

Rad 13001310300720200018900. Proceso de 3G CONSTRUCTORES S.A.S. contra la FUNDACION DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA. Contestacion de la Demanda

hernando osorio rico <hernandoosoriorico@hotmail.com>

Vie 19/03/2021 14:57

Para: Juzgado 07 Civil Circuito - Bolivar - Cartagena <j07cctocgena@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: adrianacorrea@lawyersenterprise.com <adrianacorrea@lawyersenterprise.com>; gerencia@3gconstructores.com <gerencia@3gconstructores.com>

 6 archivos adjuntos

CONTESTACION DEMANDA 3G CONSTRUCTORES.pdf; Poder Fundacion del Club Rotario.pdf; CERTIFICADO DE CAMARA DE COMERCIO FUNDACION DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA marzo 15 de 2021.pdf; 2 Resolución 3861 de 8 de junio de 2016.pdf; 1 Resolución 0029 de 10 de julio de 2015 de la Inspeccion de Policia No. 8.pdf; 3 Expediente Curaduria Urbana No. 2 Loteo Fundación Club Rotario.pdf;

Cordial saludo.

Adjunto al presente mensaje de datos, contestación de Demanda.

Atentamente,

Hernando Osorio Rico



Señor

JUEZ SÉPTIMO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA

E. S. D.

Ref.: Demanda de Resolución Judicial Parcial de Contrato de Compraventa
Demandante: Grupo Galeano George Constructores S.A.S. “3G Constructores S.A.S.”.
Demandada: Fundación del Club Rotario de Cartagena
Radicación: 13001310300720200018900.

HERNANDO OSORIO RICO, mayor y domiciliado en la ciudad de Cartagena, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.074.386 de Cartagena, Tarjeta Profesional No. 17.882 del C. S. de la J., con oficina ubicada en la ciudad de Cartagena, en el barrio Bocagrande, Avenida San Martín, No. 11-41, Edificio Torre Grupo Área, Of. 17-01, y Dirección electrónica: hernandoosoriorico@hotmail.com, en mi condición de Apoderado de la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA**, en virtud del Poder otorgado por su Representante Legal, señor **GERMÁN CABRERA CUÉLLAR**, con el debido respeto comparezco ante usted para dar respuesta a la Demanda de Resolución Judicial Parcial de Contrato de Compraventa, presentada por la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”**, a lo cual procedo con fundamento en la argumentación fáctica y jurídica que a continuación se expone:

I. PARTES

- 1.1. PARTE DEMANDANTE:** Está representada por la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”**, identificada con NIT 806.016.554-2, con domicilio en esta ciudad, en el barrio Bocagrande, Carrera 1ª., No. 6-106, Edificio Mar Adentro Local 102, correo electrónico: gerencia@3gconstructores.com, representada legalmente por señor **ELIAS E. GALEANO GEORGE**, identificado con Cédula de Ciudadanía número 73.570.007
- 1.2. APODERADA DE LA DEMANDANTE: ADRIANA CATALINA CORREA GALLARDO**, identificada con la Cédula de Ciudadanía número 22.460.711 de Barranquilla, abogada inscrita y portadora de la



Tarjeta Profesional número 111.216 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en Barranquilla, en la Carrera 56 # 74 – 179, Celular 3147788099 y correo electrónico adrianacorrea@lawyersenterprise.com

1.3. PARTE DEMANDADA: Está conformada por la entidad sin ánimo de lucro **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA**, con NIT. 890.480.007-9, con domicilio en esta ciudad, en el barrio Bocagrande, Carrera 3ª, No. 6-100, Edificio Torre Empresarial, oficina 903, representada legalmente por el señor **GERMÁN CABRERA CUÉLLAR**, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía No. 14.208.694. Dirección de correo electrónico: gercacu50@gmail.com

1.4. APODERADO DE LA DEMANDADA: HERNANDO OSORIO RICO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 9.074.386 de Cartagena, Tarjeta Profesional No. 17.882 del C.S. de la J., con domicilio en la ciudad de Cartagena, en el Barrio Bocagrande, Avenida San Martín, No. 11-41, Edificio Torre Grupo Área, Oficina 1701, Dirección electrónica: hernandoosoriorico@hotmail.com

II. A LOS HECHOS:

a. El hecho primero se redactó así:

“PRIMERO: Que, entre la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S”** (Comprador) y la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** (Vendedor), se celebró un contrato de compraventa elevado a escritura pública No. 941 de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2017, otorgada en la Notaría Tercera de Cartagena, sobre los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias **No. 060-308175** (Lote 1), **060-308176** (Lote 2) y **060308177** (Lote 3), segregados del folio madre **No. 060-93060**, todos correspondientes a la oficina de instrumentos públicos de Cartagena, cuyas medidas y linderos aparecen en el respectivo documento que se anexa a la demanda.”.

Respuesta: Este hecho no es cierto. No es verdad que el contrato de compraventa real, que se celebró entre la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** y la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S”** haya sido la



compraventa de los tres inmuebles, que suman en total de 8.890,53 M2, como se consigna en la Escritura Pública No. 0941 del 31 de marzo de 2017. Esa no fue la realidad de la negociación. En dicha escritura hubo dos actos simulados.

El negocio jurídico que realmente se celebró entre la sociedad GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S” y la FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA corresponde al que está consignado en la contraescritura privada suscrita el 31 de marzo de 2017, misma fecha en la cual se otorgó, ante el Notario Tercero de Cartagena, la Escritura Pública No. 0941 de 31 de marzo de 2017. De esta manera, en dicho documento denominado contraescritura, suscrito el mismo día, fue aclarado el verdadero negocio entre las partes, así:

“1. Mediante escritura pública número 112 del 28 de enero de 1963 de la notaría primera de Cartagena, registrada en el folio 060-93060, la FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA adquirió un lote de terreno con área de 9.000 metros cuadrados, ubicado enfrente al barrio “Blas de Lezo”, al lado de la carretera Troncal de Occidente o de la cordialidad, con los siguientes linderos y medidas: FRENTE, con la mencionada carretera, y mide 60 metros; DERECHA, entrando, con terrenos que se reservó la vendedora ROSA TORRES DE JUAN, y mide 150 metros; IZQUIERDA, entrando, con terreno de la misma vendedora, y mide 150 m; y FONDO, con terrenos de la misma señora, y mide 60 metros. De éste terreno el DISTRITO DE CARTAGENA expropió 109.47 metros cuadrados, quedando consiguientemente de una extensión de 8.890.53 metros cuadrados.

“2. Mediante la escritura pública No. del de de 201, de la Notaria Tercera de Cartagena, la FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA dividió el lote de 8.890.53 metros cuadrados, de su propiedad, en tres lotes de 3.893.40 m², 2.597.13 m² y 2.400 m², en su orden, y los vendió a la compañía GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A. “3G CONSTRUCTORES S.A.”, a los cuales el Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena le asignó las nuevas matrículas números 060- , 060- y 060- , respectivamente.

“3. De esa área de 8.890.53 m², la FUNDACIÓN CLUB DEL ROTARIO DE CARTAGENA le había entregado en posesión a la FUNDACIÓN NIÑOS DE PAPEL una franja de 1.006 m², y en una negociación directa y privada entre ésta y GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A. “3G



CONSTRUCTORES S.A., ésta le pagó a aquélla sus derechos sobre esa franja, pero extendiéndola a 1.126 m², lo que redujo el predio original, para la negociación interna de las partes, a un área de 7.764.53 m².

“4. Esta área de 7.764 m² Se redujo a 7.069 m², al aceptar la FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA que el DISTRITO DE CARTAGENA había ocupado 695.53 m² aproximadamente con la obra de pavimento rígido de la transversal 54 y la diagonal 44 que circundan el predio original y de mayor extensión por el frente y el lado derecho entrando respectivamente.

“5. Sólo sobre esos 7.069 m² se estableció por las partes el precio de la compraventa a que se refiere la escritura mencionada en el punto dos (2) de este documento privado, a razón de Un millón (\$1.000.000) el metro cuadrado para un total de \$7.069.000.000, pactándose por ellas que esta suma la pagaría la compradora a la vendedora de la siguiente manera: A) El 10%, o sea la suma de \$706.900.000, pagado y recibido a satisfacción. B) El 40%, o sea la suma de \$2.827.600.000, mediante la escrituración, tradición y entrega de m² de apartamentos de la Torre 1 de la Fase 1 del PROYECTO 54 PARK, al precio de lista de lanzamiento de dicha etapa, ANEXO 1, se anexa “LISTA DE PRECIOS 54park Cartagena ETAPA 1, del 22 de julio de 2016, menos el diez por ciento (10%) de los citados precios de lanzamiento. C) El 50% restante, o sea la suma de \$3.534.500.000, mediante la entrega y escrituración de m² de apartamentos de la Torre 2 de la Fase 1 del PROYECTO 54 PARK, al precio de lista de lanzamiento de dicha etapa, ANEXO 1, se anexa LISTA DE PRECIOS 54Park Cartagena ETAPA 1, del 22 de julio de 2016, menos el ocho por ciento (8%) de los citados precios de lanzamiento”.

Este objeto contractual representado en un solo lote, que era como lo tenía la Fundación, ratificado en el punto número 5 de la contraescritura privada suscrita entre las mismas partes el 31 de marzo de 2017, haciendo la salvedad de que la venta se estaba haciendo por un total de 7.069 M², porque se excluyeron las tres áreas que había perdido el inmueble, así:

- a.) Una expropiación que realizó el distrito de Cartagena para la construcción de un puente peatonal, equivalente a 109,47 M². Por esta razón el inmueble se redujo a 8.890,53M².
- b.) La Fundación del Club Rotario de Cartagena realizó una negociación de Compraventa, División y Donación con la Fundación Niños de Papel, según la cual la primera le vendió a la segunda 500 metros cuadrados y le



donó otros 500 metros cuadrados del tantas veces mencionado terreno, según los pormenores de la escritura pública # 2557 del 15 de diciembre de 2004, otorgada en la notaria primera de Cartagena.

En esta escritura se cometieron algunos errores que impidieron su registro:

En primer lugar, se identificó a la Fundación del Club Rotario de Cartagena con el NIT. 800.225.758-2 que corresponde a la Fundación del Club Rotario Cartagena Caribe.

En segundo lugar, se anotaron errores en medidas del orden de 5 metros cuadrados.

Se hizo una división de un área a tres lotes: uno el del Puente Mocho el más valioso, el segundo el de Niños de Papel, (Objeto de esta división) y el tercero el de la oficina Rotaria.

Posteriormente se otorgó la escritura aclaratoria # 1181 del 20 de junio del 2005 de la Notaria Primera en la cual se aclara el error de las áreas, pero persistió el error del NIT, que no es el de la Fundación del Club Rotario de Cartagena y por eso la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos la devolvió nuevamente y finalmente quedó la Fundación Niños de Papel con la Posesión del terreno y la titularidad quedó en cabeza de la Fundación del Club Rotario de Cartagena.

La Fundación del Club Rotario de Cartagena le entregó a la Fundación Niños de Papel 1.006 metros cuadrados y dicha institución venía poseyendo pacíficamente dicho predio.

Cuando se realizó la negociación entre la Fundación del Club Rotario de Cartagena con “3G CONSTRUCTORES S.A.”, esta última negoció también con la fundación Niños de Papel, en una negociación privada. Sin embargo, la fundación del Club Rotario de Cartagena prestó su colaboración, en el sentido de incluir dentro de la escritura que debía otorgar a favor de “3G CONSTRUCTORES S.A.” Los 1.126 que ellos acordaron que era el área que estaba ocupando, con ánimo de señor y dueño, la fundación Niños de Papel. Por esta razón en la contra escritura privada consignaron lo siguiente:

“3. De esa área de 8.890.53 m², la FUNDACIÓN CLUB DEL ROTARIO DE CARTAGENA le había entregado en posesión a la FUNDACIÓN NIÑOS DE PAPEL una franja de 1.006 m², y en una negociación directa y privada entre



ésta y GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A. “3G CONSTRUCTORES S.A.”, ésta le pagó a aquélla sus derechos sobre esa franja, pero extendiéndola a 1.126 m², lo que redujo el predio original, para la negociación interna de las partes, a un área de 7.764.53 m². ”.

c.) Una segunda ocupación sobre un área de 695, 53 m², realizada por el distrito de Cartagena, para la ampliación de la Transversal 54 y la Diag. 44, que circundan en el predio.

De esta manera el globo de terreno que inicialmente fue adquirido con un área de 9000 m², se redujo a un inmueble de 7.069 m².

No obstante que el lote estaba reducido a 7.069 m², en la escritura pública de compraventa se registró, como objeto de venta, un total de 8.890, 53 m², es decir, no se tuvo en cuenta el área que el Distrito ocupó para la ampliación de la transversal 54 y de la Diagonal 44, así como tampoco la ocupada por la institución Niños de Papel. Esta forma de registrar la venta no fue fortuita, ni producto de un error. Fue un acto concertado y admitido por las partes para un fin que era perseguido por la sociedad compradora.

Por ello, para evitar los problemas futuros, las partes suscribieron la contraescritura privada, en la cual se consignó la realidad del negocio. Me permito resaltar nuevamente el punto 5 de dicha contraescritura privada en el cual se escribió lo siguiente:

“5. Solo sobre esos 7.069.00 m² se estableció por las partes el precio de la compraventa a que se refiere la escritura mencionada en el punto dos (2) de este documento privado, a razón de Un millón (\$1.000.000) el metro cuadrado, para un total de \$7.069.000.000), pactándose por ellas que ésta suma la pagaría la compradora a la vendedora de la siguiente manera: A) El 10%, o sea la suma de \$706.900.000, pagado y recibido a satisfacción. B) El 40%, o sea la suma de \$2.827.600.000, mediante la escrituración, tradición y entrega de m² de apartamentos de la Torre 1 de la Fase 1 del PROYECTO 54 PARK, al precio de lista de lanzamiento de dicha etapa, ANEXO 1, SE ANEXA “LISTA DE PRECIOS 54 Park Cartagena ETAPA 1, del 22 de julio de 2016, menos el diez por ciento (10%) de los citados precios de lanzamiento. C) El 50% restante, o sea la suma de \$3.534.500.000, mediante la entrega y escrituración de m² de apartamentos de la Torre 2 de la Fase 1 del PROYECTO 54 PARK, al precio de lista de lanzamiento de dicha etapa, ANEXO 1, se anexa LISTA DE PRECIOS 54 Park Cartagena

ETAPA 1, del 22 de julio de 2016, menos el ocho por ciento (8%) de los citados precios de lanzamiento”.

Visto lo anterior se observa que no se dice la verdad cuando se afirma en la demanda, que la Fundación del Club Rotario de Cartagena vendió tres lotes con las áreas que aparecen en la escritura 0941 del 31 de marzo de 2017, pues en primer lugar el negocio real no se hizo por los tres lotes sino por un solo terreno. En segundo lugar, porque la sumatoria de las áreas que tienen los tres lotes, no arroja el área verdaderamente vendida. En efecto, si se suman las áreas de los tres lotes mencionados en la demanda, el resultado que arroja es de 8.890, 53 m², y la realidad es que la venta se hizo por 7.069 m².

En relación con la validez del acuerdo contenido en la contra escritura privada, las mismas partes fueron categóricas, cuando en el punto 13 escribieron lo siguiente:

“13. Qué, conforme con las cláusulas anteriores y de acuerdo con la ley que regula la materia, los exponentes declaran aceptar sin limitaciones de ninguna naturaleza, el acuerdo aclaratorio aquí descrito, de manera irrevocable, de tal forma que el mismo primará sobre cualquier otro documento que exista en relación con este mismo asunto, incluidas lógicamente, la promesa de compraventa y las escrituras públicas de compraventa e hipotecas suscritas entre las partes; pero que, en todo caso, los puntos tratados en estos documentos, no tocados por el presente, se mantendrán vigentes íntegramente”.

b. El hecho segundo se redactó así:

“SEGUNDO: Que, en la escritura pública No. 941 de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2017, otorgada en la Notaría Tercera de Cartagena, en la cláusula primera del acto II se establecieron las medidas y linderos de cada uno de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias **No. 060-308175** (Lote 1), **060-308176** (Lote 2) y **060-308177** (Lote 3), segregados del folio madre **No. 060-93060.**”.

Respuesta:

Este hecho es parcialmente cierto porque lo que describe en el mismo es lo que fue consignado en la escritura No. 0941 del 31 de Marzo de 2017. No obstante, se omitió señalar que se trató de una simulación relativa.



Adicionalmente se omitió decir que el loteo del inmueble vendido por la Fundación, fue acto de y para la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S.** “**3G CONSTRUCTORES S.A.S.** pues, mi representada, la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** tuvo como objeto único en la negociación, la venta del inmueble de 7.069.00 m2 de extensión.

Se aclara que, una vez suscrita la promesa de compraventa, la sociedad **3G CONSTRUCTORES S.A.S.** inició sus trámites para llevar a cabo la construcción del “**PROYECTO 54 PARK**”.

Este proyecto fue programado en etapas y por ello era de conveniencia para los constructores dividir el globo o lote de terreno, que le estaban comprando a la Fundación del Club Rotario de Cartagena, en tres (3) lotes.

Justamente por esa necesidad y para lograr el loteo, la empresa constructora solicitó a la Fundación que se le otorgara un poder, ante la Curaduría Urbana #2, al señor **ELIAS E. GALEANO GEORGE**, para: “*solicitar, tramitar y obtener las licencias de construcción (adecuaciones, cerramientos, remodelación, demolición, construcción, planteamiento urbanístico, urbanismo) para desarrollar el proyecto 54 Park; B presentar ante su despacho solicitud, tramitar y obtener licencia de deseenglobe en tres partes del lote 060-93060, el cual fue adquirido mediante escritura pública número 112 del 28 de enero de 1963 de la notaría primera de Cartagena, con área de 8.890,53 metros cuadrados...*”

En la parte final del poder la fundación se consignó la siguiente razón para su otorgamiento:

“Lo anterior en razón a que hemos celebrado con el GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A., 3G CONSTRUCTORES S.A., un contrato de PROMESA DE COMPRA VENTA por la totalidad de este lote, en fecha mayo 19 de 2015. Anexamos copia del documento”.

Con base en este poder el señor Elias Galeano elaboró el proyecto de loteo, que presentó ante la curaduría urbana número dos, elaboró el plano correspondiente y lo autorizó con su firma, pagó los derechos para obtener la licencia de loteo, que fue otorgada por la Curaduría Urbana No. 2, por medio de la Resolución 038 del 2 de febrero de 2017. La Fundación del Club Rotario de Cartagena no tenía ningún interés en dividir el inmueble en tres lotes. Este

interés lo tenía la sociedad constructora, para la organización de sus proyectos.

En este punto es importante resaltar que la fundación club Rotario de Cartagena otorgó este poder en virtud de la confianza que existía con el señor Luis Galeano, quien era socio del club Rotario y también de la fundación, además de ser una persona con quien todos los miembros de la junta directiva conservaban una gran amistad. Por lo tanto, no existían razones para desconfiar del señor Galeano y de su familia.

La gestión que emprendió GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A., 3G CONSTRUCTORES S.A., consistente en el loteo, fue autorizado mediante resolución 038 del 2 de febrero de 2017. Gracias a ello, en la escritura pública No. 0941 del 31 de marzo de 2017 se plasmó un negocio jurídico respecto de tres lotes, en lugar de un único lote conforme se había pactado en la promesa de compraventa. Empero, se itera, ello se dio por la necesidad del comprador de dividir el bien que adquiría en tres lotes, para beneficio de su negocio. El promitente vendedor no hizo sino apoyar esa necesidad confiriendo poder a la promitente compradora, para que, a través del señor Elías Galeano George, realizara el trámite de división de la matrícula madre en tres lotes, según lo requerían para desarrollar el proyecto PARK 54.

En ese sentido, plantear el hecho, desde el contenido literal de la escritura y no desde la verdad del negocio jurídico, es sostener algo falso pues, si bien es cierto que lo transcrito por la demandante es lo que se desprende de la escritura, no es menos cierto que el negocio jurídico no se realizó como se describe en dicho instrumento. Tal como lo conocen las partes y lo aclararon en documento privado, la venta recayó sobre un único inmueble, con las medidas y linderos descritos en el punto 5 de la contraescritura, en la que se aclara que se trata de un terreno de 7.069.00 m².

Lamentablemente la buena fe de la demandada, representada en el otorgamiento del poder para el loteo, hoy es utilizada en su propia contra por la demandante, quien pretende obtener una ventaja: la resolución del contrato de compraventa sobre el lote número 3, que sería el que quedó al fondo del terreno que la Fundación le vendió. Para nadie es un secreto que, si el terreno está dividido de esa manera, el valor del terreno que está al frente de la transversal 54 es infinitamente mayor al del terreno que se encuentra al fondo, que no tiene frente con esta transversal y que es la que determina el alto valor del globo de terreno que la Fundación vendió.

c. El hecho tercero se redactó así:

“TERCERO: En este sentido, se pactó como precio para la realización de este negocio jurídico la suma de **SIETE MIL SESENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$7.069.000.000.00)**.”.

Respuesta:

Este hecho es parcialmente cierto y procedo a explicar: Es cierto que se pactó como precio del negocio jurídico la suma de siete mil sesenta y nueve millones de pesos. No es cierto que ese valor pactado hubiera sido consecuencia de la venta de tres inmuebles con un metraje distinto a los 7.069.00 m².

Se hace énfasis nuevamente en que mi representada vendió un único inmueble, con un metraje de 7.069.00 m² y que en la contra escritura privada, en la que se estableció la realidad del negocio, se dispuso:

“5. Solo sobre esos 7.069.00 m² se estableció por las partes el precio de la compraventa a que se refiere la escritura mencionada en el punto dos (2) de este documento privado, a razón de Un millón (\$1.000.000) el metro cuadrado, para un total de \$7.069.000.000) (...)

En ese orden, el valor pactado sí correspondió a la suma de siete mil sesenta y nueve millones. No obstante, este valor correspondió a los 7.069.00 m² que realmente fueron objeto de la venta. En el negocio real el precio se pactó en función del metro cuadrado vendido, habiendo acordado las partes que cada metro cuadrado valía un millón de pesos.

d. El hecho cuarto se redactó así:

“CUARTO: Que, en la escritura pública No. 941 de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2017, otorgada en la Notaría Tercera de Cartagena, en la cláusula cuarta del acto II se estableció la forma de pago de los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias **No. 060-308175** (Lote 1), **060-308176** (Lote 2) y **060-308177** (Lote 3), segregados del folio madre **No. 060-93060**.”.

Respuesta:

Este hecho es parcialmente cierto. Así se consignó en la escritura, empero no muestra la realidad del acto jurídico. La verdad sobre la forma de pago fue expuesta en la contraescritura privada, en la que las partes hicieron la aclaración en los siguientes términos:

“5. Solo sobre esos 7.069.00 m2 se estableció por las partes el precio de la compraventa a que se refiere la escritura mencionada en el punto dos (2) de este documento privado, a razón de Un millón (\$1.000.000) el metro cuadrado, para un total de \$7.069.000.000), pactándose por ellas que ésta suma la pagaría la compradora a la vendedora de la siguiente manera: A) El 10%, o sea la suma de \$706.900.000, pagado y recibido a satisfacción. B) El 40%, o sea la suma de \$2.827.600.000, mediante la escrituración, tradición y entrega de m2 de apartamentos de la Torre 1 de la Fase 1 del PROYECTO 54 PARK, al precio de lista de lanzamiento de dicha etapa, ANEXO 1, SE ANEXA “LISTA DE PRECIOS 54park Cartagena ETAPA 1, del 22 de julio de 2016, menos el diez por ciento (10%) de los citados precios de lanzamiento. C) El 50% restante, o sea la suma de \$3.534.500.000, mediante la entrega y escrituración de m2 de apartamentos de la Torre 2 de la Fase 1 del PROYECTO 54 PARK, al precio de lista de lanzamiento de dicha etapa, ANEXO 1, se anexa LISTA DE PRECIOS 54park Cartagena ETAPA 1, del 22 de julio de 2016, menos el ocho por ciento (8%) de los citados precios de lanzamiento”.

e. El hecho quinto se redactó así:

“QUINTO: La ejecución del aludido contrato se encuentra en más de un cincuenta por ciento (50%) y a la fecha del día de hoy, su ejecución se ha visto afectada por la perturbación en la posesión del predio identificado con matrícula inmobiliaria **No.060-308177** de la oficina de instrumentos públicos de Cartagena (Lote 3) por parte de los moradores de la urbanización el Country.”.

Respuesta:

Este hecho no es cierto. En la contra escritura privada mi representada se comprometió a resolver el problema que representaba lo que venían haciendo los vecinos de la Urbanización El Country, es decir, parquear sus vehículos en la parte exterior del lote, en una franja que está después del talud que lo separa

del anden, lo cual se hizo. En la actualidad hay una decisión, debidamente ejecutoriada, en la que se resuelve esta situación. Pero la posesión del terreno nunca ha sido perturbada.

La decisión de primera instancia, proferida por el inspector de policía, y la decisión de segunda instancia, proferida por el secretario del interior de Cartagena, reconocieron la perturbación que habían venido haciendo los vecinos de la Urbanización El Country y resolvieron amparar la posesión de la querellante. Ese amparo se encuentra vigente y debe ser respetado por los vecinos del barrio El Country.

En la actualidad no hay tramite judicial o policivo que haga dudar de que la titularidad del derecho de dominio, en toda su extensión, es la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.**, a la cual mi representada le vendió y entregó un lote de extensión de 7.069.00 m². Más aún, la compradora gestionó sus licencias con base en el área total del lote. De hecho, para obtenerla sumó inclusive una porción que ya no le corresponde al terreno y que no fue objeto de venta, esto es, la franja que el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena ocupó para la ampliación de la Transversal 54 y la Diagonal 44.

De cualquier forma, si en la actualidad existe algún tipo de perturbación a la posesión, ya sea por los vecinos de la Urbanización El Country o por cualquier otra persona, la única legitimada para ejercer las acciones legales es la demandante, toda vez que es la titular del derecho de dominio.

f. El hecho sexto se redactó así:

“SEXTO: Con fundamento a la pactado en la escritura pública de compraventa No. 0941 de fecha 31 de marzo de 2017, la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** se comprometió a entregar el inmueble de la referencia libre de todo tipo de gravamen, perturbación o alteración, y específicamente a las de solucionar los conflictos derivados de la posesión material del inmueble, obligaciones que el vendedor ha cumplido parcialmente, ya que la parte vendedora no ha dado solución a las perturbación por parte de la Urbanización el Country, sobre el predio de matrícula inmobiliaria **No. 060-308177** de la oficina de instrumentos públicos de Cartagena, y a pesar de los requerimientos de mi representado, la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** ha hecho caso omiso a las solicitudes de cumplimiento por parte de la

sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”**”.

Respuesta:

Este hecho no es cierto. Mi representada, la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA**, se obligó a la entrega del inmueble objeto del negocio jurídico real, esto es, un único inmueble, con una extensión de 7.069.00 m², libre de todo tipo de gravamen, perturbación o alteración, así como solucionar los conflictos derivados de la posesión material. Todas las obligaciones contractuales han sido cumplidas por mi representada.

Como se ha venido sosteniendo, la perturbación de la posesión que había sobre el inmueble, al momento en el que se perfeccionó el contrato, quedó resuelto, con decisión de segunda instancia debidamente ejecutoriada, reconociendo la perturbación y protegiendo la posesión que tuvo mi representada y que fue cedida a la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”**, con el perfeccionamiento del negocio jurídico.

En ese orden, no hay en la actualidad ningún tipo de incumplimiento por parte de mi representada. La situación de perturbación, que había al momento de suscribir la contraescritura privada, fue resuelta con decisión de primera y segunda instancia. Lo que hoy no puede controlar mi representada es que exista una perturbación diferente y que la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”**, en calidad de titular del derecho de dominio y teniendo una decisión en la que se protege su derecho de posesión, no esté tomando las medidas legales para proteger la perturbación.

g. El hecho séptimo se redactó así:

“SÉPTIMO: De acuerdo a lo pactado por las partes en la promesa de compraventa del 19 de mayo de 2015, suscrita ante la Notaría Tercera del Círculo de Cartagena, el promitente vendedor se comprometió y como eje fundamental de esta compraventa, a garantizar los tres frentes del lote con la vía pública, en razón al desarrollo del proyecto inmobiliario que se encuentra ejecutando en ese predio la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”**”

ya que la licencia fue tramitada y adjudicada con los tres frentes, que a la postre determinan el índice del proyecto en desarrollo.”.

Respuesta:

Este hecho es parcialmente cierto. La FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA se comprometió a la venta de un lote de 7.069.00 m², situación que fue plasmada en la contraescritura privada suscrita entre las partes, con sus tres frentes. Esta circunstancia jamás se calificó como “eje fundamental” de la compraventa puesto que el terreno tiene sus tres frentes y así se le entregó a la compradora, quien lo recibió y, con base en esos tres frentes, gestionó la licencia de construcción.

El objeto del contrato entre las partes fue un lote terreno, que en escrituras mostraba una extensión, pero que estaba disminuido por las siguientes circunstancias, tal como se dejó plasmado de los puntos 3 y 4 de la contraescritura privada, que rezan:

3. De esa área de 8.890.53 m², la FUNDACIÓN CLUB DEL ROTARIO DE CARTAGENA le había entregado en posesión a la FUNDACIÓN NIÑOS DE PAPEL una franja de 1.006 m², y en una negociación directa y privada entre ésta y GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A. “3G CONSTRUCTORES S.A.”, ésta le pagó a aquélla sus derechos sobre esa franja, pero extendiéndola a 1.126 m², lo que redujo el predio original, para la negociación interna de las partes, a un área de 7.764.53 m².

4. Esta área de 7.764 m² Se redujo a 7.069 m², al aceptar la FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA que el DISTRITO DE CARTAGENA había ocupado 695.53 m² aproximadamente con la obra de pavimento rígido de la transversal 54 y la diagonal 44 que circundan el predio original y de mayor extensión por el frente y el lado derecho entrando respectivamente.

De acuerdo con lo establecido en la contraescritura privada, las medidas y linderos del inmueble objeto de contrato se vieron modificadas, situación que fue conocida por la compradora mucho tiempo antes de realizar el contrato de compraventa.

La irregularidad, por parte de los demandantes, y que es objeto de un proceso penal, fue que, no obstante lo que dice la contraescritura privada, presentaron la solicitud de la licencia con un área que no era la del inmueble que habían



adquirido, toda vez que se utilizaron las medidas contenidas en la escritura pública No. 0941 del 31 de marzo de 2017 y no las contenidas en la contraescritura privada, adicionándole los 1.126 metros cuadrados que la demandante negoció con la Fundación Niños de Papel.

No obstante, en el documento privado denominado por las partes contraescritura, quedó límpidamente establecido que el negocio jurídico versaba sobre un inmueble de 7.069.00 m² de extensión, por el que se pactó la suma de 7.069.000.000 de pesos.

Mi representada, la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA**, siempre fue transparente con la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.** fue por esa razón que se suscribió la contraescritura privada, en donde se consignó con claridad, cómo el predio original fue perdiendo terrero. Este documento fue construido y firmado por las dos partes. Con él se comprueba que la sociedad demandante sabía de lo ocurrido con cada uno de los metros cuadrados que llevaron a que la negociación no fuera de 8.890.53 m² sino de 7.069.00 m².

En cuanto a los tres frentes, es importante mencionar que mi representada entregó un lote de 7.069.00 m² con tres frentes, uno con la Transversal 54, otro con la Diagonal 44 y el último con la Transversal 53B y la Urbanización El Country. En ese orden, el inmueble entregado, con tres frentes, con las medidas reales, descritas en la contraescritura, demuestra el cumplimiento por parte de mi representada.

h. El hecho octavo se redactó así:

“OCTAVO: La sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”** ha suscrito diferentes garantías hipotecarias contenidas en las escrituras públicas 0941 y 0942 del 31 de marzo de 2017, constituidas en las Notaría Tercera de Cartagena. Dentro de los inmuebles dados en garantía se encuentra el apartamento No. 4^a que hace parte del edificio AQUA, ubicado en la calle 6^a No. 13 – 88 barrio Castillo Grande de la ciudad de Cartagena de Indias (Bolívar), identificado con matrícula inmobiliaria **No. 060-223613**, así mismo se constituyó garantía hipotecaria sobre el lote 3 materia en disputa en este trámite judicial.”.

Respuesta:

Este hecho debe ser demostrado por la demandante, en cuanto escapa de esfera de conocimiento de mi representada.

i. El hecho noveno se redactó así:

"NOVENO: Es obvio que se ha conflagrado un incumplimiento contractual de parte de la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** con respecto a la entrega a satisfacción y a paz y salvo, libre de cualquier tipo de ocupación, vicio o perturbación del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. **060-308177** (Lote 3), debido a que no han resuelto la problemática que existe con los moradores de la Urbanización el Country, quienes ya se encontraban en disputas legales por el predio mencionado desde antes de iniciadas las negociaciones de compra y venta de estos lotes, situación que prometió ser solucionada por parte de la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** y a la fecha no ha sido posible debido a su desinterés y asalto en la buena fe de los compradores, lo cual ha generado complicaciones en la ejecución del proyecto inmobiliario **54 PARK** desarrollado por nuestros apadrinados judiciales **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. "3G CONSTRUCTORES S.A.S"**".

Respuesta:

Este hecho es completamente falso. El uso que daban los moradores del barrio El Country a una franja del terreno, se daba parqueando sus vehículos en la parte externa, adyacente al andén y lo hacían alegando que se trataba de un espacio público, no disputando posesión. Esa situación existía desde antes de iniciar las negociaciones de compra venta entre las partes. La Fundación presentó el proceso policivo correspondiente, que se resolvió con la resolución No. 0029 de 10 de julio de 2015. Esta decisión fue confirmada en segunda instancia, con resolución 3861 de 8 de junio de 2016 proferida por el Secretario del Interior de Cartagena, tal como consta en las pruebas que se anexan.

No obstante, como la demandante pretende sustraerse al cumplimiento de las obligaciones contraídas con mi representada, está tratando de utilizar una situación conocida de antemano y además jurídicamente resuelta, para tratar



de lograr la resolución una parte del contrato de compraventa, imputándole a la Fundación un supuesto incumplimiento, cuando en realidad siempre fue partidaria de no tener inconvenientes con los vecinos, permitiendo que los moradores de la Urbanización el Country utilizaran una franja externa del predio como parqueadero de aquella copropiedad, aun cuando eran beneficiarios de una decisión que estaba en firme.

Lo que hoy deviene reprochable es que en esta demanda no sólo atribuyan esa pasividad a la FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO, sino que se manifieste la supuesta ocupación respecto del predio, sin indicar, en primer término, que se trataba únicamente de una franja paralela y adyacente al andén, utilizada únicamente para parquear y, en segundo término, que aquella situación quedó resuelta jurídicamente gracias a las acciones de mi representada.

Aclarado lo anterior, se reitera que mi apadrinada ha dado cumplimiento a todas las obligaciones legales y contractuales. Quien verdaderamente ha incurrido en incumplimiento contractual es la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.** pues no ha pagado el saldo del precio del inmueble objeto del contrato.

Es importante resaltar que, incluso si mi representada no hubiera resuelto la situación jurídica frente al parqueo de los vecinos -lo cual sí se hizo-, la omisión no hubiera dado lugar al incumplimiento del contrato de compraventa, toda vez que, dentro de la contraescritura, en la cláusula novena, se encuentra contenida la posibilidad de que esta situación no se hubiera podido resolver -lo cual no ocurrió-, estableciendo que:

“(...) Si definitivamente no pudiera integrarse esa área a lo vendido, el metraje que tenga ella se descontará del precio de compraventa a que se refiere la escritura pública citada en el punto dos del presente escrito. Lo que quiere decir que no opera la cláusula de venta como cuerpo cierto de que trata la mencionada escritura pública contentiva de tres actos (división, compraventa e hipoteca), otorgada en la notaría tercera de Cartagena.”

En ese orden, la no integración de la totalidad del predio no da lugar al incumplimiento del contrato, sino a que se descuente del valor total los metros que no pudieran entregarse. En ese contexto, la demandante tenía la posibilidad de restar aquel valor, pero, en ningún caso, dejar de pagar el valor pactado.

Ahora bien, aquello se explica, no obstante, jurídicamente el lote se entregó de manera integral y de hecho la demandante lo utilizó de esa misma manera, integral, para solicitar la licencia de construcción, que le fue otorgada.

j. El hecho décimo se redactó así:

“DÉCIMO: El GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S” en diferentes ocasiones a solicitado por los medios convencionales a la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** rescindir el contrato en forma parcial con respecto al lote 3, debido a los problemas judiciales y a la continua perturbación en la posesión del mismo, así consta en las diferentes solicitudes escritas y conversaciones vía WhatsApp que se han realizado con la finalidad de resolver de forma conciliatoria esta problemática que afecta intereses patrimoniales de los demandantes. (remitirse a las pruebas)”.

Respuesta:

Este hecho no es cierto. No existe ningún tipo de problema judicial que afecte el inmueble de 7.069.00 m² que mi representada vendió a la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.** Por el contrario, la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** finalizó los tramites policivos en primera y segunda instancia, dejando liberado el inmueble de cualquier tipo de perturbación y permitiéndole a la compradora el ejercicio del derecho de dominio, y de hecho lo ejerció y obtuvo la licencia de construcción con la totalidad del terreno.

Se repite que mi representada no ha dado lugar a incumplimiento de alguna de las obligaciones del contrato. Por el contrario, ha tolerado el incumplimiento de los compradores, quienes han utilizado la buena fe de mi mandante y el vinculo afectivo producto de la amistad, para desconocer las obligaciones que contrajeron.

k. El hecho undécimo se redactó así:

“UNDÉCIMO: La sociedad GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S” nos ha conferido poder especial con fines judiciales para representarlos en

todas y cada una de las etapas procesales a que haya lugar, para salvaguardar sus derechos patrimoniales y la marca “**3G CONSTRUCTORES S.A.S.**”.

Respuesta:

Esta afirmación no constituye un hecho objeto de litigio.

PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES:

Solicito que se declaren probadas las excepciones de mérito propuestas y en consecuencia se desestimen todas cada una de las pretensiones por carecer de fundamento fáctico y legal que las sustenten.

La primera pretensión se enunció así:

“**PRIMERA:** Se declare mediante sentencia judicial debidamente ejecutoriada, que la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** incumplió en forma parcial el contrato de compraventa contenido en la escritura pública No. 0941 de la Notaría Tercera del Círculo de Cartagena, con relación a la entrega material del lote de terreno identificado con matrícula inmobiliaria No. **060-308177** (Lote 3), suscrito con la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”**.”

Respuesta: Que se desestime la primera pretensión, en consideración a que mi representada ha cumplido con todas las obligaciones contenidas en el negocio jurídico realizado entre las partes, especialmente la entrega del inmueble de 7069 m² que la Fundación le vendió a la demandante.

Esta pretensión no sólo carece de sustento en la realidad, sino que además deja en evidencia el incumplimiento que se ha dado por parte de la demandante, quien no ha pagado los dineros a los que se obligó con compradora. Por otro lado, no pueden considerarse incumplimiento, los eventos o situaciones que las partes hayan previsto como posibles obstáculos para el cumplimiento de un contrato o de una parte del contrato, si a tales obstáculos se les ha previsto también una consecuencia contractual. Es decir, que ni siquiera en el evento en que la fundación no hubiera cumplido con la obligación de gestionar la solución del problema del parqueo de los vecinos del barrio el Country en la parte externa del terreno, se podría hablar de incumplimiento.

La segunda pretensión se enunció así:

“**SEGUNDA:** Que como consecuencia de este incumplimiento se resuelva parcialmente el contrato de compraventa consignado en la escritura pública No. 0941 de la Notaría Tercera de Cartagena, con respecto del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. **060-308177** de la oficina de instrumentos públicos de Cartagena (lote 3).

Respuesta: Que se desestime la segunda pretensión, teniendo en cuenta lo siguiente: en primer lugar, porque no ha habido incumplimiento del contrato, de parte de la fundación del club Rotario de Cartagena. En segundo lugar, porque el negocio jurídico versó sobre un único inmueble y un único contrato, ante el incumplimiento de la parte demandante, la resolución del contrato se debe dar por la totalidad del contrato, esto es, los 7.069.00 m2.

Y en tercer, lugar porque si fuera cierto que la Fundación no hubiera resuelto lo relacionado con la invasión del espacio público de los moradores de la urbanización El Country, tal situación no generaría incumplimiento contractual, ni su consecuencia sería la resolución del contrato, sino la exclusión de esos metros cuadrados del negocio jurídico general, tal como se convino por las partes.

La tercera pretensión se enunció así:

“**TERCERA:** Como consecuencia de la resolución parcial del contrato de compraventa, solicito a usted señor juez se abstenga de ordenar a mi poderdante, la entrega y tradición de ocho (8) apartamentos de la torre 2 fase 1 del proyecto inmobiliario **54 PARK**, avaluados al momento de la venta por un valor de **DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO VEINTE M/CTE (\$2.398.427.120.00)**. Lo anterior teniendo en cuenta que los mencionados inmuebles deben de ser descontados del precio total de la venta, pactado en la escritura pública No. 941 de fecha treinta y uno (31) de marzo de 2017, otorgada en la Notaría Tercera de Cartagena, en la cláusula cuarta del acto II se estableció la forma de pago de los inmuebles.”.



Apartamentos que mi poderdante se abstendrá de entregar a la Fundación Club Rotario. apartamentos ubicados en la torre 2

	APTO	VALOR
1	907	\$ 295,803,000
2	909	\$ 299,193,200
3	1007	\$ 301,590,720
4	1008	\$ 296,644,800
5	1110	\$ 300,897,040
6	1210	\$ 301,748,960
7	1308	\$ 299,170,200
8	1808	\$ 303,379,200
		\$ 2,398,427,120

Respuesta:

Que se desestime la tercera pretensión en consideración a que mi representada ha dado cumplimiento a las obligaciones contractuales. Lo que pretende la demandante es eludir el pago de las obligaciones que ha contraído y que a la fecha no ha cancelado, generando perjuicios a mi representada.

La cuarta pretensión se enunció así:

“CUARTA: Que se ordene el levantamiento de la hipoteca abierta de primer grado constituida sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. **060223613** de la oficina de instrumentos públicos de Cartagena, consistente en un apartamento 4 A del edificio **AQUA – PH**, ubicado en la calle 6^a No. 13 – 88 en el barrio Castillo Grande en la ciudad de Cartagena, garantía que fuese constituida con ocasión a la celebración del negocio jurídico de compraventa.”.

Respuesta:

Que se desestime la cuarta pretensión en consideración a que es la garantía constituida para garantizar el cumplimiento de la obligación que tiene pendiente el demandante con mi representada y que hoy, con argumentos contrarios a la realidad de los hechos y de las normas jurídicas, pretende evadir.



La quinta pretensión se enunció así:

QUINTA: Se declare, que una vez descontado el valor del lote 3 esto es el valor de **DOS MIL CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.400.000.00)** del precio total de la venta que fue por valor de **SIETE MIL SESENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$7.069.000.000.00)**, el comprador se encuentra a paz y salvo para con el vendedor, ordenándose en consecuencia el levantamiento de la garantía hipotecaria contenida en la escritura pública No. 0941 de fecha 31 de marzo de 2017 de la Notaría Tercera del Círculo de Cartagena, que se encuentran constituida sobre el predio con matrícula inmobiliarias **No. 060-308177** de la oficina de instrumentos públicos de Cartagena (3).

Respuesta:

Que se desestime la pretensión quinta, en consideración a que la demandante no ha cumplido con las obligaciones contenidas en el contrato realizado con mi poderdante, la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA**.

Se reitera que es completamente falso que mi representada no hubiera entregado la porción a la que la demandante ha denominado “lote 3”. Por lo tanto, acceder a esta pretensión sería desamparar los derechos que mi representada ha adquirido como consecuencia de un negocio jurídico en el que ha sido la parte cumplida, que tienen como garantía la hipoteca constituida.

La sexta pretensión se enunció así:

SEXTA: Como consecuencia de lo anterior, le solicito se condene a la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** a pagar a favor de la parte demandante, los perjuicios materiales a título de indemnización, consistente en la devolución de tres (3) apartamentos que se encuentran pendientes de tradición a la demandada, como consecuencia del negocio jurídico realizado sobre el predio identificado con matrícula inmobiliaria **No. 060-308177** objeto del presente litigio, el cual se encuentra ubicado en la torre 2 del proyecto inmobiliario **54 PARK**, avaluados al momento de la venta por un valor de **NOVECIENTOS SEIS MILLONES VEINTICINCO MIL**



DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$906.025.200.00),
información que se relaciona a continuación:

3 APARTAMENTOS EN TORRE 2 (a solicitar en indemnización)		
	APTO	VALOR
1	1807	\$ 303,379,200
2	1209	\$ 301,748,960
3	1109	\$ 300,897,040
		\$ 906,025,200

RESPUESTA:

La pretensión sexta carece de fundamentación fáctica y jurídica, por lo cual debe ser desestimada.

Las pretensiones en un proceso deben tener una fundamentación fáctica. En nuestro caso, no hay enunciación ni evidencia de la existencia de un perjuicio que hubiera sufrido la demandante por alguna actuación de mi representada, la FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA, que por el contrario, ha cumplido con sus obligaciones.

No oponemos a la pretensión sexta, que debe ser desestimada, en consideración a que la sociedad demandante no ha sufrido ningún perjuicio por la actuación de mi representada, que ha cumplido con las obligaciones contractuales y hoy se ve injustamente vinculada a un proceso judicial, al cual ha recurrido la demandante, que al parecer no ve con claridad la prosperidad de la segunda fase de su proyecto, por razones del mercado.

La séptima pretensión se enunció así:

SÉPTIMA: Que, una vez resuelto parcialmente el contrato con respecto al inmueble con folio de matrícula inmobiliaria **No. 060-308177** (Lote 3), se ordene su devolución, entrega y tradición por parte del **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”** a la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA**, quienes no deberán oponerse a recibir su predio.

RESPUESTA:

Nos oponemos y solicitamos que se desestime la pretensión séptima, en consideración a lo que se expone a continuación:

Primero: Mi representada no ha dado lugar a incumplimiento que tenga como consecuencia la resolución del contrato de compraventa suscrito entre las partes.

Segundo: Mi representada vendió un único inmueble, con una extensión de 7.069.00 m², por un valor de 7.069.000.000 de pesos. Por lo tanto, si se diera la resolución del contrato, por cualquier causa -que en nuestro caso no se ha configurado-, tendría que darse por la totalidad del contrato.

La octava pretensión se enunció así:

OCTAVA: Que, como consecuencia se deje sin efectos la promesa de venta suscrita por parte del **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S”** a la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** con respecto a los once (11) apartamentos que se encontraban pendientes de tradición y estaban incluidos en el precio de la venta, los cuales se relacionan a continuación:

	APTO	VALOR
1	1807	\$ 303.379.200
2	1209	\$ 301.748.960
3	1109	\$ 300.897.040
4	907	\$ 295.803.000
5	909	\$ 299.193.200
6	1007	\$ 301.590.720
7	1008	\$ 296.644.800
8	1110	\$ 300.897.040
9	1210	\$ 301.748.960
10	1308	\$ 299.170.200
11	1808	\$ 303.379.200
	TOTAL	\$ 3.304.452.320



RESPUESTA:

Nos oponemos y solicitamos que se desestime la pretensión octava, en consideración a que la promesa de compraventa suscrita es la forma de pago del negocio jurídico suscrito entre las partes.

Tal como se ha venido sosteniendo y que quedará probado en el proceso, mi representada ha cumplido con las obligaciones contractuales, por lo tanto, no hay lugar a que se resuelva el contrato por su culpa. Nótese, además, que el demandado pretende dejar de pagar una parte del inmueble sobre el cual tiene el derecho de dominio y ha disfrutado de él, de manera integral y libre. Esta es, a todas luces, una injusticia que no puede ser admitida.

La octava pretensión se enunció así:

OCTAVA: Que se ordene a la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** suscribir poder y otorgar autorización para el trámite expedición de la licencia de construcción de la fase 2 del proyecto inmobiliario **54 PARK**, en atención a que al devolverse el lote 3, la licencia de construcción debe ser modificada pues ya no se dispondrían de tres frentes sino de dos únicamente.

RESPUESTA:

Nos oponemos a la pretensión octava (sic). La pretensión de la demandante no se encuentra respaldada en una obligación legal o contractual. Por lo tanto, al no encontrar asidero jurídico, debe ser desestimada. Además, resulta incongruente con las pretensiones que tiene la demanda.

Al inicio de la negociación, la Fundación otorgó poder al señor Elías Galeano George, representante legal de la sociedad “3G CONSTRUCTORES S.A.”, hoy de la parte demandante, para que gestionara las licencias de Loteo y de Construcción. Pero las circunstancias actuales son diferentes, en el sentido de que ya la Fundación no tendría la misma confianza que tuvo al inicio de la negociación, para conferir poderes al entonces Promitente Comprador, para colaborarle en la agilización de los trámites para iniciar el proyecto inmobiliario Park 54.

La novena pretensión se enunció así:



NOVENA: Se ordene la devolución a los demandantes de los títulos valores (2 Pagarés) firmados en garantía y a la orden de la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** por parte del **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”**.

RESPUESTA:

Nos oponemos a la pretensión novena, en consideración a que lo que pretende no tiene sustento fáctico. No menciona la demandante a que corresponden los títulos valores que pretende. No obstante, en aras de sacar a flote la realidad fáctica, nos permitimos aclarar que los títulos valores respaldan un único negocio jurídico correspondiente a la venta de 7.069.00 m², por valor de 7.069.000.000 de pesos, los cuales fueron entregados a mi representada y que la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”** pretende eludir la obligación de pagar la totalidad de su precio.

La décima pretensión se enunció así:

DÉCIMA: Los perjuicios morales causados, los cuales regulará su despacho de acuerdo a la jurisprudencia sentada por el Honorable Consejo de Estado cuyo máximo son **MIL (1000)** salarios mínimos legales mensuales.

RESPUESTA:

Nos oponemos a la pretensión novena, en consideración a que lo que pretende no tiene sustento fáctico. Mi representada no ha realizado actos que hubieran podido haber causado daños morales a la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”**.

La undécima pretensión se enunció así:

UNDÉCIMA: Se condene en costas y agencias en derecho a las demandadas.



RESPUESTA:

Nos oponemos a la pretensión undécima. Las pretensiones de la parte demandante deben ser desestimadas y, por lo tanto, es la demandante la que debe ser condenada en costas.

**PRONUNCIAMIENTO EN RELACIÓN CON
LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS.**

En caso de no prosperar la pretensión principal consistente en rescindir en forma parcial el contrato de compraventa celebrado por las partes, le solicito conceder las siguientes pretensiones:

PRIMERA: Que se dé cumplimiento y opere la cláusula novena de la contra escritura privada celebrada por las partes, la cual me permito citar de forma expresa:

“9. La **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** tiene la obligación de entregar el área vendida (7.069 m²) al **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”** libre de cualquier tipo de ocupación, vicio o perturbación de la propiedad, tenencia y/o posesión, faltando solo para entregarle el área del **FONDO** del terreno, posterior al enmallado o cerca actual, que fue materia de una acción policiva de perturbación, adelantada por la **FUNDACIÓN ROTARIA** en contra de la **URBANIZACIÓN “EL COUNTRY”** en la cual se reconoció el derecho de posesión de la **FUNDACIÓN**. *Si definitivamente no pudiera integrarse esta área a lo vendido, el metraje que tenga ella se descontara del precio de compraventa a que se refiere la escritura publica en el punto dos del presente escrito.* Lo que quiere decir que no opera la clausula de venta como cuerpo cierto de que trata la mencionada escritura pública contentiva de tres actos (división, compraventa e hipoteca), otorgada en la notaría tercera de Cartagena.

En este sentido y estando debidamente probada la perturbación y el incumplimiento por parte del demandado en cuanto a la entrega del fondo del inmueble, solicitamos descontar del precio de venta la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL PESOS M/CTE (\$452.214.000.00)**, correspondientes a los 452.214 m², cantidad de

terreno que se encuentra perturbada en su posesión, tal y como consta en el dictamen pericial aportado con las pruebas.

Respuesta:

Que se desestime esta pretensión, teniendo en cuenta la Fundación hizo los trámites para que se ordenara la perturbación por parte de los vecinos de la urbanización el Country y en consecuencia está reconocida la titularidad y el derecho de esa franja en favor de la parte demandante, hoy propietaria del inmueble.

Por otro lado, la franja que se encuentra fuera del enmallado está integrada jurídicamente a todo el inmueble y además al proyecto inmobiliario que la demandante programó, aún desde antes de la suscripción de la escritura pública 0941 del 31 de marzo de 2017. Basta con verificar en el proyecto arquitectónico y en la licencia de construcción, que la totalidad del inmueble está integrado, y aún en exceso pues la demandante, para solicitar la licencia de construcción no tuvo en cuenta el área de 7.069 m², sino 8.890 m², muy a pesar de que en la contra escritura privada se dejó claro que la venta era sólo por 7.069 m².

Por otro lado, no es cierto que los vecinos estuvieran parqueando vehículos en una franja de 452 m², como se afirma en esta pretensión.

De acuerdo con las obligaciones contenidas en la contraescritura, en la que se consagró el negocio real entre las partes, mi representada ha dado estricto cumplimiento a las obligaciones contenidas en el negocio jurídico real. Se entregaron 7.069.00 m² libres de perturbación, toda vez que todas las controversias se resolvieron con decisión de primera y segunda instancia, que se aportan como prueba al presente proceso.

Por otro lado, es importante que se analice el contenido de la cláusula novena de la contraescritura, en la que las partes no pactaron fecha para la solución de la perturbación de los vecinos del barrio el Country, toda vez que la permanencia de los parqueaderos no genera ningún traumatismo al desarrollo del proyecto.

Por esa razón no resulta admisible aceptar que mi representada ha incumplido o ha causado algún tipo de perjuicio a la sociedad demandante. Máxime si mi representada, la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** cumplió con su obligación de dar solución a la perturbación a la posesión que

fue cedida a la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S “3G CONSTRUCTORES S.A.S.**

SEGUNDA: Declarar que la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** incumplió la cláusula 10 de la contraescritura privada, en cuanto no ha iniciado ninguna de las acciones extrajudiciales ni judiciales para lograr las indemnizaciones atinentes a la utilización de los 695.53 m² por parte del distrito de Cartagena para la elaboración de obras públicas.

Respuesta:

La pretensión segunda carece de fundamento fáctico en la demanda, así como fundamento probatorio y jurídico. No existe un hecho en la demanda en el que mencione la presente situación, por lo cual procederemos a dar respuesta primero del hecho, para luego oponernos a la pretensión.

En la contraescritura pública se estableció:

10. La FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA tiene pendiente presentar un reclamo extrajudicial y judicial contra el DISTRITO DE CARTAGENA por los 695.53 m², o más, que éste utilizó (sin que mediara expropiación, compra o indemnización) en la ampliación de la transversal 54 y la diagonal 44 que quedan al frente y a la derecha entrando, respectivamente, del terreno primigenio de 9.000 m² y matrícula inmobiliaria No. 060-93060. Para este efecto, el GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A. “3G CONSTRUCTORES S.A.”, cederá a la FUNDACIÓN ROTARIA, mediante documento privado atestado en notaría, los derechos litigiosos como nueva propietaria, pues los hechos se detectaron ahora que se ha efectuado la compraventa a que se refiere la escritura pública citada en el punto dos del presente documento privado. El producto de dicha reclamación será distribuido entre la FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA y 3G CONSTRUCTORES S.A., por partes iguales, siempre que cada una cubra de por mitades los gastos que demanden dichos trámites y acciones, incluidos los honorarios de abogado. Para demandar la FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA se estará al término de caducidad de la acción de reparación directa o de cualquier otra que fuere pertinente.

De lo anterior, se debe aclarar:

Primero: La presentación del reclamo judicial o extra judicial no es una obligación contractual. En la contraescritura se establece que la FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA “tiene pendiente” presentar dicho reclamo, sin que esto sea parte de las obligaciones que adquirió la vendedora.

Segundo: La compradora, en calidad de nueva titular del derecho de dominio, debía hacer la respectiva cesión de los derechos litigiosos, en *documento privado atestado en notaría*, situación que nunca ocurrió, quedando legitimada, de manera exclusiva, para presentar la reclamación, la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S “3G CONSTRUCTORES S.A.S.**

Tercero: La razón por la cual no se constituyó como una obligación contractual fue que se estableció que el producto de la demanda se dividiría entre la demandante y demandada, pues esos 695.53 m² no hicieron parte de la negociación entre las partes.

Sin embargo, si mi representada hubiera iniciado reclamación sin poderes habría sido protagonista de un enriquecimiento sin causa. Para evitar ese escenario, como titular del derecho de dominio la demandante debió otorgar los poderes para que se hiciera la reclamación. No lo hizo y en consecuencia es la demandante quien está obligada a indemnizar a la demandada.

Teniendo en cuenta lo anterior, nos oponemos a la pretensión por carecer de justificación fáctica y jurídica.

TERCERA: Como consecuencia de este incumplimiento condenar a la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** al pago y/o al descuento del precio de venta del inmueble, la suma de **SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE (\$636.543.000.00)** correspondientes a los 636.543 m² que el distrito de Cartagena utilizó en la construcción de obras públicas y que la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** desistió de iniciar la reclamación para el resarcimiento de este agravio.



Respuesta:

La pretensión tercera carece de fundamento fáctico en la demanda, así como fundamento probatorio y jurídico. De igual forma se dará respuesta al hecho que en ella se plantea y no opondremos a la pretensión.

La **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** vendió un lote con una extensión de 7.069.00 m², tal como se estableció en la contraescritura privada, en la que las partes, de manera detallada, explicaron cual había sido la situación con cada uno de los metros que ya no integraban el inmueble inicial. En ese sentido, en la cláusula cuarta se plasmó de manera clara la exclusión de los 695.53 m² del bien inmueble objeto del contrato, tal como se muestra a continuación:

4. Esta área de 7.764 m² Se redujo a 7.069 m², al aceptar la FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA que el DISTRITO DE CARTAGENA había ocupado 695.53 m² aproximadamente con la obra de pavimento rígido de la transversal 54 y la diagonal 44 que circundan el predio original y de mayor extensión por el frente y el lado derecho entrando respectivamente.

En ese sentido, lo que pretende la demandante es una trasgresión en contra de todos los principios legales y contractuales. Contrariando la voluntad contractual pretende que se descuente del precio una porción del terreno que nunca fue objeto del contrato. Obsérvese que siempre estuvo claro que la extensión del lote se había disminuido en 695.53 m² por la ocupación que había hecho el distrito de Cartagena, razón por la cual el objeto de la venta fue un lote de 7.069.00 m², por un valor de 7.069.000.000 pesos, a razón de 1.000.000 de pesos cada metro cuadrado, tal como se estableció en la contraescritura privada.

Más aún, la demandante jamás debió utilizar el área que el distrito había utilizado para la ampliación de la Transversal 54 y de la Diagonal 44, para incrementar su índice de construcción en el proyecto. En primer lugar, ya esa área no correspondía al inmueble, y en segundo lugar la Fundación del Club Rotario de Cartagena nunca se lo vendió.

Por otro lado, era la demandante la que debió hacer la reclamación u otorgar los poderes para ese efecto, tal como se explicó cuando se dio respuesta a la pretensión precedente.



CUARTA: Se condene a la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** a pagar a favor de la parte demandante, los perjuicios materiales a título de indemnización, consistente en la devolución de tres (3) apartamentos que se encuentran pendientes de tradición a la demandada, como consecuencia de los distintos incumplimientos debidamente probados en el trámite de la demanda, dichos apartamentos están ubicados en la torre 2 del proyecto inmobiliario **54 PARK**, avaluados al momento de la venta por un valor de **NOVECIENTOS SEIS MILLONES VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$906.025.200.00)**, información que se relaciona a continuación:

3 APARTAMENTOS EN TORRE 2 (a solicitar en indemnización)		
	APTO	VALOR
1	1807	\$ 303,379,200
2	1209	\$ 301,748,960
3	1109	\$ 300,897,040
		\$ 906,025,200

RESPUESTA:

Nos oponemos y solicitamos que se desestime la pretensión cuarta por no haberse causado perjuicios de ningún tipo a la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.**

QUINTA: Una vez establecidas las sanciones a la parte demandada, se declaren extinguidas las obligaciones entre las partes con respecto a la promesa de compraventa y contra escritura privada objetos del presente litigio.

RESPUESTA:

Nos oponemos y solicitamos que se desestime la pretensión quinta, toda vez que la Fundación no ha realizado acción que de lugar a la imposición de sanciones. Además, las obligaciones deben subsistir, en consideración a que la única que tiene obligaciones pendientes es la demandante frente a mi representada.



SEXTA: Que se ordene el levantamiento de la hipoteca abierta de primer grado constituida sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria **No. 060223613** de la oficina de instrumentos públicos de Cartagena, consistente en un apartamento 4 A del edificio **AQUA – PH**, ubicado en la calle 6ª No. 13 – 88 en el barrio Castillo Grande en la ciudad de Cartagena, garantía que fuese constituida con ocasión a la celebración del negocio jurídico de compraventa.

RESPUESTA:

Que se desestime la pretensión sexta, en consideración a que la demandante no ha cumplido con las obligaciones contenidas en el contrato realizado con mi poderdante, la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA**.

Se reitera que es completamente falso que mi representada no hubiera entregado la porción a la que la demandante ha denominado “lote 3”. Por lo tanto, acceder a esta pretensión sería desamparar los derechos que mi representada ha adquirido como consecuencia de un negocio jurídico en el que ha sido la parte cumplida, que tienen como garantía la hipoteca constituida.

SÉPTIMA: Se ordene la devolución a los demandantes de los títulos valores (2 Pagarés) firmados en garantía y a la orden de la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** por parte del **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S.** “**3G CONSTRUCTORES S.A.S.**”.

RESPUESTA:

Nos oponemos a la pretensión séptima, en consideración a que lo que pretende no tiene sustento fáctico. No menciona la demandante, en los hechos de la demanda, a que corresponden los títulos valores que pretende. No obstante, en aras de hacer relucir la verdad fáctica, nos permitimos aclarar que los títulos valores respaldan un único negocio jurídico correspondiente a la venta de 7.069.00 m², por valor de 7.069.000.000 de pesos, los cuales fueron entregados por mi representada y que la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S.** “**3G CONSTRUCTORES S.A.S.**” pretende eludir la obligación de pagar la totalidad de su precio.

OCTAVA: Los perjuicios morales causados, los cuales regulará su despacho de acuerdo a la jurisprudencia sentada por el Honorable Consejo de Estado cuyo máximo son **MIL (1000)** salarios mínimos legales mensuales.

RESPUESTA:

Nos oponemos a la pretensión octava, en consideración a que lo que pretende no tiene sustento fáctico. Mi representada no ha realizado actos que hubieran podido haber causado daños morales a la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.**

NOVENA: Se condene en costas y agencias en derecho a las demandadas.

RESPUESTA:

Nos oponemos y solicitamos que se desestime la pretensión novena.

III. OPOSICIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

La parte demandante manifiesta, bajo la gravedad del juramento, que la cuantía de las pretensiones corresponde a la suma de **TRES MIL TRESCIENTOS CUATRO MILLONES CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL TRESCIENTOS VEINTE (\$3.304.452.320)**, a la cual nos oponemos y lo hacemos en los siguientes términos:

1. Valor de la primera pretensión:

La primera pretensión en la que se funda el juramento es la suma de **DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO VEINTE M/CTE (\$2.398.427.120.00)**, correspondientes, según los dichos de la demanda, al precio a descontar por rescindir (*SIC*) parcialmente el contrato con respecto al Lote 3.

La cuantía señalada para la resolución del contrato sobre el denominado por la demandante como “lote 3” carece de fundamentación fáctica y jurídica, toda vez que el negocio jurídico realizado por las partes, sobre un lote de lote de 7.069.00 m², se cumplió en su totalidad por mi representada. Por lo tanto, la



suma de **DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO VEINTE M/CTE (\$2.398.427.120.00)**, excede en el 100% el valor admisible.

Ahora bien, en aras de mostrar la distancia entre la cuantificación dada por la demandante y la realidad del proceso, se debe tener en cuenta que las partes pactaron, en la cláusula novena de la contraescritura privada, la consecuencia jurídica admisible ante la imposibilidad de entrega de la porción que fue objeto de perturbación antes de la venta y cuya posesión material ha venido gozando la demandada. En el citado documento privado se estipuló que se descontaría el metraje de dicha porción del terreno, del precio de la compraventa. En esos términos, teniendo en consideración que se trata de una franja, adyacente al andén, que era utilizada como parqueo, bajo ninguna circunstancia puede pretenderse de que **DOS MIL TRESCIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES CUATROCIENTOS VEINTISIETE MIL CIENTO VEINTE M/CTE (\$2.398.427.120.00)** pueda ser el valor reclamado por la demandante.

Lo propio se aclara sin perjuicio de sostener, como se ha venido mencionando a lo largo del presente escrito, que mi representada ha cumplido con la totalidad de las obligaciones que le venían impuestas dentro del contrato suscrito con la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”**.

2. Valor de la segunda pretensión

La segunda pretensión en la que se funda el juramento es la suma de **NOVECIENTOS SEIS MILLONES VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$906.025.200.00)**, por concepto de indemnización, derivada del incumplimiento del contrato.

Teniendo en cuenta que el juramento estimatorio recae sobre la pretensión de indemnización, compensación o pago de frutos, corresponde objetar la suma de **NOVECIENTOS SEIS MILLONES VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$906.025.200.00)**, que reclama la demandante a título perjuicios sufridos.

La suma se objeta de manera total, en los mismos términos en lo que rechazamos la pretensión, teniendo en consideración que mi mandante ha cumplido con la totalidad de las obligaciones contenidas en el contrato

celebrado con la demandante. Por lo tanto, no hay lugar al reconocimiento de la existencia del perjuicio patrimonial que alude la demandante.

Nótese que en la demanda no se evidencia el perjuicio que se reclama, ni los parámetros para su cuantificación, por no haberse generado los elementos para su existencia. Por lo tanto, la estimación que presenta la demandante excede en **NOVECIENTOS SEIS MILLONES VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$906.025.200.00)**, toda vez que, al no existir el perjuicio, la única cuantificación que procede es CERO (0).

De hecho, desde siempre la demandada ha gozado de la titularidad, posesión y tenencia no perturbada de la totalidad del predio, al punto de haberlo declarado así para obtener la licencia de construcción. Lo propio desmiente la existencia del supuesto perjuicio alegado.

3. Se objetan, además, las pretensiones subsidiarias, que la demandante discriminó de la siguiente manera:

- La suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL PESOS M/CTE (\$452.214.000.00)** correspondiente al valor del área de terreno a descontar del precio de venta, correspondiente a la cláusula 9 de la contraescritura privada.

Se objeta la estimación que hace la demandante, correspondiente a la suma de **CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CATORCE MIL PESOS M/CTE (\$452.214.000.00)**, en consideración a que al no existir incumplimiento por parte de mi demandada.

En esos términos, no habiendo incumplimiento, no se puede descontar ningún valor del precio de la venta, razón por la cual, la cuantificación excede en un 100% lo admisible en el presente proceso.

De otra parte, la cuantía que estima la demandante alega hacerlo con fundamento a la consecuencia prevista en la cláusula novena de la contraescritura privada. No obstante, la citada cláusula consagra la consecuencia jurídica de no poder hacer entrega del área que si fue entregada, recibida y utilizada por la sociedad **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”**, tal como lo dejó aclarado el perito, dentro del dictamen que se aportó como prueba, la

sociedad demandante, según medidas y coordinadas, han recibido 8.438,316m² correspondiente a la diferencia entre 8.890, menos los 452,214, que dicen que son objeto de perturbación actual. En consideración a lo anterior, no hay lugar a la cuantificación que hace la demandante.

- La suma de **SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE (\$636.543.000.00)** correspondientes al área de terreno que el distrito de Cartagena utilizó en la construcción de obras públicas y que la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** desistió de iniciar las acciones judiciales para el resarcimiento de este agravio.

Se objeta la cuantía que estima la demandante, por ser un reclamo malintencionado y carente sustento dentro del negocio jurídico realizado entre las partes.

La suma de **SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y TRES MIL PESOS M/CTE (\$636.543.000.00)** corresponde al valor de un área de terreno que no entró en la negociación realizada por las partes, tal como se aclaró en la oposición a la pretensión en la que se relaciona, en consecuencia, su cuantía debería ser **CERO**.

- La suma de **NOVECIENTOS SEIS MILLONES VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$906.025.200.00)**, por concepto de indemnización, derivada del incumplimiento del contrato.

Tal como se objetó anteriormente, esta estimación de perjuicios se objeta de manera total, en los mismos términos en que rechazamos la pretensión, teniendo en consideración que mi mandante ha cumplido con la totalidad de las obligaciones contenidas en el contrato celebrado con la demandante. Por lo tanto, no hay lugar al reconocimiento de la existencia del perjuicio patrimonial que alude la demandante.

Nótese que en la demanda no se evidencia el perjuicio que se reclama, ni los parámetros para su cuantificación, por no haberse generado los elementos para su existencia. Por lo tanto, la estimación que presenta la demandante excede en **NOVECIENTOS SEIS MILLONES VEINTICINCO MIL DOSCIENTOS PESOS M/CTE (\$906.025.200.00)**, toda vez que, al no existir el perjuicio, la única cuantificación que procede es **CERO (0)**.

De hecho, se insiste, la demandante viene alegando frente a instancias administrativas tener el dominio pleno y completo sobre la totalidad del terreno, gracias a lo cual obtuvo licencias y un amplísimo índice de construcción.

MEDIOS DE DEFENSA

Me permito proponer las siguientes Excepciones de Mérito:

1. SIMULACIÓN

La simulación negocial debe entenderse como la disparidad entre la voluntad real de los contratantes y la exteriorización que, por acuerdo entre ellos, pretenden mostrar a los terceros ajenos al negocio jurídico. Bajo este entendido, los agentes dentro de la negociación, disponen que, entre ellos, la verdadera negociación generará unos efectos distintos a los que generaría aquella que han cubierto con ropaje de real.

Tales efectos, por supuesto, solo afectarán a quienes participan de la convención real, en virtud del principio de la relatividad de los actos jurídicos, resumido en el aforismo romano “*res inter alios acta tertio neque nocet neque prodest*”, traído a nuestro ordenamiento jurídico por el legislador civil y consignado en el artículo 1766, que a la letra reza:

“ARTICULO 1766. SIMULACION. Las escrituras privadas, hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros. Tampoco lo producirán las contraescrituras públicas, cuando no se ha tomado razón de su contenido al margen de la escritura matriz, cuyas disposiciones se alteran en la contraescritura, y del traslado en cuya virtud ha obrado el tercero.”

En cuanto a los efectos de las escrituras privadas y las contraescrituras públicas en que las partes plasmen su verdadero concilio, la norma citada nos enseña, implícitamente, que, entre las partes, y contra ellas, sí producirán efectos tales acuerdos. Al respecto, la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, en Sentencia de 30 de mayo de 1970, con ponencia del Magistrado Ernesto Cediél Ángel, recordó:



“Tal solución, por lo que atañe a las partes, se ofrece obviamente, pues al establecer el Art. 1766 del C. C. que “las escrituras privadas hechas por los contratantes para alterar lo pactado en escritura pública, no producirán efecto contra terceros”, está diciendo implícitamente, pero no por ello en forma menos categórica, que entre las partes y contra ellas sí producen efecto esas contraestipulaciones. Y ello tiene que ser así, puesto que si los contratantes declararon deliberadamente una voluntad diferente de la que realmente tenían, ninguno de ellos puede pretender que sus relaciones jurídicas se rijan por esa declaración; en cambio, como su verdadero querer se halla recogido en la contraestipulación, cualquiera de las partes puede exigir de la otra el cumplimiento de lo que en ella aparece convenido. Asiste, por tanto, a los contratantes el derecho de exigir que lo pactado ocultamente entre ellos prevalezca sobre la declaración contenida en la escritura pública y que, por consiguiente, sus relaciones se rijan de conformidad con lo que realmente convinieron”. (Negrillas fuera de texto)

En relación con lo expuesto, puede concluirse con claridad, que la norma contenida en el artículo 1766 del Código Civil colombiano, busca proteger a los terceros ajenos a las estipulaciones secretas de los contratantes, a la vez que dispone que los contratantes deben atenerse a su verdadera voluntad, plasmada en el documento que varía el acto exteriorizado, por encima de este último.

La doctrina y la jurisprudencia se han ocupado, en repetidas ocasiones, de establecer los presupuestos axiológicos de la simulación, para coincidir en que, para que un negocio se entienda simulado, en los términos en que lo prevé la legislación civil, debe reunir tres condiciones principales, a saber:

- a) Acuerdo simulatorio. Es el precedente o base de la divergencia entre lo verdaderamente acordado y lo declarado. Corresponde a la voluntad de las partes, manifiesta solo entre ellas, de simular un negocio jurídico distinto al que realmente quieren que les afecte.
- b) Divergencia entre la voluntad interna y la declarada. Esta debe ser reconocida por las partes, y es la consecuencia del acuerdo simulatorio.



- c) Secreto. El acuerdo real no debe ser revelado en el acto exteriorizado, ya que la finalidad de la simulación es precisamente engañar a terceros, mediante la manifestación del acto aparente.

En el caso que nos ocupa, el *petitum* se funda en el contenido de la Escritura Pública No. 941 de 31 de marzo de 2017, protocolizada ante la Notaría Tercera del Círculo de Cartagena, que contiene tres actos, de los cuales dos son simulados. Se trata del acto denominado “DIVISIÓN MATERIAL” y el acto de “CONTRATO DE COMPRAVENTA”.

El acto denominado “DIVISIÓN MATERIAL”, según el cual la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** comparece a dividir el inmueble de 8.890,53 metros cuadrados, registrado bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-93060 es, en realidad, una simulación relativa por **identificación ficticia del objeto y sustitución ficticia de la persona**.

Anterior a la protocolización de la Escritura Pública 941 de 31 de marzo de 2017, las partes suscribieron el documento que denominaron “*CONTRAESCRITURA PRIVADA*” (sic), en que las partes quisieron plasmar su verdadera intención, manifestando que dicho documento prioritario, “*al contener la verdadera voluntad de las partes*”.

A partir del punto 2 del mencionado documento, las partes recordaron la verdad sobre las medidas del predio que sería objeto de compraventa, en que la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** sería vendedora, y **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A. “3G CONSTRUCTORES S.A.”** sería compradora. En este punto, las partes acordaron:

“2. Mediante la escritura pública No. del de de 2017, de la Notaría Tercera de Cartagena, **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA**, dividió el lote de 8.890,53 m², de su propiedad, en tres lotes de 3.893,40 m², 2.597,13 m² y 2.400 m², en su orden, y los vendió a la compañía **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A. “3G CONSTRUCTORES S.A.”**, a los cuales el Registro de Instrumentos Públicos de Cartagena le asignó las nuevas matrículas número 060- , 060- y 060- , respectivamente.” (Los espacios en blanco pertenecen al texto original)



Los espacios en blanco en el texto, son indicadores de que, al suscribirse este acuerdo privado, las partes aun desconocían el número de la Escritura Pública que alterarían, así como la fecha en que se suscribiría y los números de Folio de Matrícula Inmobiliaria que serían asignados a los inmuebles que serían producto de la división material. Lo anterior, debido a que el documento denominado “*CONTRAESCRITURA PRIVADA*” fue suscrito con anterioridad a la suscripción de la Escritura Pública 941 de 31 de marzo de 2017, y lo que contiene es, nada menos que el acuerdo simulatorio entre las partes, en que dejan constancia de su verdadera voluntad.

En el punto 3 de este documento, las partes declararon:

*“3. De esa área de 8890,53 m², la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** le había entregado en posesión a la **FUNDACIÓN NIÑOS DE PAPEL** una franja de 1006 m², en una negociación directa y privada entre esta y **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A. “3G CONSTRUCTORES S.A.”**, esta le pagó a aquella sus derechos sobre esa franja, pero extendiéndola a 1.126 m², lo que redujo el predio original, para la negociación interna de las partes, a un área de 7764,53 m².”*

Además, en el punto 4, las partes explicaron:

*“4. Esta área de 7.764.53 m² se redujo a 7.069 m², al aceptar la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** que el **DISTRITO DE CARTAGENA** había ocupado 695.53 m² aproximadamente con la obra de pavimento rígido de la transversal 54 y la diagonal 44 que circundan el predio original y de mayor extensión por el frente y el lado derecho entrando respectivamente.”*

Luego de este punto, ya las partes habían expuesto que el área total del predio objeto de lo que sería el contrato de compraventa que les uniría, era de 7.069 metros cuadrados, y no los 8.890,53 metros cuadrados que sumaban los tres lotes que serían el resultado de la división material simulada.

Para dejar completamente claro este hecho, las partes expusieron, en el punto 5 de la denominada “*CONTRAESCRITURA PRIVADA*”, la realidad sobre el objeto de la compraventa, en los siguientes términos:



“5. Solo sobre esos 7.069.00 m2 se estableció por las partes el precio de la compraventa a que se refiere la escritura mencionada en el punto dos (2) de este documento privado, a razón de Un millón (\$1.000.000) el metro cuadrado, para un total de \$7.069.000.000, pactándose por ellas que ésta suma la pagaría la compradora a la vendedora de la siguiente manera: A) El 10%, o sea la suma de \$706.900.000, pagado y recibido a satisfacción. B) El 40%, o sea la suma de \$2.827.600.000), mediante la escrituración, tradición y entrega de m2 de apartamentos de la de la Torre I de la Fase I del PROYECTO 54 PARK, al precio de lista de lanzamiento de dicha etapa, ANEXO I, se anexa "LISTA DE PRECIOS 54park Cartagena ETAPA 1, del 22 de julio de 2016, menos el diez por ciento (10%) de los citados precios de lanzamiento. C) El 50% restante, o sea la suma de \$3.534.500.000, mediante la entrega y escrituración de m2 de apartamentos de la Torre 2 de la Fase 1 del PROYECTO 54 PARK, al precio de lista de lanzamiento de dicha etapa, ANEXO 1, se anexa LISTA DE PRECIOS 54park Cartagena ETAPA 1, del 22 de julio de 2016, menos el ocho por ciento (8%) de los citados precios de lanzamiento” (Negrillas y subrayas para resaltar)

De esta manera queda en evidencia que entre las partes existe un acuerdo simulatorio, que tiene como propósito ocultar la realidad sobre el objeto del contrato de compraventa, dejando claro entre ellas que la negociación se realizaría por un solo predio de 7.069 metros cuadrados, y no por tres lotes que suman 8.890,53 metros cuadrados.

Entre esta realidad y lo consignado en el acto primero de la Escritura Pública 941 de 31 de marzo de 2017, suscrita por las partes, existe una clara disparidad, en la que debe prevalecer la manifestación volitiva de los firmantes en el documento privado, sobre lo expresado en el negocio palmario.

El presente proceso de “RESOLUCIÓN PARCIAL DE CONTRATO DE COMPRAVENTA” se basa en un supuesto incumplimiento por parte de la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** al encontrar la demandante que la ejecución del contrato “*se ha visto afectada por la perturbación en la posesión del predio identificado con la matrícula inmobiliaria número 060-308177 de la oficina de instrumentos públicos (sic) de Cartagena (lote 3) por parte de los moradores de la urbanización el Country.*”.



Resulta evidente que la pretensión principal de la activa es sacar provecho del negocio simulado, en que se dijo que el objeto de la compraventa sería tres lotes que juntos sumaban 8.890,53 metros cuadrados, cuando la realidad que afecta a los contratantes es la contenida en el documento que nombraron “CONTRAESCRITURA PRIVADA”, en el que se informa, con absoluta transparencia, que el área total del lote, objeto de la división, es de 7.069 metros cuadrados.

Este aspecto del compuesto negocial, deviene relevante en la medida en que la actora ha recibido a satisfacción, y utilizado, toda el área que fue objeto de la negociación oculta que consta en la “CONTRAESCRITURA PRIVADA”, es decir los 7.069 metros cuadrados, tal como se evidencia en el artículo SEGUNDO de la licencia de construcción concedida, mediante resolución No. 0085 de 15 de marzo de 2017, por la Curaduría Urbana No. 2 de Cartagena. Sin embargo, procura endilgar un incumplimiento contractual a la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** por no completar el área plasmada en el negocio fingido, dentro del llamado “Lote 3”.

De igual manera, las partes acordaron sustituir a la persona que realmente realizó los trámites de subdivisión del lote objeto de la negociación simulada, a su conveniencia, ante la Curaduría Urbana No. 2 de Cartagena.

En efecto, luego de suscrita la promesa de compraventa, por conveniencia para el negocio de **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A. “3G CONSTRUCTORES S.A.”**, esta solicitó un poder especial a la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** para realizar los trámites de la subdivisión ante la Curaduría Urbana No. 2 y, en realidad, llevó a cabo una subdivisión del predio de la manera en que pudiera favorecer sus intereses, y como lo requerían para ejecutar su proyecto inmobiliario en tres torres o etapas.

Así las cosas, **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A. “3G CONSTRUCTORES S.A.”** acudió a la Curaduría Urbana No. 2, presentó solicitud de subdivisión del inmueble según las medidas de su propia conveniencia, aportó la documentación correspondiente, realizó y presentó el plano de la subdivisión, y logró la expedición de la Resolución 0038 de 2 de febrero de 2017, mediante la cual se concedió “*licencia de subdivisión en la modalidad de reloteo sobre el predio ubicado en el barrio El Country Transversal 54 # 40-161*” en las condiciones y con las medidas que el



GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A. “3G CONSTRUCTORES S.A.” lo necesitaba, para lograr los índices de construcción que pretendía para su negocio.

Si bien es cierto, el **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A. “3G CONSTRUCTORES S.A.”** realizó esta gestión mediante poder otorgado por la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA**, la realidad es que se pactó así únicamente porque el predio permanecía, aún, bajo la titularidad de esta última. Pero las partes acordaron que el formulario de solicitud, los planos, los cuadros de áreas y, en general, todos los documentos que debían elaborarse, fueran diseñados por **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A. “3G CONSTRUCTORES S.A.”** de conformidad con sus propias necesidades.

Igual sendero de mendacidad se recorrió en el segundo acto contenido en la Escritura Pública 941 de 31 de marzo de 2017, que recoge el contrato de compraventa que decidieron exteriorizar los comparecientes. En este aparte del protocolo, en la cláusula PRIMERA, se manifestó, de manera ficticia, que el objeto de la compraventa eran tres lotes de terreno que surgían de la división material del predio registrado bajo Folio de matrícula Inmobiliaria 060-93060, con las siguientes áreas: LOTE 1 con un área de 3.893,40 metros cuadrados, LOTE 2 con un área de 2.597,13 metros cuadrados, y LOTE 3 con un área de 2.400 metros cuadrados; para un área total de 8.890,53 metros cuadrados.

El Parágrafo 1 de la cláusula PRIMERA de este acto, establece, también de manera simulada, que a pesar de las medidas y linderos la venta se realiza como cuerpo cierto, y que cualquier diferencia entre la cabida real y la cabida declarada no daría lugar a reclamo alguno por las partes.

La realidad sobre el objeto de esta negociación la encontramos en el documento que las partes denominaron “CONTRAESCRITURA PRIVADA”, específicamente en los numerales 2, 3, 4 y 5, ya transcritos, dejando claridad en que la negociación se hizo por un solo lote de terreno, con un área total de 7.069 metros cuadrados. Además, la parte final del numeral 8 del mismo documento informa que entre las partes “*no opera la cláusula de venta como cuerpo cierto*” que encontramos en el Parágrafo 1 de la cláusula PRIMERA, antes mencionada.

En este caso, encontramos un acuerdo simulatorio, en cuanto al objeto del contrato de compraventa, contenido en la llamada “CONTRAESCRITURA PRIVADA”, una clara disparidad entre la voluntad oculta de las partes,



expresada en el documento secreto y lo manifestado en el contrato de compraventa contenido en la Escritura Pública No. 941 de 31 de marzo de 2017; lo que nos ubica, sin lugar a hesitaciones, en el campo de la simulación negocial, con las consecuencias jurídicas que ello acarrea.

En consecuencia de lo expuesto, sírvase declarar probada la excepción de **SIMULACIÓN**. En armonía con esta declaración, sírvase tener como objeto de la compraventa suscrita entre la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** como vendedora, y **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A. “3G CONSTRUCTORES S.A.”** como compradora, un área total de 7.069 metros cuadrados, con un precio de **UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000,00)** por metro cuadrado, para un total de **SIETE MIL SESENTA Y NUEVE MILLONES DE PESOS (\$7.069.000.000)**, por ser este el negocio develado.

Asimismo, sírvase tener como persona que realmente realizó la subdivisión del lote objeto de la compraventa, a la firma **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A. “3G CONSTRUCTORES S.A.”**, siendo esta a quien debe afectar las consecuencias del loteo.

Por último, sírvase tener como resultado del acto de subdivisión, tres lotes que suman realmente 7.069 metros cuadrados, por ser lo concordante con la voluntad real de las partes y la verdad material.

2. CONTRATANTE CUMPLIDO

Las demandas de la actora se apuntalan, en su totalidad, en tres (3) hechos fundamentales: 1) Que *“la parte vendedora no ha dado solución a la perturbación por parte de la Urbanización El Country, sobre el predio de matrícula inmobiliaria No. 060-308177”*, 2) Que en el documento de promesa de compraventa, el promitente vendedor *“se comprometió y como eje fundamental, a garantizar los tres frentes del lote con la vía pública”*, 3) Que la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** *“no ha iniciado ninguna de las acciones extrajudiciales ni judiciales para lograr las indemnizaciones atinentes a la utilización de los 695.53 M2 por parte del Distrito de Cartagena”*.

En cuanto a la perturbación a la posesión de los habitantes de la Urbanización El Country, sobre un terreno que fuera de la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA**, es importante indicar que dicha entidad inició querrela policiva por perturbación a la posesión ante la Inspección de



Policía de la Unidad Comunera de Gobierno No. 8 de Cartagena, en la que expuso los hechos perturbatorios consistentes en el uso de esta zona como parqueaderos temporales, por parte de los habitantes de la Urbanización Parque Residencial El Country.

Llevado a cabo el procedimiento descrito en el artículo 223 del Código Nacional de Policía y Convivencia Ciudadana, previsto para este tipo de procesos, la Inspección de Policía de la Comuna No. 8 resolvió, mediante proveído No. 0029 de 10 de julio de 2015, *“amparar la posesión que ejerce la parte QUERELLANTE (FUNDACIÓN CLUB ROTARIO DE CARTAGENA) en el inmueble ubicado en la Diagonal 44 y Transversal 51 y 53B con nomenclatura urbana No. 47-250 y No. 40-161. Además, dejó en libertad a las partes para acudir a la justicia ordinaria, en caso de que así requirieran”*.

Esta decisión fue objeto de revisión en sede de apelación, por parte de la Secretaría de Interior y Convivencia Ciudadana de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, ente que decidió, mediante Resolución 3861 de 8 de junio de 2016, *“Confirmar en todas sus partes la decisión contenida en la resolución de fecha 10 de julio de 2015, proferida por la Inspección de Policía No. 8 El Country Cartagena, de acuerdo a los fundamentos expresados en la presente”*.

Es de resaltar, que los *“actos perturbatorios”* ejercidos por los habitantes de la Urbanización El Country no correspondían a una ocupación permanente, por parte de una persona en específico, sino al uso de diferentes personas, de un espacio, para parquear sus vehículos. Lo que significa, que con una orden de amparo por parte de la Inspección de Policía fue suficiente para que el propietario del inmueble impidiera a quien llegara a parquear su vehículo, que lo hiciera.

La labor de saneamiento del vendedor implica lograr el reconocimiento de la posesión para sí o para el comprador, pero es tarea del propietario ejercer y proteger tal posesión, frente a posibles ataques posteriores a la adquisición del inmueble.

En nuestro caso, la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** realizó todos los actos necesarios para el amparo de la posesión de los 7.069 M2 de terreno, que dio en venta a la demandante. Sin embargo, el **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S.** **“3G CONSTRUCTORES S.A.S.”** ha sido negligente en proteger la posesión



que le fue entregada, y esto ha sido así porque ha perdido interés en desarrollar la etapa 2 del proyecto inmobiliario que tenía pensado para el área que reclama.

En adición, debe recordarse que la negociación real entre las partes fue por un lote de terreno de 7.069 M2, que ya han sido utilizados por el **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”** según consta en la licencia de construcción otorgada mediante Resolución 0085 de 15 de marzo de 2017, por medio de la cual se le autorizó la construcción del proyecto 54 PARK, ya desarrollado en su etapa 1.

Revisado el reclamo de la demandante, encontramos que pretende la declaratoria de incumplimiento en contra de la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA**, por la no solución a la perturbación a la posesión de una porción de terreno de 452,214 metros cuadrados, que supuestamente hacen falta a uno de los lotes que conforman los 8.890,53 metros cuadrados de que habla la escritura pública No. 941 de 31 de marzo de 2017. En este punto es crucial recordar que la negociación por tres lotes de terreno que suman un área de 8.890,53 metros cuadrados, es simulada, como quedó dicho en el título anterior; y que la negociación real entre las partes es por 7.069 metros cuadrados.

El **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”** ha desarrollado la etapa 1 de su proyecto 54 PARK en dos lotes que denominó 1 y 2, cuyas áreas son 3.893,40 M2 y 2.597,13 M2, respectivamente, para un total de 6.490,53 M2. Según el dictamen pericial presentado con la demanda, el **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”** la Urbanización El Country tomó, “para su uso privado” una porción de terreno de 452,214 M2, que, según las coordenadas tomadas por el perito y sus medidas, “**pertenecen al lote original de 9.000 M2**”. Además, presenta un plano en que muestra el cerramiento de toda el área que el **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”** ha recibido y viene poseyendo, con un área de 8.438,316 M2, resultantes de restar a 8.890,53 M2, el área sombreada en rojo que la demandante reclama.

En este orden de ideas, el **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”** hoy ha recibido la totalidad del metraje que le fue vendido, es decir, 7.069 M2, de los



cuales viene haciendo uso sin perturbación alguna. En todo caso, de sufrir perturbaciones a la posesión que tiene y ejerce sobre su propiedad, es de su responsabilidad protegerla y ejercer las acciones legales correspondientes.

No ha existido, entonces, incumplimiento por parte de la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** en cuanto a la entrega y saneamiento de los 7.069 M2 que vendió al **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”**.

De otra arista, revisado el documento que las partes denominaron contraescritura privada, no se avizora compromiso por parte de la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA**, frente a la demandante, en el sentido de garantizar tres frentes, como se manifiesta en el petitum. Es de recalcar que las partes pactaron en el documento denominado “contraescritura privada”, en la cláusula trece, *“aceptar sin limitaciones de ninguna naturaleza el acuerdo declaratorio aquí descrito, de manera irrevocable, de tal forma que el mismo primará sobre cualquier otro documento que exista en relación con este mismo asunto, incluidas lógicamente, la promesa de compraventa y las escrituras públicas de compraventa e hipotecas suscritas entre las partes”* (Negrillas y subrayas para resaltar).

Lo anterior indica que los verdaderos pactos existentes entre las partes no incluyen la garantía de que habla la demandante, en referencia a los frentes del lote. En todo caso, si ello hubiera sido pactado en la promesa de compraventa, como lo manifiesta la actora, se recuerda que las obligaciones adquiridas en ese documento pierden vigor con la firma de la escritura pública de compraventa, en la que no se hace mención alguna respecto de los frentes del lote, y que además quedó enervada por el acuerdo oculto que hoy se devela.

Por último, en la cláusula 10 del documento denominado “CONTRAESCRITURA PRIVADA”, se habló sobre una reclamación extrajudicial y judicial que, contra el Distrito de Cartagena, pretende presentar la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA**, por el uso de una porción de terreno de 695,53 M2 de su propiedad, sin que mediara expropiación, compra o indemnización. Esta porción de terreno no fue prometida ni vendida, ni hace parte de los acuerdos reales o ficticios a que llegaron las partes, sino que se trata de unos metros cuadrados que perdió la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** antes de realizar negociaciones con el **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”** En todo



caso, tanto el derecho como la acción son de total propiedad de la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAEGENA**, que prometió repartir el producto de la eventual reclamación, por partes iguales, con el **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”**, a cambio de la cesión de derechos litigiosos y la colaboración económica para cubrir el cincuenta por ciento (50%) de los gastos que demandaran los trámites o acciones que la Fundación pudiera adelantar.

Ningún acuerdo hicieron las partes que obligara a la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** a entregar los 695.53 M2 de que habla la cláusula 10 de la “CONTRAESCRITURA PRIVADA”, y mucho menos, a descontar el valor de esos metros cuadrados del precio de la venta de los 7.069 M2 que transfirió al **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”**

Como resultado de lo anterior, solicito que se declare probada la excepción de **CONTRATANTE CUMPLIDO** frente a las pretensiones que tienen que ver con el supuesto incumplimiento de las obligaciones contractuales de la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA**.

3. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA

En reiteradas oportunidades, en la contestación de las pretensiones, se dejó en evidencia que el **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S. “3G CONSTRUCTORES S.A.”** persigue enriquecerse de manera injustificada con su ruego, tal como se muestra a continuación:

- Reclamación para que se restituya el valor de los 695.53 m2 expropiados por la Alcaldía de Cartagena

En las pretensiones de la demanda se señala la existencia de 695.53 m2 que fueron utilizados por la Alcaldía de Cartagena para la construcción de obras públicas, que nunca se incluyeron en el metraje objeto de compraventa entre las partes. De acuerdo con lo establecido en la contraescritura privada, en la que quedó establecida la voluntad de las partes, se entregaron 7.069.00 m2 producto de la disminución que presentó el terreno inicial, tal como se muestra a continuación:



Esta área de 7.764 m² se redujo a 7.069 m², al aceptar la FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA que el DISTRITO DE CARTAGENA había ocupado 695.53 m² aproximadamente con la obra de pavimento rígido de la transversal 54 y la diagonal 44 que circundan el predio original y de mayor extensión por el frente y el lado derecho entrando respectivamente.

El reclamo de la demandante es altamente reprochable. Exigir un reconocimiento por una pérdida que no ha tenido, tal como se encuentra expresamente consagrado en un documento que aporta como prueba, es una forma evidente de tratar de inducir al juez en error para enriquecerse sin una causa respaldada en el contrato o en la ley.

- Reclamación de perjuicios materiales y morales

Se pretende, sin sustento fáctico, que se reconozcan unos supuestos perjuicios materiales por un incumplimiento que no se ha configurado por parte de mi representada. Tal pretensión comporta una nueva ruta que pretende seguir la actora, en aras de lograr un enriquecimiento sin causa.

Sustenta la demandante el supuesto incumplimiento por parte de la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA**, en el hecho de no haber resuelto la situación de perturbación que ejercían los vecinos de la Urbanización El Country. En la excepción anterior se ha expuesto cómo la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** ha sido fiel cumplidora de sus obligaciones contractuales, sin embargo, con el fin de mostrar la turbia intención del extremo activo de enriquecerse de manera injustificada, se procede a analizar lo pactado por las partes, de cara a la posibilidad de que no se pudiera resolver la situación de la posesión.

En la contraescritura privada las partes establecieron:

“9. La **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** tiene la obligación de entregar el área vendida (7.069 m²) al **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”** libre de cualquier tipo de ocupación, vicio o perturbación de la propiedad, tenencia y/o posesión, faltando solo para entregarle el área del **FONDO** del terreno, posterior al enmallado o cerca actual, que fue materia de una acción policiva de perturbación, adelantada por la **FUNDACIÓN ROTARIA** en contra de la **URBANIZACIÓN “EL COUNTRY”** en la cual se reconoció el



derecho de posesión de la **FUNDACIÓN**. *Si definitivamente no pudiera integrarse esta área a lo vendido, el metraje que tenga ella se descontara del precio de compraventa a que se refiere la escritura pública en el punto dos del presente escrito.* Lo que quiere decir que no opera la cláusula de venta como cuerpo cierto de que trata la mencionada escritura pública contentiva de tres actos (división, compraventa e hipoteca), otorgada en la notaría tercera de Cartagena.”.

Las partes tenían como una situación prevista en el contrato lo que pasaría si no pudiera integrarse el área objeto de disputa a lo vendido, con lo cual no se puede alegar la existencia de un incumplimiento y, mucho menos, considerar que sin que existieran los presupuestos, se configuraría un perjuicio material y/o inmaterial.

4. INEXISTENCIA DE DAÑO PATRIMONIAL

Pretender la reparación de la consecuencia de un daño que no se ha causado es buscar un enriquecimiento sin causa, tal como se planteó en la excepción anterior. Es evidente que en el caso que nos ocupa hay una mala intención por parte del contratante no cumplido, quien ha presentado una demanda con la finalidad de no cumplir con las obligaciones pendientes y con ello ha solicitado el pago de sumas de dinero que no se han causado, pero que su suma cuadra perfectamente con el valor que en la actualidad adeuda.

La parte demandante alega la existencia de un perjuicio patrimonial al que no hay lugar, toda vez que mi representada ha cumplido con todas sus obligaciones, siendo la demandante la parte que se ha negado al cumplimiento de sus prestaciones. Para que se pueda predicar la existencia de un daño, se requiere que tenga el carácter de cierto, lejos de lo que ha ocurrido en el marco de la relación contractual entre la demandante y la demandada.

Se pretende la reparación de un perjuicio que carece de fundamentación fáctica, jurídica y probatoria, la razón: el **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S.** “3G CONSTRUCTORES S.A.” no ha sufrido tal perjuicio.

5. INEXISTENCIA DE DAÑO MORAL

El daño moral de las personas jurídicas ha sido objeto de análisis por los diferentes ordenamientos jurídicos. En Colombia, la Corte Suprema de Justicia ha mantenido la restricción al reconocimiento del daño moral a las personas jurídicas por defender que es una tipología de daño que incide en el ámbito particular de la personalidad humana, por estar íntimamente ligado a los sentimientos.

La parte demandante pretende el reconocimiento de un daño que a la luz de la jurisprudencia colombiana no es admisible para el caso que nos ocupa. En efecto, nótese que la parte demandante no menciona dentro de la fundamentación fáctica situación alguna que hubiera configurado el supuesto daño que alega, la razón: no se puede demostrar la lesión a un sentimiento de una persona jurídica.

La obligación de reparar surge como consecuencia de la existencia de un daño reparable, que debe ser probado, demostrando la realización de la conducta por parte del responsable, un nexo de causalidad que una la conducta con el daño reparable y un criterio de imputación. Con esto, el primer punto de análisis debe ser verificar que el daño se configuró, esto es, la lesión al interés jurídicamente tutelable. En nuestro caso, la parte demandante no ha demostrado la existencia de un daño, siendo materialmente imposible hacerlo, requisito indispensable para que sea viable la responsabilidad pretendida.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Solicito que se tengan como fundamentos de derecho los artículos 1602, 1766 del Código Civil, y demás normas concordantes y complementarias.

PRUEBAS

Interrogatorio de Parte:

Sírvase autorizar el interrogatorio que realizaré a la parte demandante, a través de su Representante Legal, señor **ELÍAS GALEANO GEORGE**, o quien ejerza tal dignidad, para la fecha de la correspondiente audiencia.

Documentales:

Sírvase tener como pruebas los documentos presentados con la demanda, en especial:

1. Contrato de promesa de compraventa de 19 de mayo de 2015.
2. Escritura pública No. 0941 de 31 de marzo de 2017.
3. Contraescritura privada de 31 de marzo de 2017.
4. Resolución 0085 de 15 de marzo de 2017, donde se concede la licencia de construcción al **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S.** “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”, para el desarrollo del proyecto 54 PARK.

Además, sírvase tener como pruebas los siguientes documentos aportados con la contestación de la demanda:

1. Resolución No. 0029 de 10 de julio de 2015 de la Inspección de Policía de la Comuna No. 8.
2. Resolución No. 3861 de 8 de junio de 2016, de la Secretaría del Interior y Convivencia Ciudadana de la Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias.
3. Expediente del proceso de loteo del inmueble registrado bajo el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 060-93060, en que se muestra la total intervención del **GRUPO GALEANO GEORGE CONSTRUCTORES S.A.S.** “3G CONSTRUCTORES S.A.S.”, a través de su Representante Legal, ante la Curaduría No. 2 de Cartagena.

Pericial.

Sírvase ordenar la comparecencia del señor **GABRIEL RODRÍGUEZ-TORICES OSORIO**, Perito que suscribe el dictamen aportado por el extremo activo, con el fin de realizar el interrogatorio que autoriza el artículo 228 del Código General del Proceso.

ANEXOS

1. Poder para defender los intereses de la **FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA** dentro de esta causa.

2. Certificado de Existencia y Representación Legal de la FUNDACIÓN DEL CLUB ROTARIO DE CARTAGENA.

NOTIFICACIONES

El suscrito y la parte demandada las recibirá en el barrio Bocagrande, Avenida San Martín, No. 11-41, Edificio Torre Grupo Área, Of. 1701, Dirección electrónica: hernandoosoriorico@hotmail.com

La parte demandante las recibirá en el barrio Bocagrande, Carrera 1ª, No. 6 – 106 Edificio Mar Adentro Local 102, Cartagena y dirección de correo electrónico: gerencia@3gconstructores.com.

De usted atentamente,



HERNANDO OSORIO RICO
C.C. No. 9.074.386 de Cartagena
T.P. No. 17.882 del C. S. de la J.

Anexo: lo anunciado.