Cartagena de Indias D.T. y C., 4 de diciembre de 2020

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

REFERENCIA
TIPO DE PROCESO: RESOLUCIÓN PROMESA DE COMPRAVENTA
DEMANDANTE: KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS
DEMANDADO: PRABYC INGENIEROS S.A.S., Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO BALCONES DE GARUPAL
RADICADO.: 2020-0033

Respetado señor juez,

ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar., abogado en ejercicio, con Tarjeta Profesional No. 205.447 del Consejo Superior de la Judicatura, en mi condición de apoderada de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, sociedad con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. y legalmente constituida según consta en la Escritura Pública Número quinientos cuarenta y cinco (545) del once (11) de febrero de mil novecientos ochenta y seis (1986), otorgada en la Notaría Décima (10) del Círculo de Cali, calidad que acredita con el certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, todo lo cual consta en los certificados expedidos por la Cámara de Comercio de Bogotá y la Superintendencia Financiera, quien actúa dentro del presente proceso como vocera del FIDEICOMISO BALCONES DE GARUPAL, mediante el presente procedo a descorrer el traslado de la demanda por RESOLUCIÓN PROMESA DE COMPRAVENTA interpuesta por el señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS** contra **PRABYC INGENIEROS S.A.S., Y ALIANZA FIDUCIARIA S.A., COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO BALCONES DE GARUPAL,** proceso que cursa en su despacho bajo el radicado 2020-0033.

1. SOBRE LOS HECHOS DE LA DEMANDA

DEL HECHO PRIMERO.:NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, sin embargo, de lo que si tiene certeza mi poderdante es que el señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS,** se vinculó al FIDEICOMISO BALCONES DE GARUPAL, en virtud de **LA CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL** de fecha diecisiete (17) de julio del año dos mil diecisiete (2017), que le realizó la señora Maria Cristina Fernandez Maestre identificada con cedula de ciudadanía No. 32.684.084 en calidad de CEDENTE, quien se encontraba vinculada al FIDEICOMISO BALCONES DE GARUPAL mediante el encargo fiduciario No. 100432083019 y en virtud del contrato de vinculación de fecha veintidós (22) de diciembre del año dos mil dieciséis (2016), con el fin de que una vez construida por la sociedad PRABYC INGENIEROS S.A.S., se le transfiere la unidad inmobiliaria No. 402 de la Torre 2, un parqueadero del Proyecto Balcones de Garupal, y como consecuencia de ello suscribió el día 22 de

diciembre de 2016, el contrato de vinculación como Beneficiario de Área del Fideicomiso Balcones de Garupal para el Apartamento 402 torre 2. En este sentido el hoy demandante adquirió todos los derechos y obligaciones contenidas en el contrato de vinculación a que se hace mención

DEL HECHO SEGUNDO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, sin embargo, es necesario aclarar que el contrato de vinculación que le fue cedido al señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS,** se deriva del contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se desarrolla el Proyecto Balcones de Garupal y que se desarrolla sobre el bien inmueble identificado con los siguientes : Lote de terreno urbano, ubicado en la Calle doce (12) número veintitrés – cero siete (23 – 07), que hace parte de la Urbanización Garupal de la ciudad de Valledupar, Departamento del Cesar, comprendido dentro de los linderos que se relacionan a continuación, los cuales se encuentran consignados en la escritura pública número tres mil novecientos treinta (3.930) de fecha veintidós (22) de Diciembre del año mil novecientos noventa y cinco (1.995) otorgada en la Notaria Primera (1) del Círculo de Valledupar, así: **POR EL NORTE**: En 44,00 metros lineales con carrera 12 en medio con las viviendas números 11, 12, 13 y 14 de la manzana No. 64 de la misma urbanización Garupal. **POR EL SUR**: En 44,00 metros lineales con calle 12B en medio con predios del Colegio Simón Bolívar. **POR EL ESTE**: En 80,00 metros lineales con la carrera 21A en medio con polideportivo de la misma urbanización Garupal. **POR EL OESTE**: En 80,00 metros lineales con predios de la capilla Divino Niño de la misma urbanización Garupal. El inmueble está identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número **190-73842** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Valledupar y cédula catastral actual número **20001010409020002000**.

Todo lo anterior consta en la escritura pública cuatro mil doscientos cuarenta y cuatro (4.244) del ocho de septiembre de dos mil dieciséis (2016) de la Notaria 16 del circulo Notarial de Bogotá, mediante la cual se realizó la transferencia de dominio del bien inmuebe **190-73842** de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de la ciudad de Valledupar y cédula catastral actual número **20001010409020002000**, mediante la cual se transfirió al FIDEICOMISO BALCONES DE GARUPAL el bien inmueble como adición a fiducia mercantil

DEL HECHO TERCERO.: ES CIERTO

DEL HECHO CUARTO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE

DEL HECHO QUINTO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE

DEL HECHO SEXTO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, sin embargo, encontramos propio aclarar que con la suscripción de la cesión de posición contractual, del contrato de vinculación de fecha 22 de diciembre de 2016, el señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS,** se comprometió a pagar la unidad inmobiliaria No. 402 de la Torre 2, un parqueadero del Proyecto Balcones de Garupal, la suma de **CIENTO NOVENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS TREINTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS DOS PESOS ($197.634.302) MONEDA CORRIENTE**, los cuales los pagaría así: a) Aportes en Efectivo la suma de **CINCUENTA Y NUEVE MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS ($59.290.291) MONEDA CORRIENTE**, y b) **CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL ONCE PESOS ($138.344.011) MONEDA CORRIENTE**, los cuales los pagaría producto de una cuenta AFC.

Posteriormente el señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS**, mediante otrosí de fecha diecisiete (17) de julio del año dos mil dieciocho (2018), procedió a incluir en su vinculación el valor que corresponde a la transferencia futura de dominio de un deposito, es decir, adicionar la suma de TRES MILLONES SETECIENTOS CUARENTA MIL PESOS ($3.740.000) MONEDA CORRIENTE, siendo así el valor de su vinculación la suma de **DOSCIENTOS UN MILLON TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS DOS PESOS ($201.374.302) MONEDA CORRIENTE,** suma de la cual a la fecha de presentación de este escrito solo ha aportado el correspondiente a **CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS ($186.576.119) MONEDA CORRIENTE**

En efecto, en el estado individual de cartera del señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS,** quien mantiene vinculado al FIDEICOMISO BALCONES DE GARUPAL en virtud del encargo fiduciario No. 10043208301 para la unidad inmobiliaria apartamento 402 de la torre 2, un parqueadero y un depósito del proyecto Balcones de Garupal, en virtud del contrato de vinculación fecha 22 de diciembre de 2016, tenemos que recibimos del cliente la suma de **SESENTA Y TRES MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL DOSCIENTOS NOVENTA Y UN PESOS ($63.034.291) MONEDA CORRIENTE,** recibidos de cuotas pagadas directamente por el cliente. La suma de **CIENTO VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS ($123.541.828) MONEDA CORRIENTE**, recibidos producto de una transferencia de cuenta de AFC.

Así mismo, actualmente del valor de las unidades inmobiliarias el señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS,** conforme al contrato de vinculación suscrito para vincularse al FIDEICOMISO BALCONES DE GARUPAL tiene un saldo pendiente de pagar correspondiente a la suma de **CATORCE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES PESOS ($14.798.183) MONEDA CORRIENTE.**

DEL HECHO SÉPTIMO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE

DEL HECHO OCTAVO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE

DEL HECHO NOVENO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, sin embargo, encuentro oportuno aclarar que aunque el señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS,** para efectos de la transferencia de dominio de la unidad inmobiliaria correspondiente al apartamento 402 de la Torre 2, un parqueadero y un deposito del Proyecto Balcones de Garupal, se obligó al pago con una cuenta AFC la suma de **CIENTO TREINTA Y OCHO MILLONES DE PESOS TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO MIL ONCE PESOS ($138.344.011) MONEDA CORRIENTE,** como saldo de su vinculación a las unidades inmobiliarias antes descritas, sin embargo, a la fecha de contestación de la presente demanda solo ha pagado la suma de **CIENTO VEINTITRES MILLONES QUINIENTOS CUARENTA Y UN MIL OCHOCIENTOS VEINTIOCHO PESOS ($123.541.828) MONEDA CORRIENTE**, por lo que presenta un saldo pendiente de **CATORCE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES PESOS ($14.798.183) MONEDA CORRIENTE,** para así proceder a la transferencia de la correspondiente unidad inmobiliaria.

DEL HECHO NOVENO.: NO ES CIERTO, teniendo en cuenta que al **FIDEICOMISO BALCONES DE GARUPAL** solo ha ingresado la suma de **CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS ($186.576.119) MONEDA CORRIENTE**, tal

como consta el estado individual de cuenta del encargo fiduciario No. 10043208301 a nombre del señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS.**

DEL HECHO DÉCIMO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE

DEL HECHO DÉCIMO.: PARCIALMENTE CIERTO

DEL HECHO DÉCIMO SEGUNDO.: NO ES CIERTO, Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del FIDEICOMISO BALCONES DE GARUPAL concurre a la firma de la escritura pública de transferencia de dominio de la unidad inmobiliaria, cuando se encuentren cumplidas las condiciones determinadas en el contrato de vinculación y como quiera que en el presente asunto el señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS**, tiene un saldo pendiente, no ha sido posible correr la correspondiente escritura pública.

DEL HECHO DÉCIMO TERCERO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE, sin embargo, llama la atención que de ser así a Alianza Fiduciaria S.A., como vocera del FIDEICOMISO BALCONES DE GARUPAL no se llama a la mencionada conciliación.

DEL HECHO DÉCIMO CUARTO.: NO LE CONSTA A MI PODERDANTE

2. SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

2.1. SOBRE EL INCUMPLIMIENTO EN LA ESCRITURACIÓN

Es claro como viene expuesto en los párrafos anteriores que el señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS,** se vinculó al FIDEOCOMISO BALCONES DE GARUPAL, bajo la figura jurídica de un contrato de vinculación, que dada su naturaleza jurídica si bien puede tener puntos de similitudes con la promesa de compraventa, entre ella la más relevante y es que el fin de las dos figuras jurídica es que al final de las tratativas negóciales lo que buscan las partes es la transferencia de la propiedad de un bien inmueble como contraprestación al pago de unas sumas de dinero, sin embargo, existe una diferencia muy importante entre aquellas y es que el contrato de vinculación como beneficiario de área supone la existencia de un contrato precedente de fiducia, suscrito entre un fideicomitente, constructor, y una entidad fiduciaria, que administre y represente el patrimonio acéfalo constituido, como en efecto ocurre en la relación comercial que tiene el señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS,** con el FIDEOCOMISO BALCONES DE GARUPAL y PRABYC INGENIEROS S.A.S.

Es importante tener en cuenta que por documento privado de fecha treinta (30) de Junio del año dos mil quince (2.015) fue celebrado entre la sociedades **PRABYC INGENIEROS S.A.S.** y **MS CONSTRUCCIONES S.A.,** en su condición de **FIDEICOMITENTES** y **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, en calidad de **FIDUCIARIO**, el Contrato de Fiducia Mercantil de Administración Inmobiliaria a través del cual se constituyó el Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO BALCONES DE GARUPAL**, con NIT. 830.053.812-2, documento que en adelante y para todos los efectos se denominará **EL CONTRATO DE FIDUCIA MERCANTIL**

¿Qué es el contrato de vinculación con beneficio de área?

Pese a que no existe definición legal y la doctrina relacionada escasea, este negocio se puede definir como una especie de contrato de fiducia mercantil, en virtud del cual un sujeto llamado beneficiario de área se vincula a un preexistentemente constituido fideicomiso inmobiliario, y cumple un plan de pagos con el único objetivo de que, a la finalización del proyecto de construcción, la fiduciaria le transfiera la propiedad de la unidad inmobiliaria **A TÍTULO DE BENEFICIO DE ÁREA**[1] y el fideicomitente, gerente del proyecto, le haga la entrega material.

¿Cuál es el punto en común de estas dos figuras negociales?

Salta a la vista que el objeto de ambos contratos atiende a una finalidad idéntica, relacionada con la adquisición de forma derivativa de un bien inmueble. Esta semejanza respecto su objeto principal comporta un punto de aproximación muy acentuado, que obliga a ahondar en lo tocante a las características que los desigualan.

¿Cuáles son las diferencias?

1. Principal Vs Accesorio: El contrato de promesa no requiere de la existencia de otro para subsistir por sí mismo. El de vinculación como beneficiario de área supone la existencia de un contrato precedente de fiducia, suscrito entre un fideicomitente, constructor, y una entidad fiduciaria, que administre y represente el patrimonio acéfalo constituido.

2. Bilateral Vs Plurilateral: La promesa de venta es suscrita por dos partes, promitentes, en tanto que el de vinculación a área comporta necesariamente la aquiescencia del fideicomitente, la fiduciaria (en vocería del comiso) y el beneficiario de área.

3. Típico Vs Atípico: Respecto contrato preparatorio no existe discusión acerca de que es legalmente típico. Por el contrario, en lo que atiene al de vinculación esta característica queda en entredicho dado que de antaño goza de tipicidad social, pero actualmente solamente la circular externa 029 de la Superintendencia Financiera hace mención específica a él.

4. De Libre Discusión VS De Adhesión. La promesa de compraventa normalmente está sujeta a deliberación en relación al contenido de su clausulado. En cambio, producto de su función socioeconómica, el contrato de vinculación a área se celebra teniendo como soporte un contrato tipo.

Aunado a lo anterior es claro y como se acredita incluso de los mismos argumentos expuestos por el demandante, a la fecha no hay un cumplimiento total de la obligación que se encuentra a su cargo, es

[1] Artículo 1226 Código de Comercio. **ARTÍCULO 1226. <CONCEPTO DE LA FIDUCIA MERCANTIL>.** La fiducia mercantil es un negocio jurídico en virtud del cual una persona, llamada fiduciante o fideicomitente, transfiere uno o mas bienes especificados a otra, llamada fiduciario, quien se obliga a administrarlos o enajenarlos para cumplir una finalidad determinada por el constituyente, en provecho de éste o de un tercero llamado beneficiario o fideicomisario. Una persona puede ser al mismo tiempo fiduciante y beneficiario. Solo los establecimientos de crédito y las sociedades fiduciarias, especialmente autorizados por la Superintendencia Bancaria, podrán tener la calidad de fiduciarios.

decir, el pago total del valor pactado como valor de los bienes inmuebles, de tal suerte que en uno u otro caso lo que existe es la configuración de la excepción de contrato no cumplido

2.2. EXCEPCIÓN DE CONTRATO NO CUMPLIDO

Sobre el particular es preciso indicar que la excepción de contrato no cumplido es un mecanismo de defensa del deudor que encuentra su fundamento en el principio de ejecución simultánea de las obligaciones que emanan de un contrato bilateral, que le permite, suspender el cumplimiento de su obligación mientras el acreedor no cumpla o se allane a hacerlo con la suya. La exigibilidad de las obligaciones emanadas de un contrato bilateral se nos presenta, en la doctrina nacional, como un requisito evidente para que pueda prosperar la excepción de contrato no cumplido, de allí que se sostenga que es necesario que la obligación sea pura y simple o bien que, tratándose de una obligación a plazo, este se encuentre vencido, con independencia de que el crédito sea líquido o no

Como se expuso en los acápites anteriores el señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS,** respecto de su vinculación se obligó al pago de las unidades inmobiliarias apartamento 402 de la Torre 2, un parqueadero y un depósito del Proyecto Balcones de Garupal, por la suma de DOSCIENTOS UN MILLONES TRESCIENTOS SETENTA Y CUATRO MIL TRESCIENTOS DOS PESOS ($201.374.302) MONEDA CORRIENTE, de los cuales certificamos que solo hemos recibido la suma de **CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS ($186.576.119) MONEDA CORRIENTE,** es decir, que sigue pendiente el pago de la totalidad de la unidad inmobiliaria con un saldo a cargo del hoy demandante por la suma de **CATORCE MILLONES SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CIENTO OCHENTA Y TRES PESOS ($14.798.183) MONEDA CORRIENTE.**

Visto lo anterior, mal puede el accionante reclamar el cumplimiento de una obligación cuando las que se encuentra bajo el orden de su responsabilidad se encuentra incumplida, ya sea por como conoce Alianza Fiduciaria que el accionante se encuentra vinculado es decir UN CONTRATO DE VINCULACIÓN o por la debatida promesa de comprobante, en uno u otro caso hay una obligación a su cargo incumplidas.

Aunado a lo anterior e incluso del mismo escrito y pruebas allegadas por el hoy demandante, se observa y se encuentra probado dentro del expediente que a la fecha el demandante solo ha pagado la suma de **CIENTO OCHENTA Y SEIS MILLONES QUINIENTOS SETENTA Y SEIS MIL CIENTO DIECINUEVE PESOS ($186.576.119) MONEDA CORRIENTE,** es decir, su obligación a la fecha no ha sido cumplida en su totalidad.

Vinculado a este requisito, cabe tener presente que existe consenso en la doctrina en orden a afirmar la procedencia de la excepción de contrato no cumplido en los contratos bilaterales cuyas obligaciones no son de cumplimiento simultáneo; las que a nuestro juicio son las que mayormente se darán en el tráfico jurídico. En esos casos, la parte que debe cumplir anticipadamente ve afectada la exigibilidad de la prestación de la contraparte mientras no realice la prestación de lo que debe, ya sea porque así lo han acordado las partes, o porque proviene de un mandato legal o de la propia naturaleza del contrato.

2.3. LA INTENCIÓN DE LAS PARTES EN EL NEGOCIO JURÍDICO

Ahora bien, aunque el litigio suscitado por el hoy demandante se centra en la RESOLUCIÓN DE UNA PROMESA DE COMPRAVENTA, lo esencial en este punto es analizar si en efecto es una promesa de compraventa la que lo vincula al FIDEICOMISO BALCONES DE GARUPAL, o por el contrato es un contrato de vinculación, ya que ALIANZA FIDUCIARIA S.A., como vocera del mencionado fideicomiso desconoce la promesa de compraventa, sin embargo, señor juez es aras de tener la certeza de la figura jurídica que nos ocupa, es importante valernos de las reglas de interpretación de los contratos, según las cuales siempre hay que buscar cual ha sido la intención de las partes a suscribir un contrato.

Para resolver una disputa originada en una relación contractual, mucho se ha discutido sobre las reglas de interpretación que se deben seguir a efectos de determinar el alcance obligacional del respectivo negocio jurídico.

Si bien el Código Civil (C.C.) establece en sus artículos 1618 y subsiguientes reglas de interpretación de los contratos, no indica un orden metodológico para hacer uso de estas. Sin embargo, la jurisprudencia ha establecido un orden para acudir a dichas reglas. En primer lugar, se ubican las reglas principales –subjetivas derivadas del artículo 1618 del C.C. cuya finalidad es interpretar el contrato de conformidad ***con la intención real de los contratantes****. Por ejemplo, en esta categoría se encuentra la regla de interpretación según la cual las cláusulas de un contrato pueden interpretarse por la aplicación que las partes le dieron en la práctica (art.1622, inc.3).*

Subsidiariamente, cuando estas reglas no resultan suficientes para determinar la común intención de los contratantes, se debe acudir a las reglas objetivas de interpretación que buscan proteger el contrato. Dentro de estas reglas se encuentran la aplicación del efecto útil (art. 1620) y la interpretación según la naturaleza del contrato (art. 1621).

Así, para encontrar el sentido de las obligaciones que pactaron las partes de un contrato, la forma en que lo ejecutaron es el criterio que permite vislumbrar su voluntad en su estado más puro pues corresponde a la interpretación auténtica, viva y animada de las partes respecto del entendimiento que tuvieron del mismo.

Este criterio es prevalente sobre los demás criterios de interpretación contractual, tal como lo han establecido la Corte Suprema de Justicia y el Consejo de Estado, según consta en sus respectivas sentencias del 5 de julio de 1983 y 9 de mayo de 2012.

Por ejemplo, el Consejo de Estado afirmó en la Sentencia citada que "probablemente no habrá mejor alternativa hermenéutica respecto del contenido de la declaración para escudriñar en la intención de las partes al formularla, que el comportamiento que ellas mismas hayan observado durante su ejecución."

Para determinar la voluntad de las partes, es necesario evaluar sus acciones durante toda la relación contractual: tanto sus manifestaciones y aquiescencias (interpretación expresa) como sus conductas (interpretación tácita).
Toda acción ejecutada dentro del marco contractual puede convertirse en un faro para determinar la voluntad de las partes salvo que se demuestre que corresponde a un error, a

una inadvertencia de un contratante o a un cumplimiento imperfecto del contrato tal como lo estableció el profesor Luis Claro Solar en su doctrina ampliamente incorporada a fallos y laudos arbitrales nacionales.

Sobre el particular habrá que tenerse en cuenta la trazabilidad cronológica de la firma de los documentos que se han hecho llegar al plenario, sin embargo, como quiera que mi poderdante solo ha suscrito con el demandante el contrato de vinculación, desde el año 2016, la única intención que ha existido que un tercero llamado beneficiario se vincule al fideicomiso balcones de garupal, para que luego del pago de unas cuotas y construidas las unidades inmobiliarias le sea transferida la propiedad a título de fiducia mercantil en los estrictos términos del artículo 1226 del código de comercio.

2.4. DAÑOS Y PERJUICIOS RECLAMADOS POR EL DEMANDANTE

En materia de daños las altas corporaciones tanto la de los contencioso administrativo como la Corte Suprema de Justicia, han sido unánimes en establecer que quien pretende ser resarcido por considerar que un bien jurídico del cual es titular ha sido cercenado, no le basta con solo afirmarlo, si no que por el contrario le asiste el deber de probar que hay un hecho dañino que es imputable al demandado y que del mismo se han derivado los perjuicios que se reclaman la indemnización.

El señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS,** además de realizar y solicitar la indemnización de perjuicios, en primera medida no determina dentro de su escrito cuales son los daños y perjuicios que se le han ocasionado a efectos de ser indemnizados, pero aún llenando más allá de las pruebas allegadas al plenario como las solicitas lograr probar la existencia del daño, por lo que no hay lugar a la prosperidad de esta pretensión.

2.5. LAS PRETENSIONES DEL DEMANDANTE

2.5.1. Acorde con lo hasta aquí expuesto le solicito señor juez de manera respetuosa se sirva declarar probada la excepción de contrato no cumplido dentro del proceso, conforme a los argumentos expuesto en el numeral 2.2. del presente escrito

2.5.2. Negar la existencia de la promesa de compraventa solicitada por el demandante en consideración a la intención que hubo siempre entre las partes +

2.5.3. Negar el reconocimiento de daños y perjuicios tienen en cuenta que el demandante no determino, no probó y no cuantificó los mismos.

3. PRUEBAS

3.1. **DOCUMENTALES:** Solicito señor juez tener como prueba documentales las siguientes:

3.1.1. Contrato de vinculación de fecha 22 de diciembre del año 2016, suscrito por la cedente, señora MARIA CRISTINA FERNANDEZ MAESTRE, correspondiente al encargo fiduciario No. 100432083019

3.1.2. Cesión de posición contractual de fecha 17 de julio de 2017, mediante la cual la señora MARIA CRISTINA FERNANDEZ MAESTRE, correspondiente al encargo fiduciario No. 100432083019 en calidad de cedente, cede los derechos y obligaciones al señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS**

3.1.3. Otrosí No. 1 de fecha diecisiete (17) julio del año dos mil dieciocho (2018), al contrato de vinculación
3.1.4. Estado de cuenta individual del encargo fiduciario No. 100432083019 a nombre del señor **KARLOC ENRIQUE CONTRERAS BUELVAS**
3.1.5. Escritura pública cuatro mil doscientos cuarenta y cuatro (4.244) del ocho de septiembre de dos mil dieciséis (2016) de la Notaria 16 del circulo Notarial de Bogotá

3.2. TESTIMONIALES.: Solicito al señor juez de manera respetuosa se sirva decretar la práctica de las siguientes pruebas testimoniales, con el fin de que se establezcan a partir de las mismas los antecedentes que llevaron a la suscripción del documento que denomina el demandante PROMESA DE COMPRAVENTA, a la señora MARTHA BELTRAN HERNANDEZ, Directora Comercial Nacional de PRABYC INGENIEROS S.A.S., para lo cual le solicito sírvase citarla en la Cra. 16 No. 93 A -36 Of. 304 en la ciudad e Bogotá, quien está dispuesta a comparecer ante su despacho en la ciudad de Valledupar o presentarse de manera virtual para rendir la mencionada prueba testimonial

4. ANEXOS

4.1. Las documentales señaladas en el acápite de pruebas
4.2. Poder para actuar
4.3. Aceptación de poder
4.4. Certificado de existencia y representación legal de Alianza Fiduciaria S.A.
4.5. Tarjeta profesional
4.6. Cedula de ciudadanía

5. NOTIFICACIONES

Recibo notificaciones al correo electrónico anmabe15@hotmail.com Calle 29 No. 21 A -16 Apto 303A en la ciudad de Cartagena de Indias D.T. y C

De usted señor juez

ANDREA MARGARITA BELTRÁN VASQUEZ
C.C. 1.052.072.100 de El Carmen de Bolívar
T.P. N0. 205. 447 del C. S de la J
Apoderada
ALIANZA FIDUCIARIA S.A. como vocera del FIDEICOMISO BALCONES DE GARUPAL