIONES DECLARATIVAS**

1. **A LA PRIMERA:** Me opongo a tal declaración pues si bien es cierto que en el contrato de transacción se establecieron unas fechas para cumplir con las obligaciones que mis poderdantes adquirieron al suscribir dicho acuerdo, el incumplimiento en lo acordado es una consecuencia directa del proceder del actor en donde no se involucra la responsabilidad de mis poderdantes.
2. **A LA SEGUNDA:** De igual manera me opongo a la declaración de responsabilidad de mis poderdantes en los perjuicios que alega el actor se le causaron por el presunto e inexistente incumplimiento.

**A LAS PRETENSIONES CONDENATORIAS**

**A LA PRIMERA:** Me opongo a que se condene a mis poderdantes a las condenas relacionadas en los numerales 1 a 6 inclusive de esta pretensión condenatoria y contra las mismas propongo las excepciones que mas adelante fundamento.

**A LA SEGUNDA:** Me opongo a ella por ser violatoria del principio constitucional del non bis in idem; mal puede pretender el actor cobrar intereses de mora no solo sobre sumas de dinero que nos son exigibles por la culpa misma del actor, sino por pretender en esta pretensión la misma condena contenida en las pretensiones 2, 4 y 6 de la pretensión primera de este acápite.

**A LA TERCERA:** Al prosperar las excepciones, como espero que suceda en este juicio debo oponerme a la condena en costas y contrario a ello, solicitar al señor Juez que quien sea condenado se la parte demandante.

**F.I.-018****EXCEPCION MIXTA:****TRANSACCION:**

Se entiende por transacción el contrato bilateral en virtud del cual las partes firmantes extinguen obligaciones que pueden llegar a ser litigiosas o que siendo ya objeto de un litigio igualmente por su voluntad reciproca las extinguen dando fin al respectivo proceso.

En el caso que nos ocupa, las partes aquí comprometidas previo a la presentación de esta demanda, celebraron un contrato de transacción en relacion con las obligaciones derivadas del contrato de civil de obra celebrado entre ellas mismas. En dicho contrato, el cual reúne los requisitos para que surta efectos, establecieron que la deuda pendiente por cancelar con ocasión a la ejecucion del objeto del contrato civil de obra, ascendia a la suma de \$142.091.011, de tal suerte que es este el valor al que se debe centrar la litis y no el que se contiene en las pretensiones de condena de la demanda, debiendo deducirse el valor comprendido en el numeral 1 de la pretension primera del acapite de pretensiones de condena.

En efecto, esta pretension primera correspondiente a la suma de \$104.000.000 fue objeto del contrato de transacción en virtud del cual se liberó a mis mandantes de pagar dicha suma de dinero en efectivo a cambio de la transferencia del derecho pleno de dominio sobre un inmueble, situacion que ya quedo transada y por ende, independientemente a que a la fecha no se haya podido escriturar el bien a nombre de la entidad demandante, valga la pena resaltar, por causas imputables a ella, no da derecho al actor a desconocer los términos de la transacción pretendiendo el pago de la suma contenida en el numeral 1 del acapite de pretensiones de condena.

Olvida el actor la suscripción de la firma del contrato de promesa de compraventa del inmueble transado, el cual se anexa, por la deuda que aquí nos ocupa, documento que consolida lo acordado al respecto en el contrato de transacción que se presenta como prueba de la excepción aquí alegada.

**EXCEPCIONES DE FONDO****EXCEPCIÓN CULPA DEL ACTOR EN EL INCUMPLIMIENTO ALEGADO:**

Fundo esta excepción en dos aspectos a saber:

1. Con relación a la pretensión contenida en el numeral 1 de la pretensión primera del acápite de pretensiones de condena, en el evento de que su Despacho considere improcedente la excepción mixta propuesta en contra de esta excepción, es de analizar que la no escrituración a la fecha del bien que fuera transado por el valor contenido en esta pretensión, obedeció única y exclusivamente al actor pues la transferencia de la titularidad del derecho de dominio no podía efectuarse si el inmueble no se liberaba y para tal efecto, las partes acordaron que la demandante se comprometería a liberar el bien con el pago de la suma de \$40.000.000 al banco ITAU (cláusula séptima); sin dicho pago

105

**F.I.-018**

era imposible liberar el bien y consecuentemente transferir el derecho de dominio a su favor, luego la culpa del actor al no liberar el bien, desencadenó en la no escrituración a su favor del lote que aquí se menciona, sin que se vea comprometida la responsabilidad de mis mandantes, configurándose el principio general en virtud del cual **NADIE PUEDE ALEGAR EN SU FAVOR SU PROPIA CULPA.**

2. En lo que respecta a las pretensiones contenidas en los numerales 3 y 5 de la pretensión primera del acápite de pretensiones de condena, que hacen referencia al reconocimiento y pago de la suma de \$142.091.011, si bien en el contrato de transacción se establecieron fechas ciertas en que se debían efectuar los respectivos pagos, no podemos desconocer que para la efectividad de los mismos es requisito previo la presentación de las respectivas facturas por parte del acreedor con el lleno de requisitos de ley y especialmente con la incorporación del IVA, valores que además deben ser afectados con las retenciones de ley que deben hacerse.

El actor, ni con anterioridad a las fechas de pago establecidas en el contrato de transacción, ni posteriormente, presentó dichas facturas y por ende mal puede alegar incumplimiento de mis mandante en el pago de las sumas comprometidas en estas pretensiones. Nuevamente incurre el actor en una negligencia imputable única y exclusivamente a su proceder, incide negativamente en el cumplimiento de pago sin que se comprometa la responsabilidad de mis mandantes, y es por ello que se propone esta excepción fundándola en el principio ya mencionado en virtud del cual **NADIE PUEDE ALEGAR EN SU FAVOR SU PROPIA CULPA.**

Sobre el particular es importante destacar que las retenciones de ley y cobro de IVA afectan no solo los dineros que se involucren en esta demanda sino todos los pagos efectuados al acreedor derivados del contrato civil de obra que dio paso a la transacción que aquí se menciona, valores que la parte demandante no ha tenido en cuenta ni ha legalizado situación que debe ser objeto de saneamiento y que necesariamente afecta los valores determinados en las pretensiones que se atacan con la excepción aquí propuesta.

**EXCEPCION DE FONDO DE INEXISTENCIA DE LAS OBLIGACIONES PRETENDIDAS EN LAS PRETENSIONES 2,4 Y 6:**

Al haber sido transada la obligación dineraria contemplada en el numeral 1 de la pretensión primera del acápite de pretensiones de condena, mal puede pretenderse el cobro de intereses de mora por dicho concepto. En este mismo sentido me refiero frente a la pretensión de la demandante de cobrar intereses de mora por las sumas de dinero contempladas en los numerales 3 y 5, incluso la contemplada en el numeral 1 de este acápite, pues el proceder negligente del actor incide en la exigibilidad de las obligaciones pretendidas lo que da paso a la improcedencia del cobro de intereses de mora.

106

**F.I.-018**

En este sentido considero su señoría que las pretensiones de esta demanda no están llamadas a prosperar, y por ende solicito respetuosamente se sirva proferir fallo desestimando la totalidad de las pretensiones aquí contenidas.

**PRUEBAS**

**DOCUMENTALES:** Solicito señor Juez se sirvan tener como pruebas documentales, las siguientes:

1. Contrato de transacción.
2. Promesa de compraventa.

**INTERROGATORIO DE PARTE:** Solicito al señor juez se sirva señalar fecha y hora para llevar a cabo diligencia de interrogatorio e parte al representante legal de la entidad demandante a quien le formulare preguntas en sobre cerrado el cual presentaré posteriormente pero en todo caso en momento oportuno reservándome el derecho de formular mas preguntas de manera oral el día de la diligencia.

**ANEXOS**

1. Los documentos relacionados como pruebas
2. Certificados de constitución y gerencia de las entidades demandadas.
3. Poder conferido por el representante legal de **PROYECTOS JARAMILLO MONTAÑA Y CIA S EN C.**

**NOTIFICACIONES**

Las partes las recibirán en las direcciones suministradas en la demanda,

Yo las recibiré en la secretaria de su Despacho o en mi oficina ubicada en la carrera 9 A No. 61-51 oficina 103 de la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico [gerencia@cjc3sas.com](mailto:gerencia@cjc3sas.com)

Del señor Juez, cordialmente



**CONSUELO CORREAL CASAS**

C.C. No. 51.694.259

T.P. No. 58.250 del C.S.J.

107

**JUZGADO VEINTIUNO CIVIL DEL CIRCUITO**

Bogotá, D. C., 01 JUL. 2020 (mar).

Proceso **Declarativo de Incumplimiento Contractual** N°  
110013103-021-2019-00621-00.

Téngase en cuenta para los fines legales que la sociedad demandada B & A S.A.S., se notificó personalmente el (3) de febrero de los corrientes (fl. 86), quien contestó la demanda, se opuso a las pretensiones y propuso excepciones de mérito.

Téngase por surtida la notificación a la demandada PROYECTOS JARAMILLO MONTAÑA Y CIA S. EN C., por conducta concluyente en los términos del artículo 301 del C. G. del P., de todas las providencias proveídas, incluyendo el auto admisorio, quien contestó la demanda, se opuso a las pretensiones y propuso excepciones de mérito.

Se reconoce personería a la abogada CONSUELO CORREAL CASAS, como apoderada de las sociedades demandadas, en los términos de los poderes aportados a folios 80 al 81 y 87 (Arts. 74 y 77 *ibidem*)

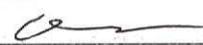
Secretaría proceda a fijar en la lista de traslados las excepciones de mérito y previas propuestas por la parte demandada, conforme lo preceptúan los artículos 101, 110 y 370 *ejusdem*.

NOTIFÍQUESE,

  
**ALBA LUCY COCK ALVAREZ**  
JUEZ

JUZGADO 021 CIVIL DEL CIRCUITO

El auto anterior se notificó por estado # 035 de  
hoy 03 JUL. 2020 a las 8 a.m.  
La Secretaria,

  
GLORIA STELLA MUÑOZ RODRÍGUEZ