

Señor
JUEZ 38 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.
Ciudad.

REFERENCIA: DECLARATIVO VERBAL 11001400303820210050600
DE: ANNY CRUZ TOVAR Y OTROS
CONTRA: MARIA TERESA ROJAS y JAIME TORRES VERA

JORGE HERMES ALVARADO R, mayor de edad y residente en esta ciudad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.346.270 de Bogotá, Abogado en ejercicio, portador de la T.P.A No. 297.316 del Consejo Superior de la Judicatura, e-mail: abogadajorgealvarador@gmail.com, en mi condición de apoderado judicial de los Demandados **MARIA TERESA ROJAS** y **JAIME TORRES VERA**, por medio del presente escrito me permito dar contestación a la demanda de la referencia en los siguientes términos.

A LOS HECHOS

Para hacer referencia a los hechos planteados por la Togada demandante, se hará referencia a los literales **A, B, C, D, E, F** como vienen agrupados.

DEL LITERAL A

DEL HECHO 1 AL HECHO 3.6: Que versan sobre el contrato de promesa de compraventa DE UN LOTE, la deuda a favor de Alfonso Cruz Montaña y la cesión a favor de Alfonso Cruz Montaña: **ES PARCIALMENTE CIERTO**, por cuanto el señor **ALFONSO CRUZ MONTAÑA NO** obra como promitente vendedor cesionario de los señores **JESÚS ALIRIO ARDILA ALARCÓN**, y **JAIME TORRES VERA** y **MARÍA TERESA ROJAS MONTAÑEZ** ya que el contrato del cual hace referencia la Apoderada Demandante, identificado con el serial **CA – 10471705** en su página primera, dice “ **JESUS ALIRIO ARDILA ALARCON**, titular de la cedula de ciudadanía No 12.108.997 expedida en Neiva, **MARIA TERESA ROJAS MONTAÑEZ**, titular de la cedula de ciudadanía No 39.540.345 y **JAIME TORRES VERA** titular de la cedula de ciudadanía No 79.130.915 expedida en Bogotá , celebramos el presente contrato de compraventa regido por las siguientes cláusulas...”, allí se observa que en ningún aparte del clausulado del contrato se hace referencia al señor **ALFONSO CRUZ MONTAÑA** como promitente vendedor cesionario.

Es mencionado en la cláusula Segunda, cuando se les indica a los promitentes compradores que deben consignar el precio de la negociación a órdenes del señor **ALFONSO CRUZ MONTAÑA** a un número de cuenta del precitado señor, pero, en ningún momento se mencionó el negocio subyacente a la promesa de compraventa, aquí referida, así como tampoco se aportó prueba alguna a la presente demanda que diera certeza a la manifestación hecha por las demandantes. Pero, muy hábilmente se encargan de no incluir la suma de dos millones de pesos (\$ 2. 000. 000. oo) que recibiera por concepto de separación del lote tal y como consta en el Comprobante de Ingreso No 001252 suscrito por **ALFONSO CRUZ MONTAÑA** el 1º de diciembre de 1997 el cual anexo a esta contestación.

Con respecto al orden lógico y cronológico, que manifiesta la apoderada demandante, a su modo de ver para el desarrollo o desenvolvimiento obligacional del CONTRATO los contratantes pactaron varias cláusulas sometidas a plazos y condiciones, que no brindan ninguna claridad al contrato ya que no indican por qué los Promitentes compradores debían pagar el lote de terreno a un tercero y mucho menos para acordar unas clausulas leoninas para su perfeccionamiento.

DEL LITERAL B

DEL HECHO 4 AL HECHO 8: Sobre la ejecución de buena fe del contrato de promesa de compraventa y las obligaciones adicionales que adquirieron los demandados en virtud del contrato, **NO SON HECHOS**, son manifestaciones del resorte personal de la apoderada que no tienen sustento fáctico ni jurídico que replicar.

DEL LITERAL C

DEL HECHO 9 AL HECHO 18: NO ES CIERTO, La demandante predica de incumplimiento de las obligaciones contractuales por parte de los demandados Jaime Torres Vera y María Teresa Rojas Montañez, pero en definitiva no aporta soportes que sustenten su afirmación, así como tampoco habla sobre la cláusula 10ª del plurimencionado contrato en donde se manifiesta que el señor **ALFONSO CRUZ MONTAÑA** se comprometió a firmar la escritura de venta, por el lote prometido en venta por el señor **JESÚS ALIRIO ARDILA ALARCÓN**, el día 20 de diciembre de 2000 en la Notaría 58 del Círculo de Bogotá a las cuatro de la tarde, instrumento que se constituirá en hipoteca de primer grado a favor del señor **ALFONSO CRUZ MONTAÑA** garantizando la deuda pendiente de pago. Cita que nunca cumplió por cuanto él no podía firmarle escrituras públicas de venta a nadie debido a los problemas judiciales que tenía en ese momento y que eran de dominio público.

En este contrato, no hubo cesión del lote objeto de compraventa, en la cláusula octava del mismo, el señor **“JESÚS ALIRIO ARDILA ALARCÓN cede a favor de ALFONSO CRUZ MONTAÑA, titular de la cédula de ciudadanía No 50.181 expedida en Bogotá, DIEZ MILLONES DE PESOS de que trata la cláusula SEGUNDA (2ª) de esta promesa por igual valor que recibió del señor ALFONSO CRUZ MONTAÑA en dinero en efectivo”**.

A raíz de los problemas que el señor **CRUZ MONTAÑA**, enfrentaba con sus hijos del primer matrimonio, con planeación distrital, entre otros, a pesar de los pagos que se le habían realizado y del tiempo de mora que había tenido más o menos setenta compradores de sus lotes que ya habían cancelado el terreno al no visualizar una firma de escritura pronta tomaron la determinación de iniciar un proceso de Pertenencia en contra del señor **CRUZ MONTAÑA**, proceso con Radicado **No 11001310301620080026600**, vigente en la actualidad tal y como se prueba con la constancia expedida por el Juzgado Civil del Circuito de Cárquez Cundinamarca, que allego, en donde se encuentra a la fecha en proyecto de fallo. Demanda que se encuentra inscrita al Folio de Matricula Inmobiliaria No 050S-40059539.

Eran tantos los inconvenientes con sus hijos que el señor **ALFONSO CRUZ MONTAÑA**, envió misivas a sus clientes manifestando que no les cancelaran dineros a sus hijos y que no creyeran en promesas de que les firmarían escrituras ya que el único dueño era él. De dichas misivas aporó copias.

DEL LITERAL D

DEL HECHO 19. NO ES CIERTO, QUE SE PRUEBE

DEL LITERAL E

DEL HECHO 20 AL HECHO 25.2 NO ES CIERTO. La parte aquí demandada, así como lo manifiestan la actora en el **Hecho 20.2** a pesar de las citaciones enviadas, siempre han manifestado **NO TENER ANIMO CONCILIATORIO** ni con el señor **ALFONSO CRUZ MONTAÑA**, en vida, ni mucho menos con quienes manifiestan ser sus herederos, sean del primer matrimonio o del segundo, así como tampoco es cierto que hayan allanado para cumplir un **CONTRATO** que desde el 2005 se encuentra prescrito. Y mucho menos cuando desde el 2006 se inició un **PROCESO DE PERTENENCIA** en contra de **ALFONSO CRUZ MONTAÑA** y que hoy en día se encuentra en proyecto de fallo.

DEL LITERAL F

DEL HECHO 26 AL HECHO 49: NO SON CIERTOS

Sobre los aparentes perjuicios, no probados, supuestamente sufridos por las demandantes, es menester recalcar que las herederas del señor **ALFONSO CRUZ MONTAÑA** quienes según su manifestación ya fueron reconocidas por el Juzgado de Familia que conoce de la sucesión, pero, que no aportaron a esta demanda prueba siquiera sumaria del nombramiento como ALBACEA TESTAMENTARIA, como tampoco armaron copia simple del testamento suscrito por el señor **CRUZ MONTAÑA**, en la copia del auto de fecha 02/05/2019 en el que se dice que "...se reconoce a la señora MARTHA CECILIA TOVAR HERNANDEZ como CONYUGE del causante y ALBACEA TESTAMENTARIA..." y remitiéndonos a los Arts. 1361 al 1364 del Código Civil, entre otros, observamos que la señora MARTHA CECILIA TOVAR HERNANDEZ ya cumplió el tiempo de que habla el Art. 1361 ibidem, y tampoco aportaron copia de auto mediante el cual el Juez le haya prorrogado el tiempo. Así, como tampoco pueden predicar que sean las herederas universales del causante **ALFONSO CRUZ MONTAÑA**.

A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas las pretensiones, principales y subsidiarias, de las demandantes por considerarlas infundadas y sin sustento fáctico y jurídico además que en el proceso de la referencia son aplicables las siguientes EXCEPCIONES DE MÉRITO, las que solicito al Despacho se sirva declarar probadas.

EXCEPCIONES DE MERITO

Me permito proponer como excepciones de mérito las siguientes:

1.- PRESCRIPCION

Se tiene que la Prescripción de un derecho o acción no puede ser declarada de oficio, es decir, que quien pretenda beneficiarse de la prescripción debe alegarla, ya sea por vía de acción o de excepción, en la demanda como pretensión, o en la contestación de la demanda como excepción.

En primer lugar, recordemos que la acción ejecutiva es aquella donde el titular de un derecho contenido en un documento que preste mérito, recurre el juez para que ejecute al deudor y obligado, es decir, para que le obligue a responder por el derecho incorporado en dicho título. De acuerdo con el inciso segundo del artículo 2536 del código civil se establece que la acción ejecutiva una vez prescrita se convierte en ordinaria "... La acción ejecutiva se convierte en ordinaria por el lapso de cinco (5) años, y convertida en ordinaria durará solamente otros cinco (5)."

Para nuestro caso en concreto los señores **JESÚS ALIRIO ARDILA ALARCÓN**, y **JAIME TORRES VERA** y **MARÍA TERESA ROJAS MONTAÑEZ**, celebraron un contrato de compraventa el 14/01/1999, y según lo manifestado por la Parte actora en el hecho No **10** donde indica que desde el mes de septiembre de 1999 los demandados **JAIME TORRES VERA** y **MARÍA TERESA ROJAS MONTAÑEZ NO** cumplieron con la obligación contenida en la Cláusula Sexta (6ª) del CONTRATO, pues **NO CANCELARON EL SALDO DE LA DEUDA**, a sabiendas que el señor **CRUZ MONTAÑA** había enviado un comunicado que llegó a los la gran mayoría de sus compradores dando un plazo sin intereses, siendo esta fecha la que nos indica el momento en que se hicieron efectivas las obligaciones.

El señor **ALFONSO CRUZ MONTAÑA**, debería haber tenido desde el 30 de septiembre de 1999 cinco años para hacer efectiva la acción ejecutiva y exigir el pago de la obligación, pero, el Contrato de Compraventa firmado no prestaba mérito ejecutivo por cuanto las partes intervinientes no lo pactaron por lo que no existió acción ejecutiva, pero, el señor Montaña no inicio las acciones legales pertinentes y cuando **no** se interpone la acción ordinaria dentro de los diez años siguientes, que se cumplieron septiembre 30 de 2009, esta prescribe

y el efecto de la prescripción extintiva no es otro que la extinción del derecho; es la pérdida del derecho a reclamar o alegar algo, o a ejercer la acción prescrita.

Por tal razón al señor **ALFONSO CRUZ MONTAÑA** le prescribió la acción ordinaria en el año 2009, más exactamente en el mes de septiembre, estando él aún en vida razón por la cual esta demanda no está llamada a prosperar.

Por lo anteriormente expuesto, solicito al despacho declarar probada la excepción de **PRESCRIPCIÓN**.

2.- EXCEPCION DE PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS PARTES

Esta por cuanto a que el señor **CRUZ MONTAÑA** no podía cumplir con lo pactado en el contrato de compraventa y al no visualizar una firma de escritura real y efectiva los afectados, que sobrepasan las cincuenta personas, y al haber pagado la totalidad de los terrenos a ellos vendidos, tomaron la determinación de iniciar un proceso de Pertenencia en contra del señor **CRUZ MONTAÑA**, proceso con Radicado **No 11001310301620080026600**, vigente en la actualidad tal y como se prueba con la constancia expedida por el Juzgado Civil del Circuito de Cárquez Cundinamarca, que allego, en donde se encuentra a la fecha en proyecto de fallo. Demanda que se encuentra inscrita al Folio de Matricula Inmobiliaria No 050S-40059539. Siendo, según lo manifestado en los hechos por la demanda, herederas del señor **ALFONSO CRUZ MONTAÑA** y al ser contrapartes en este proceso vienen siendo parte también en el proceso de pertenencia arriba descrito que versa sobre el mismo lote objeto del contrato de compraventa.

Por lo anteriormente expuesto, solicito al despacho declarar probada la excepción **DE PLEITO PENDIENTE ENTRE LAS PARTES**.

3.- AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA

La **LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA** tiene que ver con la relación jurídica sustancial objeto del proceso, de manera que es propia del debate procesal, como quiera que se relaciona con el derecho que se pretende, se relaciona con la calidad de las personas que por activa o pasiva figuran como sujetos procesales, bien porque formulan las pretensiones (activa) o porque se oponen a ellas (pasiva).

Con todo, se ha encontrado que hay una **ausencia de legitimación en la causa por activa**, que afecta la relación sustancial que debe existir entre las partes del proceso y el interés sustancial del litigio, de tal manera que las Demandantes que ostentan la titularidad de la relación jurídica material no están habilitadas por la ley para actuar procesalmente ya que no han aportado los documentos que las acrediten como titulares del derecho que pretenden en esta causa. Bien sea prueba siquiera sumaria del nombramiento como **ALBACEA TESTAMENTARIA**, como tampoco armaron copia simple del testamento suscrito por el señor **CRUZ MONTAÑA**, lo anterior por cuanto la señora **MARTHA CECILIA TOVAR HERNANDEZ** ya cumplió el tiempo de que habla el Art. 1361 ibidem, y tampoco aportaron copia de auto mediante el cual el Juez le haya prorrogado el tiempo, ahora, ellas no son las únicas herederas ya que existen otros hijos y aún no se ha elaborado un trabajo de partición en donde se le haya adjudicado el contrato de compraventa del cual pretenden su cumplimiento, no basta con solo manifestarlo.

Por lo anteriormente expuesto, solicito al despacho declarar probada la excepción **AUSENCIA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR ACTIVA**.

4.- EXCEPCION GENERICA O INNOMINADA

Al señor Juez solicito de manera respetuosa le solicito que, si usted encuentra probado un hecho que constituye una excepción por favor reconocerla de manera oficiosa en la sentencia, esto con fundamento en el art. 282 del C.G.P.

PRUEBAS

Sírvase, señor Juez, tener como prueba las siguientes:

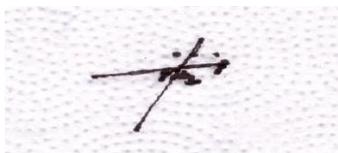
DOCUMENTALES

- *El paquete de copias del traslado de la demanda que obra dentro del proceso a mi compartido mediante link.*
- *Misiva enviada por el señor **ALFONSO CRUZ MONTAÑA** el cinco de febrero de 1998 a sus clientes facultándolos para suspender los pagos hasta tanto el pudiese firmar las escrituras y que no cobraría intereses de mora.*
- *Certificación de proceso vigente expedida por la secretaria del Juzgado de Circuito de Cáqueza Cundinamarca proceso **No 11001310301620080026600***
- *Comprobante de ingreso No 001252 por la suma de DOS MILLONES PESOS (\$2.000. 000.00) pagados al señor **ALFONSO CRUZ MONTAÑA** por concepto de abono a la deuda de fecha 01 de diciembre de 1997, con el cual se prueba la fecha real en que se realizó la negociación.*

En estos términos doy contestación a la demanda de la referencia.

Del señor Juez, con el mayor acatamiento.

Atentamente.



JORGE HERMES ALVARADO R
C.C. No 79.346.270 Bogotá
T.P.A. No 297.316 del C. S. de la J.

Santafé de Bogotá, D.C. 5 de febrero de 1998.

Señores

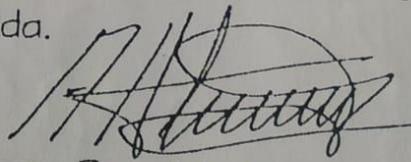
PROPIETARIOS DE LOTES MANZANA TREINTA Y CUATRO.
Urbanización Los Naranjos BOSA.

Atendiendo su inquietud por las visitas que les ha hecho Antony Cruz, quienes quieran pueden suspender el pago de las mensualidades, y pagar el saldo en el momento de firmar cada escritura; por tanto, del primero (1°) de septiembre de 1997 y hasta cuando les notifique que puedo firmar sus respectivas escrituras, no pagarán INTERESES DE MORA.

Los invito a que cuiden sus documentos, no los entreguen a nadie sin orden judicial escrita; Antony acompañado de suplantadores de las Autoridades, bajo engaños le ha robado los documentos y las mejoras levantadas en sus lotes, a varias personas en las urbanizaciones que adelanto en BOSA.

Antony Cruz y sus hermanos no tienen ningún derecho sobre mis negocios, por tanto deben esperar la sentencia dentro del proceso divisorio que ellos adelantan a mi contra en el Juzgado Quince Civil del Circuito de Bogotá. por ahora cualquier intromisión de ellos en mis negocios, es indebida.

Respetuosamente,



Alfonso Cruz Montaña.
Urbanizador.

ALFONSO CRUZ MONTAÑA
INVERSIONES FINCA RAIZ
REGISTRO CAMARA DE COMERCIO No. 80999 SEPT. 10/1968

Bogotá D.C., 20 de abril de 2008

**SEÑORES HABITANTES DE LA URBANIZACIÓN "VILLA
NOHORA", SITUADA EN BOSA, BOGOTÁ D.C.**

No se dejen engañar, por las personas que les ofrecen que la Caja de Vivienda Popular les escritura sus lotes, porque Uds. son prometedores compradores de buena fe, acorde a las promesas de compra venta suscritas por Uds. con **ALFONSO CRUZ MONTAÑA**, y porque, legalmente, es imposible que persona diferente a **ALFONSO CRUZ MONTAÑA**, pueda otorgarles sus respectivas escrituras; soy el propietario inscrito de la urbanización "Villa Nohora", la que desarrollé dentro del margen de la ley, hasta que obtuve de la Alcaldía Mayor el permiso para vender los lotes, mediante Resolución No. 288 del 25 de abril de 1991

Por ser el propietario inscrito, es que, aproximadamente, la mitad de los compradores de lotes de dicha urbanización, tienen su respectiva escritura, otorgada por **ALFONSO CRUZ MONTAÑA**, escrituras que fueron registradas en la oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, zona sur y desenglobadas en el Departamento Administrativo de Catastro Distrital

Cordialmente,



ALFONSO CRUZ MONTAÑA

Con copia al señor Director Distrital de Inspección, Vigilancia y Control de Vivienda, de la Alcaldía Mayor de Bogotá

REPÚBLICA DE COLOMBIA



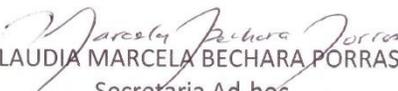
JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO
CAQUEZA CUNDINAMARCA

LA SUSCRITA SECRETARIA DEL JUZGADO CIVIL DEL CIRCUITO DE
CAQUEZA CUNDINAMRCA

CERTIFICA:

Que en cumplimiento al programa de descongestión del que es objeto el Juzgado 46 Civil del Circuito de Bogotá, este Despacho el diecisiete (17) de enero de dos mil veintidós (2.022), recibió siete (7) expedientes para emitir sentencia, entre ellos el proceso Ordinario (Pertinencia) No. 110013103016-2008-00266-00 de JOSÉ HERNANDO ACEVEDO, MARIA TERESA ROJAS MONTAÑEZ, JAIME TORRES VERA, RODOLFO BARRERA TORRES Y OTROS contra ALFONSO CRUZ MONTAÑA, el que se encuentra en proyecto de fallo; medida de descongestión vigente hasta el treinta (30) de septiembre de dos mil veintidós (2.022).

Se expide la presente en Cáqueza, a los treinta y un (31) días del mes de agosto de dos mil veintidós (2.022), a petición del Doctor JORGE HERMES ALVARADO REDONDO quien se identifica con la C.C. No. 79.346.270 de Bogotá y T.P. No. 297316 y presenta poder otorgado por los demandantes señores MARIA TERESA ROJAS MONTAÑEZ, JAIME TORRES VERA y RODOLFO BARRERA TORRES.


CLAUDIA MARCELA BECHARA PORRAS
Secretaria Ad-hoc

ALFONSO CRUZ M

NEGOCIOS DE FINCA RAIZ

Oficina: Avenida 3a. No. 26 A - 19 Barrio Santa Isabel Tel.: 247 16 91 Santafé de Bogotá, D.C.

COMPROBANTE DE INGRESO N° 001252

Santafé de Bogotá, D.C. 7 de Diciembre de 1.997
Recibí del Sr. Jaime Torres Vera y María
Pereza Rojas Montañez, Dos millones de
de renta \$2.000.000 Para reparar el lote
#28 - Harizana #3, Urbanización Villa Nueva,
situada en BOSA. El precio es DOCEMI-
LLONES de PESOS \$2.000.000