

## CONTESTACION REFORMA DEMANDA 50001315300520210011500

Juzgado 05 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto05vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 25/04/2022 07:30 AM

Para: Nelson Javier Rodriguez Herrera <nrodrigh@cendoj.ramajudicial.gov.co>

---

**De:** SANDRA MORENO <sandramabg@gmail.com>

**Enviado:** miércoles, 20 de abril de 2022 3:29 p. m.

**Para:** Juzgado 05 Civil Circuito - Meta - Villavicencio <ccto05vcio@cendoj.ramajudicial.gov.co>; Miler Serrano <ferglad\_villavo@yahoo.es>; NHasociadosjuridicos@gmail.com <NHasociadosjuridicos@gmail.com>

**Asunto:** CONTESTACION REFORMA DEMANDA 50001315300520210011500

Buenas tardes

Me permito hacer envío de la contestación de la reforma de la demanda el proceso de la referencia.

DEMANDANTE: LINA PATRICIA BELTRAN RUEDA  
DEMANDADOS. CONSTRUCCIONES FERGLAD Y CIA LTDA

--

Cordialmente,

### **SANDRA MARGOTH MORENO MARTÍNEZ**

*Abogada*

*Cel. 312 472 5973*

*E-mail: [sandramabg@gmail.com](mailto:sandramabg@gmail.com)*

*Dir. Calle 34 N° 31-06 Ofic. 202 B/San Fernando*

*(Villavicencio-Meta)*

AVISO DE CONFIDENCIALIDAD: Este correo electrónico contiene información de la Rama Judicial de Colombia. Si no es el destinatario de este correo y lo recibió por error comuníquelo de inmediato, respondiendo al remitente y eliminando cualquier copia que pueda tener del mismo. Si no es el destinatario, no podrá usar su contenido, de hacerlo podría tener consecuencias legales como las contenidas en la Ley 1273 del 5 de enero de 2009 y todas las que le apliquen. Si es el destinatario, le corresponde mantener reserva en general sobre la información de este mensaje, sus documentos y/o archivos adjuntos, a no ser que exista una autorización explícita. Antes de imprimir este correo, considere si es realmente necesario hacerlo, recuerde que puede guardarlo como un archivo digital.

Abogada  
SANDRA MARGOTH MORENO MARTINEZ

Señor  
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE VILLAVICENCIO  
E.S.D.

**RADICADO:** 50001310300520210011500  
**CLASE DE PROCESO:** DECLARATIVO-VERBAL  
**DEMANDANTE:** LINA PATRICIA BELTRAN RUEDA C.C. 35.261.126  
**DEMANDADO:** CONSTRUCCIONES FERGLAD Y CIA LTDA NIT  
800.169.928-8

**ASUNTO:** CONTESTACIÓN DEMANDA Y FORMULACIÓN DE  
EXCEPCIONES DE MERITO

**SANDRA MARGOTH MORENO MARTÍNEZ**, mayor de edad y vecina de esta vecindad, identificada con cédula de ciudadanía número 40.443.622 de Villavicencio, portadora de la Tarjeta Profesional número 204.244 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada judicial de **CONSTRUCCIONES FERGLAD Y CIA LTDA**, con NIT 800.169.928-8, representada legalmente por **RICARDIO RAMIREZ SALGADO**, mayor de edad y vecino de la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de Ciudadanía número 19426391, conforme al poder adjunto; persona jurídica demandada dentro del proceso de la referencia: por medio del presente escrito me permito dentro de los términos legales **DAR CONTESTACIÓN A LA DEMANDA DECLARATIVA-VERBAL y PROPOSICIÓN DE EXCEPCIONES DE MERITO** instaurada por **LINA PATRICIA BELTRAN RUEDA**, refiriéndome a todos y cada uno de los hechos de la demanda, así como oponiéndome a todas y cada una de las pretensiones de la parte actora, debido a que las mismas se encuentran infundadas.

#### EN CUANTO A LOS HECHOS

**AL PRIMERO:** Lo manifestado por el apoderado judicial de la demandante, mi representa a través de su representante legal, manifiesta no constarle, debido a que el no estuvo el día, en que la demandante estuvo en la sala de ventas solicitando información del proyecto.

**AL SEGUNDO:** Es cierto.

**AL TERCERO:** Es cierto.

1. Es cierto en cuanto a los abonos, lo que no es cierto, es que el inmueble deba estar en cabeza de la prometiente compradora, para poder tramitar el crédito hipotecario, en razón a que la propiedad del inmueble debe estar en cabeza de los prometientes vendedores, en este caso, de la constructora **CONSTRUCCIONES FERGLAD Y CIA LTDA**.
2. Es cierto, en cuanto a la fecha de suscripción de la escritura pública fe venta, lo que o es cierto es que, mi mandate haya incumplido con este compromiso, en razón a que para que mi mandate escriture un inmueble por venta, debe haber pagado el total de la cuota inicial pactada en el mencionado otrosí, la cual era de **TRESCIENTOS QUINCE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS** (\$315.968.900.00) moneda corriente, abonando hasta la fecha el valor de **DOSCIENTOS NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS** (\$295.968.900.00) monea corriente, , situación que no se dio, en razón a que la demandante a la

Abogada  
SANDRA MARGOTH MORENO MARTINEZ

fecha adeuda **VEINTE MILLONES DE PESOS** (\$20.000.000.00) moneda corriente, como saldo de la cuota inicial ya menciona.

3. Es cierto parcialmente, en cuanto a la fecha de suscripción de la escritura de venta, reiterando que no es cierto que mis mandantes incumplieron, conforme a los argumentos dados en el punto anterior.

**AL CUARTO:** Es cierto.

**AL QUINTO:** Es cierto, en cuanto al segundo pago, en cuanto a la segunda afirmación no es cierto y finalmente frente a los abonos es cierto, como es cierto que a la fecha la demandante adeuda el saldo de **VEINTE MILLONES DE PESOS** (\$20.000.000.00) moneda corriente, como saldo de la cuota inicial.

**AL SEXTO:** Es cierto parcialmente, en cuanto a los abonos realizados, lo que no es cierto es que haya cumplido con lo pactado con mi representada, por los argumentos ya esbozados.

**AL SEPTIMO:** Este hecho no le consta a mi representada.

**AL OCTAVO:** Es cierto.

**AL NOVENO:** No es un hecho, son manifestaciones subjetivas realizadas por el apoderado de la demandante, argumentos que los podrá exponer en la etapa procesal correspondiente, además de ser probadas.

**AL DECIMO:** No es un hecho, son manifestaciones subjetivas realizadas por el apoderado de la demandante, argumentos que los podrá exponer en la etapa procesal correspondiente, además de ser probadas.

**AL DECIMOPRIMERO:** Es cierto los correos, información que era necesaria dársela a conocer a los compradores.

**AL DECIMOSEGUNDO:** Este hecho ya ha sido relacionado anteriormente, el cual es cierto, así como el saldo de la cuota inicial que a la fecha debe la demandante.

**AL DECIMOTERCERO:** Es cierto el comunicado, en razón que para esa fecha ya estaba terminado el apartamento, solo se dependía de la aprobación del reglamento, el cual estaba en trámite.

**AL DECIMOCUARTO:** este hecho no le consta a mi representada, así mismo es relevante frente a la presente Litis.

**AL DECIMOQUINTO:** Es cierto.

**AL DECIMOSEXTO:** Es un hecho frene al memorial, lo demás son argumentos subjetivos del apoderado judicial.

**AL DECOMOSEPTRIMO:** Es un hecho irrelevante, en razón que son requisitos para iniciar la presente acción judicial.

#### **EXCEPCIONES DE MERITO**

##### **1. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE.**

Señor Juez invoco esta excepción, teniendo en cuenta que la demandante, señora LINA PATRICIA, con fecha 6 de marzo de 2019, suscribió nuevo acuerdo con mis representada, a través de un OTROSI A LA PROMESA DE COMPRAVENTA NÚMERO

Abogada  
SANDRA MARGOTH MORENO MARTINEZ

2018-009, en donde de común acuerdo establecieron modificar las siguientes cláusulas, Cuarta-Precio y Forma de Pago; Octava-entrega Material y Decima-Otorgamiento de la Escritura Pública.

De las cláusulas a modificadas, en este caso la CUARTA-PRECIO Y FORMA DE PAGO, la demandante se comprometió a entregar a mi representada el valor total de TRESCIENTOS QUINCE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS (\$315.968.900.00) moneda corriente, como parte del valor total del inmueble, dejando un saldo de CIEN MILLONES DE PESOS (\$100.000.000.00) moneda corriente, los cuales serían cancelados a mi representada con un crédito tramitado a la entidad CANAPRO.

Como lo manifestó la demandante a través de su apoderado Judicial, la señora Lina Patricia, solo entrego a mi representada el valor de **NOVENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS** (\$295.968.900.00) moneda corriente, quedando un saldo por pagar a mi representada de **VEINTE MILLONES DE PESOS** (\$20.000.000.00) moneda corriente, con este valor adeudado, mi representada no podía realizarle escritura ni mucho menos la entrega del apartamento prometido en venta, en razón a que el compromiso en la cláusula Cuarta era que la demandante pagara el valor total de los **TRESCIENTOS QUINCE MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL NOVECIENTOS PESOS** (\$315.968.900.00) moneda corriente, situación que no ocurrió de esta manera, generándose de esta manera un incumplimiento contractual por parte de la demandante.

## 2. IMPROCEDENCIA DE LA DEVOLUCION DE DINERO:

La actora a través de su apoderado Judicial y mediante demanda llamó a proceso Declarativo-Verbal (RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE) a mi poderdante, a efectos de que se declare el incumplimiento del contrato de compraventa celebrado entre las partes con fecha 22 de agosto de 2018 y consecuentemente, se le ordene a la parte demandada la devolución del dinero entregado a mi mandante, como consecuencia de separación del apartamento 203 ubicado en el edificio RESERVA DE LOS PINOS.

Para demostrar este medio exceptivo, ésta defensa hace ver el error de derecho de la actora al quebrantar el acuerdo de voluntades plasmada en la promesa de compraventa número 2018-009, suscrito por las partes el 22 de agosto de 2018, lo anterior, teniendo en cuenta lo establecido en la cláusula Sexta, la cual me permito transcribir:

*“CLAUSULA SEXTA-DESISTIMIENTO: Cuando las partes denominada PROMITENTE (S) COMPRADOR (ES), haga uso de la figura de desistimiento, de común acuerdo las partes podrán optar por: a) hacer efectiva la cláusula quinta del presente instrumento denominado INCUMPLIMIENTO, o b) realizar la devolución del dinero entregado a título de pagos parciales una vez la parte VENEDORA, pueda poner nuevamente el bien en el mercado y se concrete el negocio de venta, lo anterior con el fin de recolectar el dinero a entregar sin que se perjudique el equilibrio financiero de la parte VENEDORA.*

Por lo tanto, no puede la vendedora exigir la devolución del dinero, cuando el apartamento no se ha vendido hasta la fecha, en razón a que esto fue lo que se pactó en la promesa de compraventa, que el dinero se devolvería cuando el apartamento se haya vendido.

Abogada  
SANDRA MARGOTH MORENO MARTINEZ

### 3. MALA FE DE LA DEMANDANTE:

Su señoría, como se indicó en la anterior excepción, mi mandante CONSTRUCCIONES FERGLAD Y CIA LTDA, no está obligada a realizar devolución de dinero a la demandante, hasta tanto no se produzca la venta del apartamento separado por ella; por lo tanto, no se puede exigir la devolución de los recursos entregados a la constructora como parte de la cuota inicial; para probar que el inmueble no se ha vendido anexo certificado e libertad y tradición, con fecha se solicitud la del día de hoy 20 de abril de 2022.

Su señoría, conforme a las excepciones plateadas, solicito muy respetuosamente negar la pretensiones de la demandaste señora LINA PATRICIA BELTRAN RUEDA.

### PRUEBAS

#### DOCUMENTALES:

1. Copia del Certificado de Liberad y Tradición del apartamento 203 Proyecto Reserva de los Pinos.
2. Los demás que ya reposan en el plenario.

#### INTERROGATORIO DE PARTE:

Ruego señora Juez citar a interrogatorio de Parte a la señora LINA PATRICIA BELTRAL RUEDA, con el fin de que declare sobre los hechos de la contestación de la demanda.

### NOTIFICACIONES

A las direcciones que ya figuran en la contestación inicial.

Del señor Juez



SANDRA MARGOTH MORENO MARTÍNEZ

C.C. 40.443.622 de Villavicencio

T.P. 204.244 del C.S. de la J.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220420154157854498

Nro Matrícula: 230-229228

Pagina 1 TURNO: 2022-230-1-46103

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 02:59:13 PM

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

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

CIRCULO REGISTRAL: 230 - VILLAVICENCIO DEPTO: META MUNICIPIO: VILLAVICENCIO VEREDA: VILLAVICENCIO

FECHA APERTURA: 18-03-2021 RADICACIÓN: 2021-230-6-2899 CON: ESCRITURA DE: 12-02-2021

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: ACTIVO

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

APARTAMENTO 203-SEGUNDO PISO CON coeficiente de propiedad 3.2076% cuyos linderos y demas especificaciones obran en ESCRITURA 590, 2021/02/12, NOTARIA TERCERA VILLAVICENCIO. Articulo 8 Parágrafo 1º. de la Ley 1579 de 2012

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: 0 METROS : 127 CENTIMETROS : 77

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : 3.2076%%

COMPLEMENTACION:

230-181601

- 1. -ESCRITURA 7177 DEL 22/12/1998 NOTARIA 1 DE V.VCIO REGISTRADA EL 22/2/1999 POR COMPRAVENTA DE: PROMOTORA DE VIVIENDA ECONOMICA PROVIECO LIMITADA , A: MIGUEL ARTURO CASTRO RINCON
2. -ESCRITURA 2844 DEL 14/12/2006 NOTARIA CUARENTA Y UNO 41 DE BOGOTA D. C. REGISTRADA EL 26/12/2006 POR COMPRAVENTA DE: MIGUEL ARTURO CASTRO RINCON , A: ISMAEL CARDENAS FAJARDO
3. -ESCRITURA 4737 DEL 18/10/2011 NOTARIA TERCERA 3 DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 2/11/2011 POR COMPRAVENTA DE: ISMAEL CARDENAS FAJARDO , A: CONSTRUCCIONES FERGLAD Y CIA LTDA.
4. -ESCRITURA 6861 DEL 30/12/1991 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 29/1/1992 POR COMPRAVENTA DE: ELDA AURORA SORZA DE DURAN , A: ALICIA MOLANO DE GOMEZ
5. -ESCRITURA 4.098 DEL 6/8/1992 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 20/8/1992 POR COMPRAVENTA DE: ALICIA MOLANO DE GOMEZ , A: ARMANDO JURADO VILLAREAL
6. -ESCRITURA 4895 DEL 10/12/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 12/12/2013 POR PERMUTA DE: JOSE ARMANDO JURADO VILLARREAL , A: CONSTRUCCIONES FERGLAD Y CIA LTDA.
7. -ESCRITURA 5316 DEL 27/7/1994 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 26/8/1994 POR COMPRAVENTA DE: ELDA AURORA SORZA DE DURAN , A: MIGUEL ANTONIO BOHORQUEZ MORENO
8. -ESCRITURA 1148 DEL 27/2/1995 NOTARIA PRIMERA DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 27/4/1995 POR COMPRAVENTA DE: MIGUEL ANTONIO BOHORQUEZ MORENO , A: JOSE ARMANDO JURADO VILLARREAL
9. -ESCRITURA 4895 DEL 10/12/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 12/12/2013 POR PERMUTA DE: JOSE ARMANDO JURADO VILLARREAL , A: CONSTRUCCIONES FERGLAD Y CIA LTDA.
10. -ESCRITURA 4895 DEL 10/12/2013 NOTARIA TERCERA 3 DE VILLAVICENCIO REGISTRADA EL 12/12/2013 POR ENGLOBE A: CONSTRUCCIONES FERGLAD Y CIA LTDA.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) CARRERA 44 N°33-21/33 CALLE 33B N°44-15 EDIFICIO RESERVA DE LOS PINOS APARTAMENTO 203-SEGUNDO PISO

DETERMINACION DEL INMUEBLE: APARTAMENTO

DESTINACION ECONOMICA:





**OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE VILLAVICENCIO**  
**CERTIFICADO DE TRADICION**  
**MATRICULA INMOBILIARIA**

**Certificado generado con el Pin No: 220420154157854498**

**Nro Matrícula: 230-229228**

Pagina 3 TURNO: 2022-230-1-46103

Impreso el 20 de Abril de 2022 a las 02:59:13 PM

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

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

=====

**FIN DE ESTE DOCUMENTO**

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

USUARIO: Realtech

**TURNO: 2022-230-1-46103**

**FECHA: 20-04-2022**

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: GEORGE ZABALETA TIQUE



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