

SEÑOR:
JUZGADO 012 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ
E. S. D.

REFERENCIA : PROCESO EJECUTIVO SINGULAR
DEMANDANTE : ABOGADOS ESPECIALIZADOS EN COBRANZAS S.A.
DEMANDADO : JOSE A. RIVERA DAVILA C.C. 256862
RADICADO : 11001400301220220043600

ASUNTO: LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO.

CAROLINA ABELLO OTÁLORA, mayor de edad, domiciliada en la ciudad de Bogotá, abogada en ejercicio, identificada civil y profesionalmente como aparece al pie de mi correspondiente firma y actuando en calidad de apoderada de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, acudo a su despacho con motivo de lo siguiente:

| | | | |
|------------|---------------------------------------|--------|-----------|
| JUZGADO | JUZGADO 012 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ | FECHA | 7/20/2022 |
| PROCESO | LIQUIDACIÓN DEL CRÉDITO | | |
| DEMANDANTE | ABOGADOS S.A. | | |
| DEMANDADO | JOSE A. RIVERA DAVILA | 256862 | |

| |
|------------------|
| CAPITAL ACERADO |
| \$ 78.283.432,00 |

| | |
|--------------|----|
| TOTAL ABONOS | \$ |
| | |
| | |
| | |

| |
|--------------------|
| INTERESES DE PLAZO |
| \$ |

| | |
|------------------------------------|------------------|
| TASA INTERES DE MORA: MAXIMA LEGAL | |
| SALDO INTERES DE MORA | \$ 1.977.080,23 |
| SALDO INTERES DE PLAZO | \$ |
| SALDO CAPITAL | \$ 78.283.432,00 |
| TOTAL | \$ 79.260.512,23 |

En atención a lo dispuesto en el numeral 1 del artículo 446 del Código General del Proceso, me permito aportar la liquidación del crédito del proceso de la referencia de anexo a este escrito

Del mismo modo, me permito precisar que el saldo total de la obligación asciende a la suma de **SETENTA Y SIETE MILLONES DOSCIENTOS SESENTA MIL QUINIENTOS VEINTE DE PESOS (\$77.260.520,23)** lo anterior, de conformidad con la liquidación adjunta al presente escrito.

Anexo:

Anexo el cuadro de liquidación correspondiente.

Del señor Juez,

Cordialmente.


CAROLINA ABELLO OTÁLORA
C.C. No. 22.461.911 de Barranquilla.
T.P. No. 129.978 del C.S. de la Judicatura.
CF

| | |
|--|--|
|  | República de Colombia Rama Judicial del Poder Público Juzgado 12 Civil Municipal de Bogotá de Bogotá D.C. CORRESPONDENCIA |
| 18 OCT 2022 | |
| Hora | 15:13 |
| Folios | 2 |
| Quien Recibe |  |

| | | |
|-------------------------------------|----|----------------|
| TASA INTERES DE MORA - MAXIMA LEGAL | \$ | 7.977.088,23 |
| SALDO INTERES DE MORA | \$ | - |
| SALDO INTERES DE PLAZO | \$ | 69.283.432,00 |
| SALDO CAPITAL | \$ | 77.260.520,23 |
| TOTAL | \$ | 154.543.232,26 |

| | | |
|--------------|----|---|
| TOTAL ABONOS | \$ | - |
| PAYMENTS | \$ | - |
| PRINCIPAL | \$ | - |
| INTEREST | \$ | - |

| | | |
|--------------------|----|---------------|
| CAPITAL ACCELERADO | \$ | 69.283.432,00 |
|--------------------|----|---------------|

| | | |
|--------------------|----|---|
| INTERESES DE PLAZO | \$ | - |
|--------------------|----|---|

JUZGADO: JUZGADO 012 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ FECHA: 7/10/2022

PROCESO: 11001400301220220043600
 DEMANDANTE: AECSA S.A.
 DEMANDADO: JOSE A. RIVERA DAVILA 256862

| 1 | | DETALLE DE LIQUIDACIÓN | | | | | | | | | | | SALDO IMPUTABLE A CAPITAL | |
|-------|------------|------------------------|------------------|--------|------------------|-----------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|------------------|----------|-----------|---------------------------|--|
| DESDE | HASTA | DIAS | SALDO CAPITAL | ABONOS | SUBTOTAL | INTERES DE MORA | INTERES MORATORIO E D | INTERES MORATORIO E M | INTERES MORATORIO E A | CUOTA TOTAL | PAYMENTS | PRINCIPAL | SALDO IMPUTABLE A CAPITAL | |
| 1 | 14/05/2022 | 1 | \$ 69.333.305,35 | \$ - | \$ 69.333.305,35 | 0,072% | \$ 50.000,00 | 2,18% | 29,57% | \$ 70.181.152,38 | \$ - | \$ - | \$ - | |
| 1 | 15/05/2022 | 17 | \$ 70.131.279,03 | \$ - | \$ 70.131.279,03 | 0,072% | \$ 50.000,00 | 2,18% | 29,57% | \$ 71.723.101,61 | \$ - | \$ - | \$ - | |
| 1 | 1/06/2022 | 30 | \$ 70.825.381,23 | \$ - | \$ 70.825.381,23 | 0,074% | \$ 50.000,00 | 2,25% | 30,60% | \$ 73.376.492,08 | \$ - | \$ - | \$ - | |
| 1 | 1/07/2022 | 31 | \$ 70.936.822,47 | \$ - | \$ 70.936.822,47 | 0,077% | \$ 50.000,00 | 2,34% | 31,92% | \$ 75.092.913,26 | \$ - | \$ - | \$ - | |
| 1 | 1/08/2022 | 31 | \$ 70.999.853,18 | \$ - | \$ 70.999.853,18 | 0,080% | \$ 50.000,00 | 2,43% | 33,32% | \$ 76.837.016,28 | \$ - | \$ - | \$ - | |
| 1 | 1/09/2022 | 30 | \$ 71.027.535,02 | \$ - | \$ 71.027.535,02 | 0,084% | \$ 50.000,00 | 2,55% | 35,25% | \$ 77.260.520,23 | \$ - | \$ - | \$ - | |
| 1 | 1/10/2022 | 7 | \$ 69.706.935,95 | \$ - | \$ 69.706.935,95 | 0,087% | \$ 50.000,00 | 2,65% | 36,92% | \$ - | \$ - | \$ - | \$ - | |

CONSTANCIA SECRETARIAL.- De conformidad con lo establecido en el Num.2° Art.446 del C.G.P. en concordancia con el Art. 110 íbidem, hoy cuatro (4) de noviembre del presente año a las ocho de la mañana (8 A.M.), se fija en lista la anterior liquidación del crédito presentada por la parte demandante.- A partir del ocho (8) de noviembre del año que avanza y por tres (3) días queda a disposición de la parte demandada para los fines legales pertinentes.- Vence el diez (10) de noviembre de dos mil veintidós (2022) a las cinco de la tarde (5 P.M.).-


SAUL ANTONIO PEREZ PARRA
SECRETARIO

CAROLINA ARELLANO GARCIA
C.C. No. 20481 211 de 2008
T.P. No. 123456789 de 2012

| periodo | | | | tiempo | | | salidas | | | | | | |
|---------|-----|------|-------------|--------------|-------------|------|---------------------|-----------------------------|-------------------|---------------------------|------------|---------------------|-------------------------|
| dia | mes | año | dia mes año | fecha inicio | fecha final | dias | Intereses corriente | Intereses corriente mensual | Intereses de mora | Intereses de mora mensual | Capital | Intereses corriente | Valor Intereses de mora |
| 1 | 4 | 2022 | 30 | 4/2022 | 30/4/2022 | 30 | 19,05% | 2,35% | 28,58% | 2,35% | 53.437.545 | 5.190.421 | 1.272.177 |
| 1 | 5 | 2022 | 31 | 5/2022 | 31/5/2022 | 31 | 19,71% | 2,46% | 29,51% | 2,46% | 53.437.545 | 5.190.421 | 1.360.995 |
| 1 | 6 | 2022 | 30 | 6/2022 | 30/6/2022 | 30 | 20,40% | 2,59% | 30,67% | 2,59% | 53.437.545 | 5.190.421 | 1.453.597 |
| 1 | 7 | 2022 | 31 | 7/2022 | 31/7/2022 | 31 | 21,28% | 2,74% | 32,02% | 2,74% | 53.437.545 | 5.190.421 | 1.551.791 |
| 1 | 8 | 2022 | 31 | 8/2022 | 31/8/2022 | 31 | 22,21% | 2,90% | 33,32% | 2,90% | 53.437.545 | 5.190.421 | 1.655.245 |
| 1 | 9 | 2022 | 30 | 9/2022 | 30/9/2022 | 30 | 22,21% | 2,85% | 33,25% | 2,77% | 53.437.545 | 5.190.421 | 1.690.999 |
| 1 | 10 | 2022 | 31 | 10/2022 | 31/10/2022 | 31 | 22,21% | 2,85% | 33,32% | 2,79% | 53.437.545 | 5.190.421 | 1.733.245 |

| | |
|---------------------|-------------------|
| Capital | 53.437.545 |
| Costas | - |
| Intereses corriente | 6.180.421 |
| Intereses de mora | 9.830.938 |
| TOTAL | 69.448.904 |


 República de Colombia
 Rama Judicial del Poder Público
 Juzgado 12 Civil Municipal de Bogotá D.C.
CORRESPONDENCIA
26 OCT 2022
 Hora: 14:22 Folios: 2
 Quien Recibe: A

PROCOBAS

PROFESIONALES EN COBRANZA Y ASESORIAS

SEÑOR
JUEZ DOCE (12) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ, D.C.
E. S. D.

DEMANDANTE: BANCO COOMEVA S.A "BANCOOMEVA"
DEMANDADO: FERNANDO GALINDO VAQUERO CC. 79.743.187
RADICADO: 11001400301220220033400

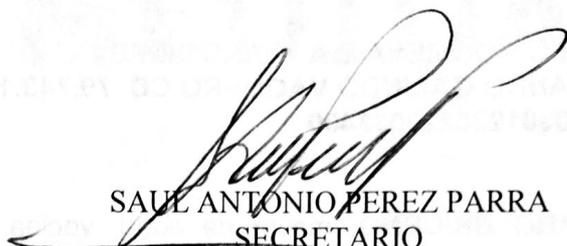
LUZ ANGELA QUIJANO BRICEÑO, mayor de edad, vecina de esta ciudad, identificada como citare al pie de mi firma, actuando como apoderada de la parte demandante, respetuosamente allego a usted señor Juez la liquidación de CREDITO para que imparta su aprobación.

Del Señor, Juez atentamente.



LUZ ANGELA QUIJANO BRICEÑO
C.C. 51.983.288 DE BOGOTA.
T.P. 89.453. del C.S. de la J.

CONSTANCIA SECRETARIAL.- De conformidad con lo establecido en el Num.2° Art.446 del C.G.P. en concordancia con el Art. 110 ibídem, hoy cuatro (4) de noviembre del presente año a las ocho de la mañana (8 A.M.), se fija en lista la anterior liquidación del crédito presentada por la parte demandante.- A partir del ocho (8) de noviembre del año que avanza y por tres (3) días queda a disposición de la parte demandada para los fines legales pertinentes.- Vence el diez (10) de noviembre de dos mil veintidós (2022) a las cinco de la tarde (5 P.M.).-



SAUL ANTONIO PEREZ PARRA
SECRETARIO

CAUTELARES

2

39

| | | | | | CAPITAL | \$ 43,277,447,00 |
|----------------------|--------|-------------|-------------------------|-----------|-------------|---------------------------|
| PERIODO | MESES | DIAS TRANS. | Int. Corriente Bancario | Moratorio | Int. Diario | INTERESES DE MORA MENSUAL |
| 11-07-20 AL 31-07-20 | jul-20 | 20 | 18,12% | 27,18% | 2,27% | \$ 653,489,45 |
| 01-08-20 AL 31-08-20 | ago-20 | 31 | 18,29% | 27,44% | 2,29% | \$ 1,022,597,99 |
| 01-09-20 AL 30-09-20 | sep-20 | 30 | 18,35% | 27,53% | 2,29% | \$ 992,856,76 |
| 01-10-20 AL 31-10-20 | oct-20 | 31 | 18,09% | 27,14% | 2,26% | \$ 1,011,417,98 |
| 01-11-20 AL 30-11-20 | nov-20 | 30 | 17,84% | 26,76% | 2,23% | \$ 965,087,07 |
| 01-12-20 AL 31-12-20 | dic-20 | 31 | 17,46% | 26,19% | 2,18% | \$ 976,014,62 |
| 01-01-21 AL 31-01-21 | ene-21 | 31 | 17,32% | 25,98% | 2,17% | \$ 968,188,62 |
| 01-02-21 AL 28-02-21 | feb-21 | 28 | 17,54% | 26,31% | 2,19% | \$ 885,600,82 |
| 01-03-21 AL 31-03-21 | mar-21 | 31 | 17,41% | 26,12% | 2,18% | \$ 973,405,96 |
| 01-04-21 AL 30-04-21 | abr-21 | 30 | 17,31% | 25,97% | 2,16% | \$ 936,596,08 |
| 01-05-21 AL 31-05-21 | may-21 | 31 | 17,22% | 25,83% | 2,15% | \$ 962,598,61 |
| 01-06-21 AL 30-06-21 | jun-21 | 30 | 17,21% | 25,82% | 2,15% | \$ 931,186,40 |
| 01-07-21 AL 31-07-21 | jul-21 | 31 | 17,18% | 25,77% | 2,15% | \$ 960,362,61 |
| 01-08-21 AL 31-08-21 | ago-21 | 31 | 17,18% | 25,86% | 2,16% | \$ 963,716,62 |
| 01-09-21 AL 30-09-21 | sep-21 | 30 | 17,19% | 25,79% | 2,15% | \$ 930,104,47 |
| 01-10-21 AL 31-10-21 | oct-21 | 31 | 17,08% | 25,62% | 2,14% | \$ 954,772,61 |
| 01-11-21 AL 30-11-21 | nov-21 | 30 | 17,27% | 25,91% | 2,16% | \$ 934,432,21 |
| 01-12-21 AL 31-12-21 | dic-21 | 31 | 17,46% | 26,19% | 2,18% | \$ 976,014,62 |
| 01-01-22 AL 31-01-22 | ene-22 | 31 | 17,66% | 26,49% | 2,21% | \$ 987,194,63 |
| 01-02-22 AL 28-02-22 | feb-22 | 28 | 18,30% | 27,45% | 2,29% | \$ 923,973,49 |
| 01-03-22 AL 31-03-22 | mar-22 | 31 | 18,47% | 27,71% | 2,31% | \$ 1,032,659,99 |
| 01-04-22 AL 30-04-22 | abr-22 | 30 | 19,05% | 28,58% | 2,38% | \$ 1,030,724,53 |
| 01-05-22 AL 31-05-22 | may-22 | 31 | 19,71% | 29,57% | 2,46% | \$ 1,101,976,04 |
| 01-06-22 AL 30-06-22 | jun-22 | 30 | 20,40% | 30,60% | 2,55% | \$ 1,103,574,90 |
| 01-07-22 AL 31-07-22 | jul-22 | 31 | 21,28% | 31,92% | 2,66% | \$ 1,189,552,76 |
| 01-08-22 AL 31-08-22 | ago-22 | 31 | 22,21% | 33,32% | 2,78% | \$ 1,241,726,13 |
| 01-09-22 AL 30-09-22 | sep-22 | 30 | 23,50% | 35,25% | 2,94% | \$ 1,271,275,01 |
| 24-10-22 AL 31-10-22 | oct-22 | 24 | 24,61% | 36,92% | 3,08% | \$ 1,065,202,23 |

\$ 27,946,303,21

TOTAL DEUDA A CAPITAL **\$ 43,277,447,00**
TOTAL INTERES CAUSADOS **\$ 27,946,303,21**
GRAN TOTAL \$ 71,223,750,21

275

PEDRO A. VELÁSQUEZ SALGADO
A B O G A D O S

Señor:
JUEZ 12 CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTÁ D.C.
cmpl12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D.

REF:

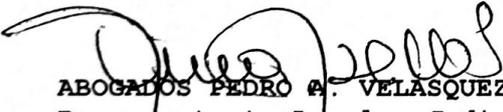
CLASE DE PROCESO : EJECUTIVO.
DEMANDANTE : ITAÚ CORPBANCA COLOMBIA S.A.
DEMANDADO : NORMA YASMIT ZAMUDIO PENA.
RADICADO No : 11001400301220200084600
ASUNTO : ALLEGA LIQUIDACIÓN DE CRÉDITO Y
SOLICITA INFORME Y ENTREGA DE
TÍTULOS.

DINA SORAYA TRUJILLO PADILLA, actuando en mi condición de abogada inscrita de ABOGADOS PEDRO A. VELASQUEZ SALGADO S.A.S., apoderados de la parte actora, dentro del proceso citado en la referencia, por medio del presente escrito manifiesto lo siguiente:

- 1.- Allego liquidación de crédito conforme al mandamiento de pago por la suma de (\$71.223.750,21M/CTE).
- 2.- Solicito informar si existen títulos disponibles a favor de la parte demandante en el proceso de la referencia y en caso afirmativo ordenar su elaboración y entrega.

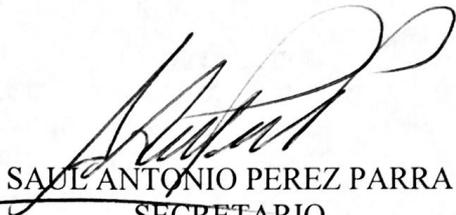
Sírvase tener en cuenta la presente liquidación para los fines pertinentes.

Atentamente,


ABOGADOS PEDRO A. VELASQUEZ SALGADO S.A.S.
Representante Legal y Judicial
DINA SORAYA TRUJILLO PADILLA
notificacion@abogadospedroavelasquez.com
C.C. 39.778.796 de Usaquén.
T.P. 45.028 de C.S.J.

| | |
|---|---|
|  | República de Colombia |
| | Rama Judicial del Poder Público |
| | Juzgado 12 Civil Municipal de Bogotá de Bogotá D.C. |
| | CORRESPONDENCIA |
| | 24 OCT 2022 |
| Hora: 11:57 | Folios: 2 |
| Quien Recibe | A JBR |

CONSTANCIA SECRETARIAL.- De conformidad con lo establecido en el Num.2º Art.446 del C.G.P. en concordancia con el Art. 110 ibídem, hoy cuatro (4) de noviembre del presente año a las ocho de la mañana (8 A.M.), se fija en lista la anterior liquidación del crédito presentada por la parte demandante.- A partir del ocho (8) de noviembre del año que avanza y por tres (3) días queda a disposición de la parte demandada para los fines legales pertinentes.- Vence el diez (10) de noviembre de dos mil veintidós (2022) a las cinco de la tarde (5 P.M.).-



SAUL ANTONIO PEREZ PARRA
SECRETARIO

República de Colombia
 Rama Judicial del Poder Público
 Juzgado 12 Civil Municipal de Bogotá de Bogotá D.C.
 CORRESPONDENCIA

24 OCT 2022

Hora: 15:02 Folios: 3

Quien Recibe: A



JUANBERNARDORUBIANO,
 ABOGADO

Señores:
JUZGADO DOCE (12) CIVIL MUNICIPAL DE BOGOTA D.C.
 E. S. D.

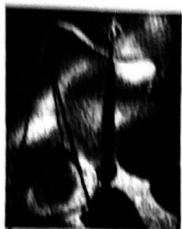
PODERDANTE: EOM ASOCIADOS S.A.S., MARIA CRISTINA LOPEZ SIERRA, MIGUEL DANILO MOLINA BOHORQUEZ.
ACTUACION: RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACION AUTO QUE DECRETA PRUEBAS DEL 20 DE OCTUBRE DEL 2022.
PROCESO: 11001400301220200074200.

JUAN BERNARDO RUBIANO SECHAGUA , mayor y vecino de esta ciudad, identificado como aparece al pie de mi correspondiente firma obrando en mi condición de apoderado de la **EOM ASOCIADOS S.A.S., MARIA CRISTINA LOPEZ SIERRA, MIGUEL DANILO MOLINA BOHORQUEZ.**, con domicilio en esta ciudad, comedidamente me dirijo a usted, encontrándome en termino legal, con el fin de interponer y sustentar RECURSO DE REPOSICION EN SUBSIDIO APELACION contra AUTO QUE DECRETO PRUEBAS emitida por el Juzgado Doce (12) civil municipal de Bogotá, el 20 de Octubre del 2022 en el proceso ejecutivo 2020-742, frente a lo cual me permito manifestar:

SUSTENTACION DEL RECURSO

Constituyen argumentos que sustentan este recurso, los siguientes:

En el contenido de la motivación de el auto recurrido despacho considera innecesaria la solicitud del decreto de los testimoniales e inspección judicial solicitados en la contestación de la demanda por la empresa demandada EOM ASOCIADOS S.A.S., y Miguel Danilo Molina Bohórquez, por el contrario manifiesta esta defensa que efectivamente se pretende ilustrar no sólo circunstancias de tiempo modo y lugar Si no la necesidad de efectuar una valoración conjunta del contrato de arrendamiento y las documentales aportadas como pruebas, con el propósito de qué se valore no sólo exclusivamente una cláusula de dicho contrato de arrendamiento,



misma que ha servido de soporte para el proceso ejecutivo pero que evidentemente al ser valorada parcialmente coarta el derecho de defensa y del debido proceso de mis representados en virtud a que se hace necesario un análisis crítico de la totalidad del compendio de documentos ligado a la necesidad imperativa de efectuar un escenario probatorio en donde se evidencie lo alegado en las excepciones propuestas y durante el desarrollo de litigio que desde el año 2020 nos ocupa, . **EN TODO CASO, LOS DOCUMENTOS ALLEGADOS CON LA DEMANDA DEBEN VALORARSE EN SU CONJUNTO, CON MIRAS A ESTABLECER SI CONSTITUYEN PRUEBA IDÓNEA DE LA EXISTENCIA DE UNA OBLIGACIÓN CLARA, EXPRESA Y EXIGIBLE A FAVOR DEL EJECUTANTE,** como lo establece el artículo 422 del C.G. del P. El título ejecutivo debe demostrar la existencia de una prestación en beneficio de una persona, es decir, que el obligado debe observar en favor de su acreedor una conducta de dar, de hacer o de no hacer y esa obligación debe ser expresa, clara y exigible, requisitos que ha de reunir todo título ejecutivo, no importa su origen. Esta Sección ha señalado que los títulos ejecutivos deben gozar de ciertas condiciones esenciales, unas formales y otras sustanciales. Las primeras se refieren a que la obligación debe constar: i) en documentos auténticos que provengan del deudor o de su causante y que constituyan plena prueba contra él, o ii) en providencias emanadas de autoridades competentes que tengan fuerza ejecutiva, conforme a la ley, como, por ejemplo, las sentencias de condena y otro tipo de providencias judiciales que impongan obligaciones, verbigracia, aquellas que fijan honorarios a los auxiliares de la justicia, las que aprueban la liquidación de costas, etc. Las condiciones sustanciales, por su parte, se traducen en que las obligaciones que se acrediten a favor del ejecutante o de su causante y a cargo del ejecutado o de su causante sean claras, expresas y exigibles. En cuanto a estas últimas, la doctrina ha señalado que por expresa debe entenderse que la obligación aparezca manifiesta de la redacción misma del título; es decir, en el documento que la contiene debe estar expresamente declarada, debe estar nítido el crédito - deuda que allí aparece. La obligación es clara cuando, además de expresa, aparece determinada en el título, de modo que sea fácilmente inteligible **Y SE ENTIENDA EN UN SOLO SENTIDO. EN EL CASO PARTICULAR QUE NOS OCUPA EN LA LITERALIDAD DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EXISTEN CLÁUSULAS QUE VINCULAN EN DOBLE VÍA RESPECTO DE LAS OBLIGACIONES ECONÓMICAS PARTICULARMENTE EN EL TEMA DE LAS MEJORAS QUE SE PUDIEREN TENER COMO RECONOCIDAS,**



JUANBERNARDORUBIANO.
ABOGADO

CLAUSULA QUE LIMITARIA LA VIA EN UN SENTIDO Y GENERARIA UNA CARENCIA DE CLARIDAD EN EL PRETENDIDO TITULO A EXIGIR.

Por tratarse de un asunto pendiente por debatir judicialmente y que en tal sentido las partes (Demandados) hubieren querido concertar en previa fallida de conciliación prejudicial ante la Procuraduría – Sala de Conciliación civil, anexo en expediente por del demandante.

En particular en particular la net la negativa de las pruebas testimoniales solicitadas argumentando que no reúne las exigencias contenida en el artículo 212 del código general del proceso contrario a lo manifestado en el auto de alzada, dichos testimonios fueron solicitados en oportunidad y enunciados concretamente en relación a los hechos que se pretenden probar, de igual manera la inspección judicial es procedente y pertinente con el propósito de demostrar que en el desarrollo de las mejoras contempladas en el contrato de arrendamiento la parte demandada en el presente litigio fue tu inversión es que dentro del alcance del contrato de arrendamiento tendrían que tenerse en cuenta en el sentido de establecer una vinculación de doble via del mismo contrato de arrendamiento,

Para el caso en particular el despacho asumió que la unicidad del título valor reunía los requisitos formales, sin tener la totalidad de las cláusulas contenidas en el contrato de arrendamiento, cito: "**....EN TODO CASO, LOS DOCUMENTOS ALLEGADOS CON LA DEMANDA DEBEN VALORARSE EN SU CONJUNTO, CON MIRAS A ESTABLECER SI CONSTITUYEN PRUEBA IDÓNEA DE LA EXISTENCIA DE UNA OBLIGACIÓN CLARA, EXPRESA Y EXIGIBLE A FAVOR DEL EJECUTANTE,**" si bien es cierto existen cláusulas en el mismo documento que permiten inferir la facultad del demandante para la exigibilidad del título valor (analícese su señoría el contenido de las mismas que de por si daría pie para que se declarasen como ineficaces por contenido y posición dominante de parte del arrendador), también existen cláusulas que contemplan el vínculo contractual como una unidad, razones más que suficientes para que el despacho de primera instancia hubiera accedido a entrar a etapa probatoria y decretar las pruebas negadas de plano, tales como son las testimoniales y la inspección sobre el inmueble objeto del litigio, con el propósito de generar un mínimo de garantías del debido proceso y el derecho a la defensa de los demandados.

Aunado a esto y con gran preocupación evidencia este toado que en el auto que decreta pruebas se enuncia que la solicitadas por la parte demandada María Cristina López Sierra se guardó silencio, haciendo énfasis y aclarando que en la contestación de la demanda Y la proposición



JUANBERNARDORUBIANO.
ABOGADO

de excepciones el libelo contestatario de la demandada María Cristina López Sierra enuncia, argumenta, solicita y sustenta el decreto de un acervo probatorio puntual y específico situación que el despacho omitió y por el contrario manifestó literalmente que en el caso de esta demanda esta hubiere guardado silencio respecto a la oportunidad de las solicitudes probatorias, afirmación que en su totalidad violenta el debido proceso y el derecho a la defensa de la Sra. Maria cristina López Sierra.

Por las anteriores razones respetuosamente considero, su despacho debe revocar la providencia del 20 de Octubre del 2022 conforme a lo cual se tuvo y decretar las pruebas solicitadas por las partes demandadas, esto buscando contar con las garantías mínimas de ejercicio de defensa y procesal.

COMPETENCIA

Es usted competente. Señor Juez, para conocer de este recurso.

NOTIFICACIONES

El suscrito en la calle 12ª # 71b - 61 de esta ciudad., correo electrónico jb84rubiano@gmail.com

ANEXOS:

Con el propósito de validar lo argumentado en este memorial, respetuosamente Solicitud que tengan en cuenta las documentales aportadas en las contestaciones de la demanda, las excepciones incoadas en el acápite contestatario Y la solicitud de pruebas solicitada también en término en búsqueda de brindar un amplio espectro para la decisión de instancia respecto a la presente acción judicial. Las mismas obran en el expediente original.

Del Señor Juez,

Atentamente,

JUAN BERNARDO RUBIANO SECHAGUA
C.C. No. 80.795.512 de Bogotá D.C.
T.P. No. 167.373 C. S. de la Judicatura.



CONSTANCIA SECRETARIAL.- De conformidad con lo establecido en el Art.319 del C. G.P. en concordancia con el Art.110 ibídem, hoy cuatro (4) de noviembre de dos mil veintidós (2022) a las ocho de la mañana (8 A.M.), se fija en lista el recurso de reposición que antecede.- A partir del ocho (8) de noviembre del año que avanza y por tres (3) días, queda a disposición de la parte demandante para los fines legales pertinentes.- Vence el diez (10) de noviembre del presente año, a las cinco de la tarde (5 P.M.).-



SAUL ANTONIO PEREZ PARRA
SECRETARIO



Señor:
JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.
Bogotá D.C.
E. S. D.

ASUNTO: RECURSO DE REPOSICIÓN EN
SUBSIDIO DE APELACIÓN contra
AUTO DE FECHA 13 DE JUNIO
DEL 2022 Y AUTO DEL 26 DE
OCTUBRE DE 2022

| | |
|---|-----------|
| República de Colombia | |
| Rama Judicial del Poder Público | |
| Juzgado 12 Civil Municipal de Bogotá D.C. | |
| CORRESPONDENCIA | |
| 31 OCT 2022 | |
| Hora: 14:26 | Folios: 3 |
| Quien Recibe: A | |

PROCESO: DECLARATIVO DE SIMULACIÓN
RADICADO No: 20-0744
DEMANDANTE: JOAN SEBASTIAN RICAURTE SANTANA y
OTRA.
DEMANDADOS: SONIA MILENA RICAURTE SANTANA y OTROS.

JUAN CARLOS CUCHIMAQUE MANTILLA identificado como aparece al pie de mi firma, actuando como apoderado de la parte demandante, respetuosamente me permito presentar recurso de reposición en subsidio de apelación en contra del auto de fecha 13 de junio del 2022, toda vez que mediante el señalado auto, el señor juez fija fecha para audiencia y también decreta las pruebas a practicar para las partes de este proceso, de igual manera y como el auto de fecha 26 de octubre de la misma anualidad, resuelve solicitud de ADICIÓN al auto del 13 de junio del 2022, que fijo fecha de audiencia y decreta pruebas.

El presente recurso recurre los dos autos en simultaneo a efectos de solicitar al señor juez REPONER el auto de fecha 13 de junio del 2022, en la cual decreta las pruebas documentales aportadas por la parte demandada en la contestación de la demanda y reforma de la demanda, y en su defecto RECHAZAR las aportada en el numeral noveno (9) de la contestación de la reforma.

E igualmente REPONER el numeral segundo (2) del auto de fecha 26 de octubre del 2022, mediante el cual resuelve adición del auto de fecha 13 de junio del 2022, en cuanto manifiesta que las pruebas aportadas de manera ilícita por la parte demandada, serán objeto de valoración probatoria dentro del proceso para proferir sentencia.



PERTINENCIA DEL RECURSO DE REPOSICIÓN

Este auto es susceptible de recurso de reposición y en subsidio apelación, el punto a recurrir son las pruebas decretadas solicitadas por los demandados DOCUMENTALES, entre las cuales manifiesta el despacho las aportadas dentro de la contestación de la demanda y reforma de la demanda.

En conclusión, el señor juez está incluyendo dentro de este acápite de pruebas las aportadas en el numeral 9 de la contestación de reforma de la demanda, las cuales fueron obtenidas de manera ilegal y violan el debido proceso.

El presente recurso se presenta mediante los siguientes hechos y fundamento jurídicos:

- 1- En el numeral noveno (9) de la contestación de reforma de la demanda, los demandados aportan unas grabaciones de llamadas telefónicas, en las cuales se evidenciaría conversaciones entre los demandados y mi poderdante sin su consentimiento y sin saber que estaba siendo grabado.
- 2- En el momento procesal oportuno, es decir al descorrer el traslado de la contestación a la reforma de la demanda, se solicitó al despacho el RECHAZO DE ESTA PRUEBA, y cuyos fundamentos jurídicos se sustentaron ampliamente en lo escritos allegados al despacho, y por tanto me permito nuevamente exponerlos tal y como se radico en memoriales que hacen parte del expediente:

Capítulo Tercero

Solicitud de Rechazo de Prueba

En los términos del artículo 29 de la Constitución Nacional, en concordancia con el artículo 11 y 164 del Código General del Proceso, se le solicita al despacho el rechazo de plano de los siguientes medios de prueba aportados por la parte demandada:

Obrante en el numeral 9 del acápite de pruebas:



resultado de la autenticación depende del juicio de valor de la persona que realiza la comparación. En los segundos (BAS), el reconocimiento es automático...”

Por lo expuesto, es claro que las llamadas ilegalmente obtenidas, violan el debido proceso y deben ser rechazadas por el despacho por ser ilícitas y nulas de pleno derecho.

Lo anterior hace parte del escrito presentado al despacho y radicado el día 18 de abril del 2022, vía correo electrónico del despacho.

- 3- Pese a existir una sustentación jurídica, el despacho se abstuvo a pronunciarse sobre la solicitud de RECHAZO DE LA PRUEBA, y procedió a emitir el auto de fecha 13 de junio de 2022, que fija fecha de audiencia y en el cual decreta las pruebas.
- 4- Debido a lo anterior, el día 17 de junio del presente año, la parte demandante mediante escrito de adición a este auto, solicita respetuosamente al despacho, pronunciarse la solicitud de RECHAZO DE LAS PRUEBAS aportadas, OBTENIDAS DE MANERA ILEGAL.
- 5- En auto de fecha 26 de octubre del 2022, El señor juez se manifiesta respecto a la solicitud de RECHAZO de las pruebas aportadas obtenidas de manera ilegal de la siguiente manera:

El Despacho rechaza el decreto de misma, toda vez que la parte demandada junto con los memoriales de contestación de la demanda adjuntó los soportes que deprecia el extremo actor.

Respecto de la solicitud de rechazó de las pruebas documentales (audios y fotografías) aportadas por la parte demandada, se le hace saber al abogado demandante que las mismas son objeto de valoración probatoria por parte del suscrito al momento de proferir la sentencia respectiva.

NOTIFÍQUESE,

-2-



FRANCISCO ÁLVAREZ CORTÉS
Juez

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. _____
hoy veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022)
SAÚL ANTONIO PÉREZ PARRA
Secretario

- 6- Esta decisión, viola el debido proceso, toda vez que estas pruebas no deberían ser valoradas, y en contrario tienen que ser rechazadas de plano, según como lo estipula el artículo 168 de Código General del proceso, teniendo en cuenta que como se ha manifestado y sustentado ampliamente, estas fueron obtenidas de manera ilícita.
- 7- Teniendo en cuenta que estas pruebas fueron obtenidas en contra de lo normado por el artículo 9 de la ley 1581 del 2012, se obtiene como resultado una prueba ilícita
- 8- Si por algún motivo o circunstancia el despacho tiene a bien valorar estas pruebas, sería pertinente y por el debido proceso, fundamentar la razón jurídica que le asiste a incluir estas pruebas obtenidas de manera ilícita.



- 9- Ya que nos encontramos ante la vulneración de un derecho fundamental al buen nombre y/o intimidad del señor Ricaurte Santana, toda vez que dichas pruebas fueron tomadas, almacenadas y aportadas sin el consentimiento de mi poderdante.

- 10- Por tanto y para efectos de dar valoración probatoria a estas grabaciones, se le ordenara a la parte demandada que allegue el consentimiento de mi poderdante para que este fuera objeto de la grabación de estas conversaciones telefónicas.

- 11- Por lo anteriormente, solicito al señor REPONER el auto de fecha 13 de junio del 2022, en la cual decreta las pruebas documentales aportadas por la parte demandada en la contestación de la demanda y reforma de la demanda, y en su defecto RECHAZAR las aportada en el numeral noveno (9) de la contestación de la reforma.

- 12- Igualmente, REPONER el numeral segundo (2) del auto de fecha 26 de octubre del 2022, mediante el cual resuelve adición del auto de fecha 13 de junio del 2022, en cuanto manifiesta que las pruebas aportadas de manera ilícita por la parte demandada, serán objeto de valoración probatoria dentro del proceso para proferir sentencia.

PRUEBAS:

Solicito al despacho, tener como pruebas las que obran dentro del expediente.

Respetuosamente,

JUAN CARLOS CUCHIMAQUE MANTILLA
C.C. No. 1026258545
T.P. No. 309040

CONSTANCIA SECRETARIAL.- De conformidad con lo establecido en el Art.319 del C. G.P. en concordancia con el Art.110 ibidem, hoy cuatro (4) de noviembre de dos mil veintidós (2022) a las ocho de la mañana (8 A.M.), se fija en lista el recurso de reposición que antecede.- A partir del ocho (8) de noviembre del año que avanza y por tres (3) días, queda a disposición de la parte demandada para los fines legales pertinentes.- Vence el diez (10) de noviembre del presente año, a las cinco de la tarde (5 P.M.).-



SALV ANTONIO PEREZ PARRA
SECRETARIO



hay 9 anexos
mas en el drive

Dr.
Francisco Álvarez Cortés
Juez Doce Civil Municipal de Oralidad de Bogotá
cmpl12bt@cendoj.ramajudicial.gov.co
E.S.D.

| | | |
|-------------|--|---|
| Referencia: | Proceso: | Desconocido |
| | Radicación: | 110014003 012 2022 00728 00 |
| | Demandante: | GRUPO EMPRESARIAL ACROPOLIS S.A.S |
| | Demandado: | CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S. antes CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. |
| Asunto: | CONTESTACIÓN DEMANDA / Excepciones de mérito | |

I. LEGITIMACIÓN DE PERSONERÍA

DAVID ARMANDO SÁNCHEZ VILLAMIZAR, mayor, legalmente capaz, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.071.011 de Bogotá, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional N° 171.444 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, concurre ante su digno Despacho para ejercer el PODER ESPECIAL obrante en el proceso (aportado junto con escrito del 04 de octubre de 2022), con el objeto de contestar la demanda de la referencia, en los siguientes términos:

II. MANIFESTACIONES EN CUANTO A LA NOTIFICACIÓN

Queremos informar al Despacho la siguiente situación: el día 04 de octubre de 2022 remití memorial al juzgado solicitando ser notificado como apoderado especial de **Construcciones Marval S.A.S.**, toda vez que mi mandante manifiesta que verificando el correo de notificación judicial consagrado en el certificado de existencia y representación legal y la correspondencia física, no se encuentra requerimiento o notificación personal de la misma, pero, monitoreando el proceso en la página judicial *[en la medida que la subsanación de la demanda si la remitió, pero no el Auto admisorio de la misma, conocimos el número de expediente e iniciamos el seguimiento]*, se evidencia una anotación de una presunta notificación por aviso, la cual reiteramos desconocemos, es decir, el Auto admisorio de la demanda no le fue remitido a mi mandante, en los términos del inciso 6 del artículo 6 de la Ley 2213, por lo que con el fin de garantizar el debido proceso y la legítima defensa se envió al Juzgado el memorial antes citado; sin perjuicio de lo anterior, y en virtud de la anotación de notificación por aviso que reposa en la rama, la cual, se insiste, no fue recibida por mi mandante, se ha decidido contestar la demanda en la fecha, conforme los términos otorgados por dicha notificación.



Lo anterior, sin perjuicio de estar inmersos en el numeral 8 del artículo 133 del Código General del Proceso, por la actuación aparentemente omisiva del actor:

"8. Cuando no se practica en legal forma la notificación del auto admisorio de la demanda a personas determinadas, o el emplazamiento de las demás personas aunque sean indeterminadas, que deban ser citadas como partes, o de aquellas que deban suceder en el proceso a cualquiera de las partes, cuando la ley así lo ordena, o no se cita en debida forma al Ministerio Público o a cualquier otra persona o entidad que de acuerdo con la ley debió ser citado."

Si el Despacho, al analizar la misma, toma medidas correctivas o de saneamiento del proceso, utilizaremos los términos que se nos confieran para complementar la presente contestación.

III. PARTE DEMANDADA, REPRESENTACIÓN LEGAL, DOMICILIO Y NOTIFICACIONES

Se contesta la presente demanda en nombre de la sociedad denominada **Construcciones Marval S.A.S.**, persona jurídica, con **NIT 890211777-9** con domicilio principal en la ciudad de Bucaramanga, representada legalmente, por **CESAR AUGUSTO GÓMEZ RODRÍGUEZ** [apoderado general], mayor, identificado con la Cédula de Ciudadanía N° 91.280.360, y, quien recibe notificaciones en la Avenida el Dorado N° 69 A – 51 Torre B Oficina 402 de la ciudad de Bogotá, D.C., Correo Electrónico: cm@marval.com.co ; y que comparece al proceso en calidad de demandada.

IV. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

Nos pronunciaremos frente a los hechos en el mismo orden planteado en la demanda, trayéndolos a colación así:

1. La Sociedad demandada **Construcciones Marval S.A.**, ofreció comercialmente un proyecto urbanístico denominado **Baviera Apartamentos** (Hoy conjunto residencial Baviera) en la zona Norte de Bogotá, proyecto que ofrecía 5 tipos de apartamentos distribuidos en 2 torres y que además, en su brochure publicitario ofrecía parqueaderos en sótanos y atractivas zonas comunes como: **Gimnasio, Cancha de squash, piscina para adultos y niños, turco, terraza BBQ, solárium con kiosco, amplias zonas verdes y portería.**

SE RESPONDE: ES PARCIALMENTE CIERTO, NO ES CIERTO lo relativo a las tipologías de apartamento, por cuanto hay más de 2, **ES CIERTO** lo relativo a los bienes comunes no esenciales.



2. El día 14 de octubre 2020, se suscribió entre la sociedad comercial demandante y la constructora demandada, una promesa de compraventa sobre el bien inmueble denominado: **Apartamento 605 de la Torre 01**, ubicado en la Avenida Calle 170 No. 69-47 de la Ciudad de Bogotá D.C, en la cual intervinieron como promitente compradora la Señora María del Pilar Hoyos Martínez, actuando en calidad de representante legal de la sociedad comercial **GRUPO EMPRESARIAL ACROPOLIS SAS** y como promitente vendedora la Señora Lady Johana Leitón Benavides, actuando como Apoderada General de la Sociedad demandada **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.**

SE RESPONDE: ES CIERTO.

3. El valor de la compraventa del bien inmueble, se acordó por la suma de **TRESCIENTOS SETENTA Y NUEVE MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y UN MIL PESOS M/CTE (\$379.451.000)**, valor que canceló la promitente compradora **en su totalidad** y de contado por el inmueble objeto de compraventa.

SE RESPONDE: ES PARCIALMENTE CIERTO, ese fue el valor pagado por la parte demandante, sin embargo el inmueble tenía un valor de \$10.000.000 de pesos más, los cuales fueron asumido por la constructora en virtud de un descuento comercial otorgado.

4. El inmueble objeto de compraventa, según dicho instrumento, tiene un área construida de 67.57 metros cuadrados aproximadamente, su área privada construida es de 59.88 metros cuadrados, el cual se compone con sus dependencias: sala-comedor, alcoba principal con Vestier y baño, alcoba 2, un baño, cocina, patio de ropas y balcón, e igualmente cuenta con un parqueadero de uso exclusivo, identificado como parqueadero 365 y el depósito número 246, al igual que zonas comunes como Gimnasio, Cancha de squash, piscina para adultos y niños, turco, terraza BBQ, solárium con kiosco, amplias zonas verdes y portería.

SE RESPONDE: ES CIERTO, se quiere resaltar el hecho de que confiesa, tal y como se pactó desde el principio del negocio, que tanto el parqueadero como **el depósito eran bienes comunes de uso exclusivo**; y además se quiere precisar que en armonía con la ley 675 de 2001 los bienes comunes pertenecen en común y proindiviso a todos los propietarios de los bienes privado, detentando la sociedad Acrópolis el 0.3684% del coeficiente de copropiedad.



5. El día 26 de noviembre de 2020, tanto vendedora como compradora firmaron escritura de compraventa **5101** en la Notaría No. 38 del Círculo de Bogotá.

SE RESPONDE: ES CIERTO.

6. En la Escritura de compraventa No 5101 del 26/11/2020, se dejó expresa constancia que la venta incluía un coeficiente de copropiedad sobre las zonas comunes, y en el acta de entrega del 23 de diciembre de 2020, se pactó que la entrega de dichas zonas se haría conforme al artículo 24 de la ley 675 de 2001, es decir: *"cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el 51 % de los coeficientes de copropiedad"*.

SE RESPONDE: ES CIERTO, lo anterior, conforme la ley 675 de 2001, sin embargo, la parte demandante omite incluir el siguiente extracto de escritura pública, el cual relata cómo se llevará a cabo la entrega de los bienes comunes **no esenciales**; veamos:

PARÁGRAFO: Los bienes comunes de uso y goce general del CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL, se entregarán a
Dupel notarial para uso exclusivo en la escritura pública - No tiene costo para el usuario



Pag. No 12

la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo

Lo anterior, también se encuentra reglado en el artículo 24 de la ley 675 de 2001.



7. La condición anterior de enajenación de un 51% de bienes privados como requisito para la entrega de los bienes comunes, **se cumplió desde el mes de julio de 2021**, como consta en la primer acta de Asamblea de noviembre de 2021. Sin embargo, hasta la fecha de presentación de esta demanda, la demandante no ha cumplido con la entrega de zonas comunes no esenciales a la copropiedad, como lo son: Gimnasio, Cancha de squash, piscina para adultos y niños, turco, terraza BBQ, solárium con kiosco, amplias zonas verdes, lo cual dificulta cualquier intento de efectuar un negocio jurídico con dicho inmueble, situación que en efecto, conllevó a un detrimento patrimonial a la sociedad hoy demandante, motivo por el cual, **la presente demanda pretende que se declare la responsabilidad civil por incumplimiento de contrato en cabeza de la constructora demandada.**

SE RESPONDE: NO ES CIERTO. En primera medida la administración definitiva inició en noviembre de 2021, por lo que claramente no se cumplió en julio de 2021 la enajenación del 51% de los bienes privados o por lo menos la copropiedad no había nombrado su administrador definitivo, es decir, es una responsabilidad de un tercero, no de la constructora.

En segunda medida se quiere resaltar que los copropietarios, a través de su administrador definitivo, decidieron contratar una interventoría para la entrega y recibo de zonas comunes [lo cual es válido a la luz del inciso 2 del artículo 24 de la ley 675 de 2001], lo que ha generado dilaciones en el proceso de entrega de unas zonas comunes debidamente construidas desde entonces. En este punto vale la pena precisar que la constructora ofreció empezar la entrega de algunas zonas comunes en octubre de 2021, la comunidad se negó y manifestó que querían fuera mediante interventoría, para lo cual se encontraban facultados, pero, que solo la podrían designar en la Asamblea ordinaria que tendrían en abril de 2022; lo que no es de recibo, es que ahora pretendan endilgar demora alguna en la entrega a la constructora cuando es la propia comunidad la que ha decidido quién se la reciba; veamos extractos de comunicación remitida por Construcciones Marval a la administración del conjunto Baviera, que relata los hechos y da fe de mi dicho:



Bogotá D.C., Agosto 23 de 2022

Señores
CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA P.H.
Atn. Dra. LILIA SALDARRIAGA V.
REPRESENTANTE LEGAL SUMISER S.A.S.
Ciudad

Asunto: RESPUESTA A SOLICITUD DE COMPENSACION POR FECHA DE ENTREGA CLUB HOUSE.

Cordial Saludo,

Acusamos recibo de su comunicación del 11 de agosto de 2022 y sobre la cual nos permitimos manifestar

1. **Construcciones Marval S.A.S.** expresó desde la reunión que se sostuvo en su momento con representantes de la comunidad en octubre de 2021 que se podía programar y hacer entregas de algunas zonas comunes a la copropiedad, pero, de acuerdo con lo manifestado por ellos, en el sentido que hasta tanto no se realizara la Asamblea y allí se definiera como iba a ser el proceso de recibo de las zonas comunes o si se contrataría alguna interventoría para ello, ellos no podían recibir nada porque no estaban facultados para este recibo. Actualmente el Conjunto contrató una interventoría para tal fin, por tal motivo **Construcciones Marval S.A.S.** envió un cronograma de entregas en donde se están haciendo remates y aseo para esta entrega, por la cual no compartimos lo que se manifiesta en el comunicado "que por las demoras por parte del constructor... se deba ofrecer alguna compensación."
2. Precisamente el no recibo oportuno de las zonas comunes que estaban disponibles, ha generado costos de mantenimiento a la Constructora durante todos estos meses, recursos con los que no se contaba por cuanto con su entrega en octubre de 2021, debían ser asumidos desde entonces por la comunidad.

Vale la pena resaltar que pese a que desde octubre de 2021 se enajenaron más del 51 % de las unidades privadas, únicamente hasta junio de 2022 la administración del conjunto le dio a conocer a la constructora la firma interventora que había sido elegida para recibir las zonas comunes no esenciales; observemos el correo que da fe de ello:



Asunto: PRESENTACIÓN INTERVENTORIA

CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA <baviera170@gmail.com> lun, 13 jun, 9:48
para Sergio Marin Valencia, Luisa Fernanda Rincon Fajardo, Lucia Margarita Castellanos Calderon, Concreate Ingenier

Estás viendo un mensaje adjunto. Correo de RTSB LEGAL no puede verificar la autenticidad de los mensajes adjuntos.

Estimados constructora Marval, cordial saludo

Por medio del presente adjunto la presentación oficial de la firma INTERVENTORA escogida por la copropiedad para realizar el proceso de recepción de zonas comunes de la copropiedad.

Agradecemos la atención prestada

Cordialmente,

Administración
SUMISER SAS
Teléfono: 601 7180908

Por lo que resulta más que evidente que el proceso de entrega de las mismas se ha visto dilatado por razones no endilgables a la constructora, sino simple y llanamente por el proceso elegido por la copropiedad para ello, que involucra una empresa de interventoría CONCREARTE únicamente puesta en conocimiento de la constructora en junio de 2022.

8. El día 23 de diciembre de 2020, la constructora demandada entregó el apartamento 1-601, según consta en el acta de entrega, **sin embargo, no se realizó la entrega del depósito ni del parqueadero como consta en la página 6 de dicha acta** y tampoco se efectuó la entrega de las zonas comunes no esenciales de la copropiedad y para ello en dicha acta se manifiesta en la página 3....*"La entrega de los bienes comunes no esenciales específicamente determinados en el Reglamento de Propiedad Horizontal, protocolizado mediante escritura pública No 2820 de fecha 14 de julio de 2020 otorgada ante la notaría 38 del Circulo de Bogotá se efectuará en términos del artículo 24 de la ley 675 de 2001."*, esto es, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad.

SE RESPONDE: ES PARCIALMENTE CIERTO. Se precisa en primer lugar que el apartamento es el 605 de la torre 1 no el 601. **ES CIERTO** lo relativo a la entrega del inmueble, ahora bien, en lo referente a la entrega de las zonas comunes no esenciales, aún no se había enajenado el 51% de los coeficientes de copropiedad ni se había



designado administración definitiva, ni ésta, como decidió, había nombrado interventoría para ello, por tanto, no correspondía su entrega para ese entonces. **En cuando al parqueadero y al depósito** precisar que si bien no fueron entregados los relacionados en la escritura pública de compraventa, recordemos que éstos, corresponde a bienes comunes de uso exclusivo, es decir, **no son de propiedad del demandante**, por lo que la constructora dispuso asignar otros de manera temporal, para luego si entregar los correspondientes, pero toda vez que no eran privados, podía hacerlo. Además, es un hecho superado, por cuanto la constructora ya asignó el parqueadero y depósito correspondiente.

9. El 01 de febrero de 2021, María del Pilar Hoyos Martínez en su calidad de representante legal del **Grupo Empresarial Acrópolis SAS**, formuló la siguiente petición a la vendedora: "Agradezco por favor me informen cuando se realiza la entrega del parqueadero y deposito que corresponden al apto 1-601 del C.R Baviera a nombre de Grupo Empresarial Acrópolis SAS NIT 900376603-1, toda vez que desde la entrega del apto el 23 de diciembre de 2020 informaron que la entrega sería en enero y se terminó el mes y nadie tiene razón".

SE RESPONDE: ES CIERTO.

10. El día 13 de abril del año 2021, la constructora **MARVAL S.A** respondió a dicho requerimiento, en el que se indica que en razón a que el parqueadero y deposito del bien inmueble, se encuentran en proceso de habilitación, le darán al apartamento, un parqueadero y deposito provisional con la figura de comodato.

SE RESPONDE: ES CIERTO, y era válido en tratándose de una asignación exclusiva no de la venta y entrega de bienes de propiedad privada; observemos el artículo 22 de la ley 675 de 2001 que da fe de ello:

ARTÍCULO 22. Bienes comunes de uso exclusivo. Los bienes comunes no necesarios para el disfrute y goce de los bienes de dominio particular, y en general, aquellos cuyo uso comunal limitaría el libre goce y disfrute de un bien privado, tales como terrazas, cubiertas, patios interiores y retiros, podrán ser asignados de manera exclusiva a los propietarios de los bienes privados que por su localización puedan disfrutarlos.

Los parqueaderos destinados a los vehículos de los propietarios del edificio o conjunto podrán ser objeto de asignación al uso exclusivo de cada uno de los propietarios de bienes privados de manera equitativa, siempre y cuando dicha asignación no contrarie las normas municipales y distritales en materia de urbanización y construcción.



11. El GRUPO EMPRESARIAL ACROPOLIS S.A.S tomó la decisión de no recibir estos inmuebles en calidad de depósito provisional, en razón a que los inmuebles objeto de negociación con la constructora se encontraban para la venta, motivo por el cual se descartó dicho ofrecimiento, por considerarlo inconveniente y en contravía de los intereses de la sociedad demandante.

SE RESPONDE: Toda vez que la redacción del presente hecho no resulta del todo clara, se responde de 2 maneras, bajo los 2 escenarios de interpretación posibles:

NO ES CIERTO, toda vez que el parqueadero y depósito son bienes comunes de uso exclusivo en dicho proyecto, y por tanto, el propietario inicial, esto es, la constructora **no** puede venderlos; expresamente lo prohíbe la ley 675 tantas veces citada.

NO ME CONSTA que el inmueble 605 se encontrara en venta por parte del grupo Acrópolis, además se. Insiste, como no eran bienes privados no había problema alguno con ello porque podía vender su apartamento con los bienes asignados que dicho sea de paso, una mayoría superior al 70% podría cambiar dicha asignación como lo establece esa misma ley de propiedad horizontal; es decir, a la empresa se le vendió un inmueble, apartamento 605, no un depósito y menos un parqueadero, esos se asignan y siempre tuvo unos asignados.

12. Finalmente, el día el 1 de junio de 2021, después de más de cinco meses después de lo pactado y luego de múltiples solicitudes y requerimientos, la constructora demandada hizo entrega a la demandante, del parqueadero y depósito pendientes de entrega, no obstante, **NO** se ha hecho la entrega de las zonas comunes no esenciales, esto es: Gimnasio, Cancha de squash, piscina para adultos y niños, turco, terraza BBQ, solárium con kiosco, amplias zonas verdes.

SE RESPONDE: ES CIERTO lo referente a la disposición de los inicialmente asignados, sin embargo, se asignaron, como quedó dicho, tanto un parqueadero como un depósito de manera provisional, es decir, siempre los tuvo para su uso, sin ser de su propiedad porque, se insiste, no eran bienes privados sino comunes de uso exclusivo y por tanto no se puede hablar de entrega, sino de asignación. En cuando a las zonas comunes no esenciales, simple y llanamente no se había realizado su entrega formal, por cuanto no se habían cumplido las condiciones estipuladas en la ley 675 de 2001 para ello.



13. El día 22 de julio del año 2021, la parte **demandante GRUPO EMPRESARIAL ACROPOLIS SAS**, en cabeza de su representante Legal la Sra. María del Pilar Hoyos Martínez, actuando en calidad de promitente vendedora, suscribió **promesa de compraventa** del inmueble denominado Apartamento 605 de la Torre 01, ubicado en la Avenida Calle 170 No. 69-47 de la Ciudad de Bogotá D.C, con la señora **Mery Paola García Guevara**, en calidad de Promitente Compradora.

SE RESPONDE: NO ME CONSTA, QUE SE PRUEBE, es un negocio totalmente ajeno a la constructora.

14. La suma que se acordó por la compraventa del inmueble, entre mi poderdante el **GRUPO EMPRESARIAL ACROPOLIS SAS** (promitente vendedor) y la señora Mery Paola García Guevara (Promitente Compradora), fue de **CUATROCIENTOS TREINTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$430.000. 000.oo)**.

SE RESPONDE: NO ME CONSTA, sin embargo, de ser así, nótese que la parte demandante ya ha ganado \$50.000.000 de pesos de valorización, que sumando el bono de descuento de los \$10.000.000, da un total de \$60.000.000 por lo que contrario a perjuicios, con la compra del inmueble 605 de la torre 1, obtendrá es ganancias.

15. El día 05 de agosto del 2021, la señora **Mery Paola García Guevara** (Promitente Compradora), desistió del Negocio jurídico denominado *Compraventa*, en razón a que la constructora **MARVAL S.A**, no había realizado la entrega total de las zonas comunes del conjunto residencial Baviera Etapa I. En consideración, se entiende que fue apenas lógica la decisión de la promitente compradora, debido a que nadie medianamente diligente en sus negocios, optaría por comprar un apartamento a sabiendas de dicha mora por parte de la constructora en la entrega de sus áreas comunes no esenciales.

SE RESPONDE: NO ME CONSTA y de ser cierto, no se comparte la apreciación subjetiva relativa a que se entiende y fue apenas lógica la decisión. **NO ES CIERTO** que haya una mora en la entrega de los bienes comunes no esenciales, por lo menos por parte de la constructora, simplemente se está siguiendo el proceso establecido por la interventoría nombrada por la copropiedad de la cual el demandante forma parte, para su recibo definitivo, decisión que fue adoptada por la Asamblea General, por lo cual no es dable que se pretenda endilgar dicha responsabilidad a la constructora, cuando fueron los copropietarios, entre ellos el demandante, quienes decidieron designar un tercero para su recibimiento y la forma de hacerlo, y únicamente hasta junio de 2022 presentaron la interventoría para ello por parte del conjunto a la constructora.



17. El día 23 de marzo del 2022, el suscrito apoderado de la parte demandante **Grupo Empresarial Acrópolis SAS**, presentó solicitud de conciliación ante el centro de conciliación extrajudicial en asuntos civiles y comerciales de la Procuraduría General de la Nación, en esta solicitud de conciliación, se solicitó al centro de conciliación que citara a la sociedad **Construcciones Marval S.A.**, con el fin de conciliar el incumplimiento de contrato que ha tenido la sociedad demandante en razón al retraso en la entrega total de los inmuebles objeto de compraventa, que por supuesto, incluye las zonas comunes no esenciales de la copropiedad, las cuales como he venido diciendo, **no se han entregado a la fecha de presentación de esta demanda**, situación que deviene en una **RESPONSABILIDAD CIVIL POR INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO** en cabeza la constructora demandada.

18. El día 29 de junio de 2022 a las 8:30 am, se intentó llevar a cabo la mencionada audiencia de conciliación, no obstante, no fue posible por la masistencia de **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.**, parte convocada, quien dentro del término legal no presentó justificación alguna de su inasistencia. En consecuencia, el Centro de Conciliación extrajudicial en materia Civil y Comercial de la Procuraduría General de la Nación, declaró **FRUSTRADA** la audiencia y **AGOTADO** el trámite conciliatorio, de todo lo anteriormente mencionado, adjunto prueba documental a la presente demanda.

SE RESPONDE: NO ME CONSTA, IMPORTANTE QUE SE PRUEBE SI SE PRETENDEN EFECTOS DE ELLO; SE INSISTE CONSTRUCCIONES MARVAL NO HA INCUMPLIDO CONTRATO ALGUNO. La constructora, de ser cierta la diligencia, no fue notificada a su dirección de correo electrónico o a la dirección física establecidas en la ley para ello. En cualquier caso, la postura hubiese sido la misma que aquí se plasma.

V. CONTESTACIÓN PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Nos negamos a **TODAS Y CADA UNA** de las pretensiones alegadas por la parte demandante.

A las pretensiones nos oponemos de la siguiente manera:

Primera: Se declare que la empresa **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.** es responsable por el incumplimiento en el contrato de compraventa de los inmuebles contenido en la Escritura de compraventa No 5101 del 26/11/2020, de la notaría 38 de Bogotá, suscrito entre las partes y que se refleja en el hecho de la falta de entrega oportuna de los bienes objeto de compraventa que incluye las zonas comunes no esenciales de la copropiedad.

ME APONGO Y LA NIEGO La escritura pública de compraventa suscrita con el grupo Acrópolis fue cumplida a cabalidad, otra cosa es que por decisión de mayorías de la Asamblea General de copropietarios se está en proceso ante la interventoría designada para ello por la copropiedad, para el recibo de las zonas comunes no



esenciales, decisión que se insiste, fue adoptada por la asamblea general, y hasta junio de 2022 fue presentada a al constructora la interventoría designada para ello, por lo cual no es dable que se pretenda endilgar dicha responsabilidad a la constructora, cuando fueron los copropietarios, **de los que forma parte la hoy demandante**, quienes decidieron a quien designar para su recibimiento y la forma de hacerlo, lo anterior, en plena armonía con la ley 675 de 2001, por lo que se solicita amablemente al Despacho descartar cualquier señalamiento de culpa, incumplimiento u omisión a cargo de **Construcciones Marval S.A.S.**

La constructora es la más interesada en llevar a cabo el proceso de entrega de bienes comunes no esenciales para trasladar las responsabilidades que de ello se deriva.

Segunda: En consecuencia, se condene a la constructora demandada a pagar por concepto de perjuicios las siguientes sumas de dinero en favor de la demandante:

- **DAÑO EMERGENTE** : la suma de **CINCUENTA MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$50.549.000,00)**, debidamente indexados, con base en el índice de precios al Consumidor (I.P.C), correspondiente al mayor valor dejado de recibir por parte de la demandante compradora, en la venta de sus inmuebles, apartamento, garaje y depósito y que no se pudo llevar a cabo por el incumplimiento de la constructora demandada en la entrega total de las zonas comunes del conjunto residencial y todas sus anexidades

ME APONGO Y LA NIEGO en primera medida, se aclara que el parqueadero y el depósito no se venden, pues son bienes comunes de uso exclusivo, por tanto, simplemente se cede su asignación.

Ahora bien, se insiste que la constructora no ha incumplido obligación alguna, como ha quedado probado, además, es notorio que no hay un nexo causal entre el supuesto daño emergente y las actuaciones de mi mandante, se insiste, la asamblea de copropietarios decidió la manera de recibir las zonas comunes ¿Qué responsabilidad podría entonces endilgarse a mi mandante?

Sumado a lo anterior, **el daño carece del elemento de certeza para poder ser indemnizable**, la presente pretensión no tiene el elemento certeza relativo a que se pueda probar que ocurrió, no es dable y así lo sostiene la doctrina que se pretenda reclamar un perjuicio por una mera expectativa, como ocurre en el caso que nos atañe, una mera expectativa de presunta venta, en la que no nos consta el supuesto motivo de retiro de la misma. Se habla de una promesa de compraventa, no de un contrato de compraventa resuelto por el incumplimiento de un vendedor. Es conocido que en la pérdida de la oportunidad no se indemniza el resultado dejado de percibir, pues nadie sabe con certeza si ocurriría o no, además, si esas fueron las causas, el día que la copropiedad a la que pertenece decida recibir las zonas comunes en cuyo proceso se está, puede volver a vender su inmueble en



caso de persistir la particularidad anunciada en el sentido que el comprador necesita tener ya a disposición las zonas comunes no esenciales.

Además, en gracia de discusión, ¿Cómo puede pretender que la constructora le indemnice de un presunto perjuicio ocasionado entre la relación de Acrópolis y un tercero que es una comunidad a la cual el mismo actor pertenece?

Tercera: Condénese en costas al demandado.

ME APONGO Y LA NIEGO en virtud de los argumentos expuesto, y contrario a ello se solicita al Despacho condenar en costas y agencias en derecho a la parte demandante al no prosperar sus pretensiones.

VI. OBJECIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

JURAMENTO ESTIMATORIO.

De acuerdo con lo consagrado en el artículo 206 del Código General del Proceso (ley 1564 de 2012) mi representada, **GRUPO EMPRESARIAL ACROPOLIS SAS** declara bajo la gravedad del juramento estimatorio que los perjuicios se estiman en:

| CONCEPTO | VALOR |
|---|-----------------------------|
| DAÑO EMERGENTE | |
| Mayor Valor dejado de Percibir, por desistimiento en la promesa de compraventa del apartamento, garaje y depósito de propiedad de mi poderdante, en razón al incumplimiento con la entrega por parte del demandado. | \$ 50.549.000 M/Cte. |
| TOTAL | \$ 50.549.000 M/Cte. |

En primera medida se insiste que no es dable solicitar perjuicios derivado de una mera expectativa, es decir, en el presente caso el daño carece del elemento de certeza para poder ser indemnizable, la presente pretensión no tiene el elemento certeza relativo a que se pueda probar que ocurrió, no es dable y así lo sostiene la doctrina que se pretenda reclamar un perjuicio por una mera expectativa, como ocurre en el caso que nos atañe, una mera expectativa de presunta venta plasmada en una presunta promesa de venta, en la que además no nos consta el supuesto motivo de retiro de la misma. Es conocido que en la pérdida de la oportunidad no se



indemniza el resultado dejado de percibir, pues nadie sabe con certeza si ocurriría o no, además puede volver a vender su inmueble y seguramente obtener mayor provecho.

Igualmente indicar que no hay nexo causal entre la constructora y el supuesto perjuicio, toda vez que fue la copropiedad, representada por su administrador definitivo, quien por ende representa al actor, quien decidió que la entrega se diera mediante interventoría, lo cual ha dilatado el proceso de entrega de zonas comunes, pues solo se designó hasta junio de 2022, y Construcciones Marval había ofrecido iniciar la entrega desde octubre de 2021.

Por lo que si en gracia de discusión hubiese perjuicio alguno causado a la parte demandante, claramente el agente dañador no sería la constructora.

Por otro lado, se insiste el garaje y el depósito son bienes comunes de uso exclusivo y por tanto no pueden venderse.

VII. EXCEPCIONES DE MERITO:

7.1 INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO:

El artículo 24 de la ley 675 de 2001 consagra:

... "Los bienes comunes de uso y goce general, ubicados en el edificio o conjunto, tales como zona de recreación y deporte y salones comunales, entre otros, se entregarán a la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo, a más tardar cuando se haya terminado la construcción y enajenación de un número de bienes privados que represente por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de los coeficientes de copropiedad. La entrega deberá incluir los documentos garantía de los ascensores, bombas y demás equipos, expedidas por sus proveedores, así como los planos correspondientes a las redes eléctricas, hidrosanitarias y, en general, de los servicios públicos domiciliarios..."

En tal sentido, se consagró también en la escritura pública de compraventa:



PARAGRAFO: Los bienes comunes de uso y goce general del CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA ETAPA 1 PROPIEDAD HORIZONTAL, se entregaran a [Redacted]

Fig. No 12

la persona o personas designadas por la asamblea general o en su defecto al administrador definitivo

Vale la pena insistir que, pese a que desde octubre de 2021 se enajenaron más del 51 % de las unidades privadas, ofreciendo Construcciones Marval empezar al entrega de algunos bienes comunes no esenciales, los copropietarios por mayorías decidieron que el recibimiento sería a través de interventoría, y fue únicamente hasta junio de 2022 que la administración del conjunto le dio a conocer a la constructora la firma interventora que había sido elegida para recibir las zonas comunes no esenciales; observemos el correo que da fe de ello:

Asunto: PRESENTACIÓN INTERVENTORIA

? CONJUNTO RESIDENCIAL BAVIERA <baviera1708@gmail.com> Jun, 13 Jun, 9:48
para Sergio Marin Valencia, Luisa Fernanda Rincon Faurdt, Luvia Margarita Castellanos Calderon, Concreatec Ingenier

Estás viendo un mensaje adjunto. Correo de RTSB LEGAL no puede verificar la autenticidad de los mensajes adjuntos.

Estimados constructora Marval, cordial saludo

Por medio del presente adjunto la presentación oficial de la firma INTERVENTORA escogida por la copropiedad para realizar el proceso de recepción de zonas comunes de la copropiedad.

Agradecemos la atención prestada.

Cordialmente,

Administración
SUMISER SAS
Teléfono: 601 7180908

Por lo que resulta más que evidente que el proceso de entrega de las mismas se ha visto dilatado por razones no endilgables a la constructora, sino simple y llanamente por el proceso elegido por la copropiedad para ello, que involucra una empres de interventoría CONCREARTE únicamente puesta en conocimiento de la constructora en



junio de 2022. En otras palabras, la constructora no ha incumplido, sino que simplemente se ha apegado al proceso elegido por la copropiedad y dispuesto por la interventoría. La constructora es la más interesada en poder entregar lo antes posibles las zonas comunes pues está incurriendo en gastos extra provocados por su no entrega, o dicho de otra manera, es a la constructora a la que se le ha incumplido al no recibirle oportunamente.

7.2 NO HAY RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUA POR PARTE DE CONSTRUCCIONES MARVAL:

El régimen de responsabilidad contractual supone el análisis de los siguientes elementos: existencia de una obligación; su incumplimiento; la generación del daño; la existencia de un nexo causal, directo y necesario, entre el incumplimiento y el daño; y un factor de atribución, correspondiente a la culpa contractual.

El nexo causal se entiende como la relación necesaria y directa entre el hecho generador del daño y el daño probado. La jurisprudencia y la doctrina indican que para poder atribuir un resultado a una persona y declararla responsable como consecuencia de su acción u omisión, es indispensable definir si aquél aparece ligado a ésta por una relación de causa-efecto; de no ser posible encontrar esa relación mencionada, no tendrá sentido alguno continuar el juicio de responsabilidad.

El nexo de causalidad es un elemento autónomo del daño. Para comprender lo antes mencionado, es necesario evitar la sinonimia entre causalidad y culpabilidad. La causalidad como elemento, corresponde a la constatación objetiva de una relación natural de causa-efecto, mientras que la culpabilidad como fundamento, se refiere a la valoración subjetiva de una conducta.

Constatada esa relación causal mediante la aplicación de las teorías que ha elaborado la doctrina y que ha recogido la jurisprudencia (entre otras la Teoría de la Causalidad Adecuada), se procede a hacer la imputación entendida –de acuerdo con el profesor **Juan Carlos Henao**- como “*la atribución jurídica de un daño a una o a varias personas que en principio tienen la obligación de responder*”. La imputación se estructura luego de haberse descubierto el nexo causal¹, y se realiza en principio, respecto de la persona que ha resultado causante del hecho generador del daño de acuerdo con el juicio de causalidad efectuado.

En el caso que nos atañe, la convocante no acredita, ni tampoco prueba, el nexo causal y/o de causalidad, entre los presuntos daños con el actuar u omisión de **Construcciones Marval**, de hecho, con la presente contestación y las pruebas que se anexan se desvirtúa no solo el nexo causal sino que además resulta notorio que en caso de existir perjuicio, que no es así, Construcciones Marval no sería el agente dañador. se insiste, la asamblea de copropietarios decidió la manera de recibir las zonas comunes ¿Qué responsabilidad podría entonces endilgarse a mi mandante? Además ¿Cómo puede pretender que la constructora le indemnice de un perjuicio ocasionado entre la relación de Acrópolis y un tercero?

¹ En este sentido el profesor Eduardo García de Enterría manifiesta: “En tal caso, la imputación de responsabilidad, en cuanto fenómeno jurídico, se produce automáticamente una vez que se prueba la relación de causalidad existente entre la actividad del sujeto productor del daño y el perjuicio producido”. *Curso de Derecho Administrativo*, vol. II, Editorial Civitas, Madrid, reimpresión 2003, p. 386.



La doctrina ha definido la responsabilidad civil contractual como la resultante de la **falta de ejecución o la ejecución defectuosa o retardada de una obligación estipulada en un contrato válido**, por lo que el concepto de este tipo de responsabilidad se ubica en el ámbito de un derecho de crédito de orden privado, que solo obra en un campo exclusivo y limitado, es decir, **entre las partes del contrato respecto de los perjuicios originados de este negocio jurídico**; de la sola definición se concluye que no es dable la solicitud de perjuicios vía responsabilidad civil contractual cuando **Construcciones Marval** cumplió a cabalidad los contratos suscritos, entre ellos la escritura pública de compraventa, otra cosa es que los copropietarios hayan decidido contratar una interventoría que ha dilatado el proceso de entrega de las zonas comunes no esenciales, situación que claramente **no configura incumplimiento contractual por parte de Construcciones Marval.**

En tratándose de responsabilidad civil contractual, se ha de precisar que la misma no solo requiere de los presupuestos básicos para configurarse, sino que además trae consigo reglas particulares, como lo es la necesidad de constituir en mora al deudor, situación que claramente aquí no ocurrió, por cuanto **Construcciones Marval** no estuvo en mora de cumplir.

Otra regla particular que es preciso traer a colación, es la consagrada en el artículo 1616 del Código Civil, que manifiesta que el deudor responderá por daños previsibles e imprevisibles si actuó con dolo, y si actuó con culpa responderá solo por los previsibles, en el presente caso es claro que **Construcciones Marval** no actuó con dolo, y por ende no tiene por qué responder por perjuicios imprevisibles como lo son aquellos causados por un supuesto retiro de la promesa de compraventa entre el grupo Acrópolis y un tercero.

En el presente caso, resulta evidente que no se da uno solo de los requisitos para que opere la responsabilidad contractual de Construcciones Marval.

Desde otra perspectiva, tampoco se configuran los elementos para que el daño sea indemnizable.

Para que el daño sea indemnizable debe cumplir las siguientes características, manifestando al Despacho desde ya que aquí no hay daño y que además no se reúnen las características necesarias para que el mismo sea indemnizable por cuanto este debe ser:

- Cierto: que se concretó, se materializó, o se vaya a concretar y que se pueda probar, la certeza tiene que ver con que se pueda probar, lo cual no ocurrió en el presente caso.
- Personal: La legitimación en la causa.
- Antijurídico: La persona no tiene el deber jurídico de soportarlo, y es que en el presente caso si ni siquiera hay daño.

No es dable solicitar perjuicios derivado de una mera expectativa el daño carece del elemento de certeza para poder ser indemnizable, la presente pretensión no tiene el elemento certeza relativo a que se pueda probar que ocurrió, no es dable y así lo sostiene la doctrina que se pretenda reclamar un perjuicio por una mera expectativa, como ocurre en el caso que nos atañe, una mera expectativa de presunta venta, en la que no nos consta el supuesto motivo de retiro de la misma. Es conocido que en la pérdida de la oportunidad no se indemniza el resultado dejado de percibir, pues nadie sabe con certeza si ocurriría o no, además puede volver a intentar vender su inmueble.



En resumidas cuentas, en el presente caso, frente a **Construcciones Marval** no se reúne ninguno de los presupuestos indispensables para que surja la responsabilidad civil y el consecuente deber de indemnizar en cabeza suya.

7.3 FALTA DE LEGITIMACIÓN POR ACTIVA PARA PRETENDER PERJUICIOS DERIVADOS DE LA SUPUESTA ENTREGA TARDÍA DE BIENES COMUNES NO ESENCIALES E IMPOSIBILIDAD DE PRETENDERLOS POR ACTUACIONES DE QUIENES LE REPRESENTAN:

Si bien es cierto se encuentra demostrado en el expediente que los bienes comunes no esenciales de la copropiedad a la fecha no están a disposición de ésta, también lo es que está probado que la única causa para ello, es que en ejercicio de sus legítimos derechos, la comunidad en Asamblea decidió que fuera un tercero quien los recibiera y fue así como a través de su representante legal, contrató una interventoría para ello.

Todo lo anterior se encuentra en concordancia con la ley 675 de 2001, por cuanto será el representante legal de la copropiedad, y no cada uno de sus miembros, como es el caso de la hoy demandante, quien estará legitimado para ello, a la luz del capítulo 6 de dicha norma y de artículos específicos como el 19, inciso segundo; veamos

CAPITULO VI

De los bienes comunes

ARTÍCULO 19. *Alcance y naturaleza.* Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. Los bienes, los elementos y zonas de un edificio o conjunto que permiten o facilitan la existencia, estabilidad, funcionamiento, conservación, seguridad, uso o goce de los bienes de dominio particular, pertenecen en común y proindiviso a los propietarios de tales bienes privados, son indivisibles y, mientras conserven su carácter de bienes comunes, son inalienables e inembargables en forma separada de los bienes privados, no siendo objeto de impuesto alguno en forma separada de aquellos.

El derecho sobre estos bienes será ejercido en la forma prevista en la presente ley y en el respectivo reglamento de propiedad horizontal.

En concordancia con lo anterior, el capítulo 9, artículo 32 se refiere a la existencia de una persona jurídica conformada por todos los copropietarios, y expresamente indica cuál es su objeto, así:



CAPITULO IX

De la propiedad horizontal como persona jurídica

ARTÍCULO 32. *Objeto de la persona jurídica.* Reglamentado por el Decreto Nacional 1060 de 2009. La propiedad horizontal, una vez constituida legalmente, da origen a una persona jurídica conformada por los propietarios de los bienes de dominio particular. Su objeto será administrar correcta y eficazmente los bienes y servicios comunes, manejar los asuntos de interés común de los propietarios de bienes privados y cumplir y hacer cumplir la ley y el reglamento de propiedad horizontal. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.**

Consecuente con ello, el inciso 3 del artículo 37, capítulo 10 de dicha ley indica que lo que la Asamblea resuelva es de obligatorio cumplimiento para todos los copropietarios, es decir, el hoy demandante debe respetar dicha decisión y asumir sus consecuencias.

Las decisiones adoptadas de acuerdo con las normas legales y reglamentarias, son de obligatorio cumplimiento para todos los propietarios, inclusive para los ausentes o disidentes, para el administrador y demás órganos, y en lo pertinente para los usuarios y ocupantes del edificio o conjunto.

Pero toda esta actividad de la copropiedad en cabeza de su máximo órgano, tiene una figura de apoyo fundamental que es quien legalmente le representa y es por ello que el administrador cumple dicha función; se lee en la ley 675:

CAPITULO XI

Del administrador del edificio o conjunto

ARTÍCULO 50. *Naturaleza del administrador.* La representación legal de la persona jurídica y la administración del edificio o conjunto corresponderán a un administrador designado por la asamblea general de propietarios en todos los edificios o conjuntos, salvo en aquellos casos en los que exista el consejo de administración, donde será elegido por dicho órgano, para el período que se prevea en el reglamento de copropiedad. Los actos y contratos que celebre en ejercicio de sus funciones, se radican en la cabeza de la persona jurídica, siempre y cuando se ajusten a las normas legales y reglamentarias. **Texto subrayado declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional mediante Sentencia C-318 de 2002, bajo el entendido descrito en el resuelve de la sentencia.**



Es decir, que los actos por ella celebrados, se entiende realizados por la persona jurídica que representa, en este caso a la copropiedad.

Nótese entonces que tanto la Asamblea de copropietarios al decidir que fuera una interventoría quien recibiera los bienes comunes no esenciales, y la administración que en nombre y representación legal de la copropiedad, suscribió contrato con el interventor, obligan a la hoy demandante a seguir el proceso de entrega y recibo de bienes comunes que ellas, en su representación por ser copropietaria, y basadas en la ley, decidieron adelantar, como efectivamente hoy se está surtiendo, no siendo admisible por lo tanto, pretender perjuicio alguno derivado de los actos de quienes le representan y han optado por dicho camino.

Contrario a ello, si del proceso de entrega, se derivara alguna situación que denotara un eventual incumplimiento de la constructora, sería la administración, por mandato de la Asamblea, quien podría pretender perjuicios debidamente probados.

7.4 EXCEPCIÓN GENÉRICA:

Con Fundamento en el artículo 282 del C.G.P sírvase señor Juez, reconocer y declarar de manera oficiosa en el laudo, los hechos que se encuentren probados y/o los que se llegaren a probar dentro del proceso y que constituyan un enervamiento de las pretensiones de la actora.

Respetuosa Petición:

En virtud de lo expuesto en el Capítulo de Excepciones de Mérito, sírvase señor Juez: Declarar probadas las excepciones alegadas, y absolver a CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S., de todas las pretensiones de la demanda.

VIII. PRUEBAS:

Respetuosamente se le solicita a este despacho reconozca como pruebas aportadas, las siguientes:

- a. Documentales:
 - Escritura pública de compraventa.
 - Acta de entrega de la administración provisional a la definitiva.
 - Comunicaciones remitidas por parte de Construcciones Marval a la administración relativas al proceso de entrega de zonas comunes.
 - Correo mediante el cual la Administración le comunica a Construcciones Marval la designación de la interventoría para recibir zonas comunes en junio de 2022.
- b. **Interrogatorio a Instancia de Parte.** Se cite y se haga comparecer ante su Despacho a efecto de interrogar al la representante legal de la demandante señora **MARIA DEL PILAR HOYOS MARTÍNEZ**



identificada con cédula de ciudadanía 52.375.129, o a quien haga sus veces, para que en audiencia absuelva el mismo a instancia de parte que le formularé en forma escrita o verbal, relacionado con los hechos y pretensiones de la demanda, especialmente lo atinente la escritura pública, la interventoría para recibir zonas comunes, entre otros aspectos relacionados con la demanda y la contestación.

Igualmente solicito el interrogatorio de parte a la parte demandada, conforme lo permiten los artículos 165, 191 y 203 del C.G.P., para lo cual solicito se cite a la apoderada general de **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S.**, la **Dra. JULE ANDREA CASTELBLANCO**, quien además ostenta el cargo de abogada de gestión jurídica y judicial de la constructora, o quien haga sus veces, y por ende podrá deponer sobre lo relacionado especialmente con: entre otros aspectos, el proceso de entrega de bienes comunes no esenciales, la interventoría, el cumplimiento del negocio con el grupo Acrópolis, entre otros aspectos relacionados con la demanda y la contestación; podrá ser citada por intermedio del suscrito, o en la dirección de notificación de la parte demandada.

- c. **Testimonial.** Se cite y se haga comparecer ante su Despacho a efecto de brindar testimonio a la **ingeniera Lucía M Castellanos** identificada con cédula de ciudadanía No.39.786.336, mayor de edad, vecina de Bogotá, quien se desempeña como **Directora de Obra de Baviera** para que en audiencia lo absuelva, relacionado con los hechos y pretensiones de la demanda, el negocio, pero especialmente sobre el proceso de entrega de zonas comunes y la interventoría designada por la administración, etc., entre otros aspectos relacionados con la demanda y la contestación. La testigo podrá ser citada a través del suscrito o en la dirección de notificación de la parte demandada.

Se cite y se haga comparecer ante su Despacho a efecto de brindar testimonio a **el ingeniero Roberto Ricardo Rozo** identificado con cédula de ciudadanía No. 79.985.743, mayor de edad, vecino de Bogotá, quien se desempeña como **Gerente de Proyectos** de la constructora para que en audiencia lo absuelva, relacionado con los hechos y pretensiones de la demanda, el negocio, pero especialmente sobre el proceso de entrega de zonas comunes y la interventoría designada por la administración, etc., entre otros aspectos relacionados con la demanda y la contestación, en especial el estado de zonas comunes. el testigo podrá ser citada a través del suscrito o en la dirección de notificación de la parte demandada.

IX. NOTIFICACIONES:

- 9.1** **CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.S**, recibe notificaciones en la Avenida el Dorado N° 69 A – 51 Torre B Oficina 402 de la ciudad de Bogotá, D.C. **Correo Electrónico:** cm@marval.com.co
- 9.2** El suscrito Apoderado, en la Calle 98 N° 21 - 50 Oficina 503 "Centro Empresarial 98" de la ciudad de Bogotá y preferiblemente y en los términos de la Ley 2213 de 2022 en el **Correo Electrónico:** dasanchez@rtsb-legal.com

RT & SV
ABOGADOS
ASOCIADOS S.A.S



República de Colombia
Rama Judicial del Poder Público
Jurisdicción Municipal de Bogotá D.C.
CORRESPONDENCIA

10 OCT 2022

Hora: _____ Folios: _____
Quien Recibe: *Ju*

Señor Juez,

DAVID ARMANDO SÁNCHEZ VILLAMIZAR
C.C. N° 80.071.011 de Bogotá
T. P. N° 171.444 del C. S. de la J.
DASANCHEZ@RTSB-LEGAL.COM

República De Colombia
Rama Judicial Del Poder Público
Jurisdicción Civil Municipal
de Bogotá D.C.

ENTRADA

Al despacho del Juez el día 19 OCT 2022

Observaciones: _____
Secretaría: _____

REPUBLICA DE COLOMBIA



**RAMA JUDICIAL
JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD**

Bogotá D.C., octubre veintiséis (26) de dos mil veintidós (2022)
Ref: DECLARATIVA DE INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO No.22-0728
DEMANDANTE: GRUPO EMPRESARIAL ACROPOLIS S.A.S.
DEMANDADO: CONSTRUCCIONES MARVAL S.A.

El Despacho se abstiene de tener por notificado al ente demandado CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. del auto admisorio de la demanda, en la forma establecida en el art.8 de la Ley 2213 de 2022, toda vez que la notificación se envió a unos correos electrónicos que no corresponden a los suministrados en el acápite de notificaciones de la demanda. Obsérvese que se remitieron a los e-mail infomedios@marval.com.co.rpost.biz y cm@marval.com.co.rpost.biz, cuando los correctos son infomedios@marval.com.co y cm@marval.com.co

En consecuencia, téngase por notificado al ente demandado CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. por CONDUCTA CONCLUYENTE del auto admisorio de la demanda, de conformidad con lo previsto en el artículo 301 del C. G. del P..

Se reconoce personería para actuar al Dr. DAVID ARMANDO SANCHEZ VILLAMIZAR, como apoderado del citado ente demandado, en los términos y para los efectos del memorial poder conferido obrante en autos.

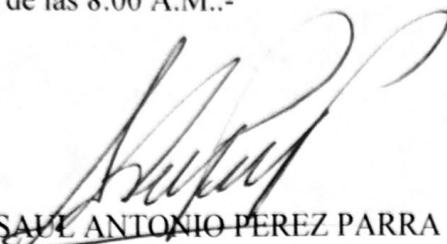
De conformidad con lo normado en el art.370 del C. G. del P., concordante con el art.110 ibidem, de las excepciones de mérito interpuestas por la pasiva, córrase traslado a la parte actora por el término de cinco (5) días.

NOTIFÍQUESE,

FRANCISCO ÁLVAREZ CORTÉS
Juez

JUZGADO DOCE CIVIL MUNICIPAL DE ORALIDAD DE BOGOTÁ D.C.
NOTIFICACIÓN POR ESTADO
La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. _____
hoy veintisiete (27) de octubre de dos mil veintidós (2022)
SAÚL ANTONIO PÉREZ PARRA
Secretario

CONSTANCIA SECRETARIAL.- De conformidad con lo establecido en el Art. 370 del C. G. del P., a partir del ocho (8) de noviembre del presente año queda el escrito de excepciones de mérito interpuestas por la pasiva a disposición de la parte actora por el término de cinco (5) días.- Vence el quince (15) de noviembre del año en curso a las cinco de la tarde.- Se fija en lista hoy cuatro (4) de noviembre de dos mil veintidós (2022) a la hora de las 8:00 A.M.-



SAUL ANTONIO PÉREZ PARRA
SECRETARIO