JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO

Bogotá D.C., 04 AGO 2020

REF: 2019-00716

Téngase en cuenta para los correspondientes efectos legales, el informe secretarial que antecede.

Se reconoce al abogado PEDRO IGNACIO FONSECA BELLO, como apoderado judicial de la ejecutada CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, en los términos y para los efectos indicados en el poder conferido (fl. 88).

De las excepciones de mérito propuestas por la parte ejecutada, se corre traslado al extremo ejecutante por el término de diez (10) días.

NOTIFÍQUESE,

NELSON ANDRÉS PÉREZ ORTIZ
Juez

JUZGADO 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARÍA

La providencia anterior se notifica por anotación en el

ESTADO No. 038

fijado hoy 05 AGO 2020

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

og

86

CONSTANCIA SECRETARIAL

El suscrito secretario del Juzgado Veintiocho Civil del Circuito de Bogotá, dejo constancia que por motivo de la emergencia sanitaria por el coronavirus COVI-19, los términos fueron suspendidos desde el 16 de marzo de 2020 hasta el 30 de junio de 2020.

Bogotá, D. C. 1 de julio de 2020.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

INFORME DE NOTIFICACIÓN a la demandada CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO

FECHA DE NOTIFICACIÓN: (FOLIO 84) 27 DE FEBRERO DE 2020

VENCIMIENTO TRASLADO: 3 DE JULIO DE 2020

Se deja constancia que por motivo de la emergencia sanitaria por el coronavirus COVI 19, los términos fueron suspendidos el 16 de marzo de 2020 hasta el 30 de junio de 2020.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario

88

Señor
JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C
E. S. D.

William

JUZGADO 28 CIVIL CTO.

72942 13-MAR-'20 9:44

19 folios

REF.: EJECUTIVO SINGULAR.
DEMANDANTE: AR CONSTRUCCIONES S.A.S.
DEMANDADOS: JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO Y OTRA
PROCESO No. 2019- 716-00

CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., e identificada como aparece al pie de mi firma, y obrando en mi condición de demandada en el proceso de la referencia, de manera comedida, manifiesto al señor juez, que confiero poder especial y suficiente al Dr. PEDRO IGNACIO FONSECA BELLO, identificado con la cédula de ciudadanía No.19.163.931 de Bogotá, Abogado en ejercicio con T.P. No.52.752 del C. S. de la J., para que en mi nombre y representación asuma la defensa de mis derechos e intereses en el proceso ejecutivo instaurado en mi contra, por la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S

Mi apoderado queda revestido en forma expresa de las facultades de recibir, transigir, conciliar, desistir, sustituir, reasumir, y en general de todas las necesarias e inherentes a la naturaleza de éste mandato de conformidad con lo normado en el artículo 77 del C. G. de P.

Sírvase, tener al Dr. PEDRO IGNACIO FONSECA BELLO, como mi personero judicial en los términos y alcances del poder conferido.

Atentamente,

CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO
C.C.52.095.471 de Bogotá

ACEPTO:

PEDRO IGNACIO FONSECA BELLO
C.C.19163.931 de Bogotá
T.P. No. 52.752 del C. S. de la J.

AUTENTICACION DE FIRMA

[illegible] ante el Secretario del JUZGADO VEINTIOCHO [illegible] de Bogotá D.C. el señor(a) Carmen Constanza Chaves Samudio quien identificado con C.C. No. 52.095471 de Bogotá T.P No. [illegible] manifestó que la firma que aparece en el presente escrito, fue puesta de su puño y letra y es la misma que utiliza en todos sus actos públicos y privados y reconoce el contenido del mismo.

FECHA 11 MAR 2020

EL COMPARECIENTE

EL SECRETARIO

AUTENTICACION DE FIRMA

[illegible] ante el Secretario del JUZGADO VEINTIOCHO CIVIL DEL CIRCUITO de Bogotá D.C. el señor(a) Pedro Ignacio Francisco Bello quien [illegible] C.C. No. 19163931 de Bogotá D.C. T.P. No. 52752 [illegible] y manifestó que la [illegible] fue puesta de su puño y [illegible] como sus actos públicos y privados y [illegible] del contenido del mismo.

FECHA 13 MAR 2020

EL COMPARECIENTE

EL SECRETARIO

Bogotá, trece (13) de noviembre del dos mil diecinueve (2019)

TORRE AR P.H
CORRESPONDENCIA RECIBIDA
Administrada por Mail & Documents
14 NOV 2019
RECIBIDO
SU RECEPCIÓN NO IMPLICA ACEPTACIÓN SIN VERIFICAR CONTENIDO

Doctor
RICARDO HIDALGO VARELA
Representante Legal
AR CONSTRUCTORES

Asunto: Aclaración de estado de vinculación entre las partes y solicitud de devolución de pagaré en blanco.

Reciba un cordial saludo. Por medio de la presente y en virtud de los recientes acontecimientos que se enmarcan dentro de los sanos acercamientos comerciales que han tenido las partes, es necesario efectuar las siguientes aclaraciones y precisiones de orden jurídico, para de esta forma, evitar cualquier equivoco o interpretación:

1. **MATERILIALIZACIÓN DE LA CONDICIÓN RESOLUTORIA:** Entre las partes, a la fecha, no existe ningún acuerdo vinculante que las obligue a cumplir con algún tipo de previsión jurídica previa. En efecto, es válido recordar que después de múltiples acercamientos entre las partes, el 1 de agosto de 2019, se firmó entre las mismas un contrato que buscaba establecer el marco jurídico necesario para la trasferencia del derecho de dominio del inmueble denominado comúnmente como "LA AURORA". Por medio de éste contrato se establecían una serie de condiciones jurídicas para la realización de la mencionada transferencia de un bien que para ese momento e inclusive para la fecha se ha encontrado fuera del comercio. Dentro de las condiciones pactadas entre las partes, se resaltan aquellas atinentes a la creación de las condiciones jurídicas necesarias que permitieran la viabilidad del negocio, la realización del pago por la transferencia del derecho de dominio en función de diferentes momentos de la relación y a medida que las condiciones jurídicas y fácticas lo permitieran; y finalmente, las condiciones necesarias para permitir a las partes deshacer el mencionado acuerdo en caso de que las condiciones pactadas, que de por si se basaban en el hecho incierto e incontrolable de que terceros ajenos al mencionado contrato asintieran en una serie de actos sobre los cuales no existía certeza alguna de su ocurrencia. En función de este tercer tipo de previsiones, es decir, aquellas que permitían a las partes desatar la relación contractual, es pertinente traer a colación el contenido de la cláusula décimo tercera del mencionado contrato, la cual establecía que aplicaría una condición resolutoria al mencionado contrato, siempre y cuando:

   - Los acreedores hipotecarios no entregaran los documentos establecidos en la cláusula sexta de dicho contrato, específicamente, los referidos en los numerales 6.1 y 6.2.
   - Los acreedores hipotecarios no aceptaran la forma de pago de sus créditos.
   - O, habiendo los acreedores aceptado la forma de pago, no se inscribiera el certificado de libertad y tradición de la titularidad de dominio del inmueble a favor de la fiduciaria que actuase como vocera del patrimonio autónomo que AR constituyera dentro de los 3 meses siguientes a la suscripción del presente contrato.

Pasados a la fecha, tres meses y medio desde la suscripción del mencionado acuerdo y desglosando cada una de las situaciones que daban origen a la aplicación de la condición resolutoria del negocio jurídico, es claro que:

- Los acreedores nunca firmaron documento alguno con destino a instrumentos públicos o al juez del proceso ejecutivo que permitiera su transferencia del derecho de dominio del inmueble LA AURORA. De la misma forma, los acreedores tampoco firmaron escritura pública que permitiera la cancelación de la hipoteca que recae actualmente sobre el bien.
- Los acreedores no aceptaron la forma de pago de sus créditos propuesta por AR.
- La oficina de instrumentos públicos no aceptó el registro del mencionado acto de mutación de la propiedad del derecho de dominio, por la potísima razón de que éste acto jamás existió.

A partir de lo anterior, es más que evidente que al mencionado contrato se le aplicó la condición resolutoria establecida en su cláusula décimo tercera, dejando en libertad contractual a las partes, pues el objeto del contrato nunca se realizó dentro de los términos y condiciones pactadas entre los contratantes. Es tan claro lo anterior, que por medio de comunicación del 13 de noviembre del 2019, AR CONSTRUCCIONES SAS, envía OTRO SI al contrato del 1 de agosto de 2019, en donde reconoce en éste la ocurrencia del fenómeno de la resolución del contrato. En suma, es más que evidente que el tantas veces mencionado contrato del 1 de agosto de 2019 firmado entre los propietarios y AR CONSTRUCTORES fue resuelto de pleno derecho a partir del contenido de la cláusula décimo tercera de ese acuerdo de voluntades.

2. **MODIFICACIÓN DE LAS CONDCIONES INICIALMENTE PACTADAS:** AR CONSTRUCCIONES propone la modificación del contenido o condiciones del contrato de trasferencia de dominio inicialmente pactado (1 de agosto de 2019), que tal como se aclaró, a la fecha ya se encuentra afecto a la correspondiente condición resolutoria, bilateralmente establecida.

   Al respecto, es necesario indicar que la propuesta de Otrosí presentada, no se enmarca dentro del desarrollo de la relación contractual ya resuelta, sino a la propuesta u oferta de un nuevo negocio jurídico en el que se <u>varían las condiciones de pago</u> establecidas en el contrato primigenio y que constituían el núcleo del acuerdo inicial.

   En efecto, en consideración a las discusiones sobre la aprobación del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) de la ciudad de Bogotá y que de cara al constructor podían afectar en forma considerable la viabilidad del proyecto inmobiliario, se intentó buscar opciones entre las partes, de tal forma, que se compartiera el riesgo de las eventuales modificaciones que se introdujeran por la aprobación de la citada norma Distrital, especialmente, en cuanto a la necesidad de ejecutar acciones relacionadas con el urbanismo del predio, como la obligatoriedad de tramitar planes parciales o similares, que pudieran retrasar cualquier desarrollo urbanísticos sobre el predio; así como la disminución del índice o capacidad de edificabilidad del predio. Pese a lo anterior, ya es de conocimiento público, la improbación del referido POT por parte del Concejo de Bogotá, razón por la cual, también desapareció cualquier condición jurídica, que pudiese modificar las condiciones que dieron génesis al primer acuerdo entre las partes.

   No obstante lo anterior, con el Otrosí que se remitió por parte de AR CONSTRUCCIONES, se está variando, entre otras, las condiciones que motivaron la suscripción del acuerdo contractual ya resuelto, concretamente en su forma de pago, ya que se está modificando la forma o plan de pagos, que en un principio únicamente

estaba sujeta a tiempos específicos, pasa a sujetarse a una condición, en la forma como comparativamente se detalla.

Acuerdo Inicial	Propuesta Otrosí
5.3 *La suma de* ***MIL QUINIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($1.500.000.000 M/CTE)****, en cinco (5) cuotas de* ***TRESCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($300.000.000 M/CTE)****, pagaderas cada dos (2) meses. La primera cuota se pagará dentro de los dos (2) meses siguientes a la constitución del patrimonio autónomo por parte de* ***AR*** *y transferencia del* ***INMUEBLE*** *al patrimonio autónomo. Sin embargo, el término antes indicado, comenzará a contarse en todo caso desde el momento en el cual se haya constituido el patrimonio autónomo, siempre y cuando la transferencia del bien inmueble se realice en dicho lapso, en caso contrario, dicho término se contará desde el momento que se haya transferido el derecho de dominio al patrimonio autónomo.*	***5.4*** *<u>En el caso que **INMUEBLE** obtenga licencia de urbanismo aprobada bajo la normatividad del POT actual de la ciudad de Bogotá (Decreto 190 2004), conservando las condiciones urbanísticas descritas en el considerando No. 3 del presente contrato para el desarrollo de un **PROYECTO INMOBILIARIO VIS**,* **AR** *efectuará en favor de* **LOS PROPIETARIOS****, además de los pagos iniciales del numeral 5.1, 5.2 y 5.3., los siguientes pagos para completar la suma total de* ***SEIS MIL MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($6.000.000.000 M/CTE):*** ***i)*** *La suma de* ***MIL SETECIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($1.750.000.000 M/CTE)****, se pagará dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la ejecutoria de la resolución que apruebe la licencia de urbanismo del* ***INMUEBLE*** *con las condiciones urbanísticas del actual POT de la ciudad de Bogotá. (Subrayado ajeno al texto)*

Obsérvese entonces, que ahora se pretende la inclusión de una condición, como es la de la aprobación de la licencia de urbanismo, para que se puedan hacer exigibles los pagos de las sumas aproximadas de 1.750 millones de pesos, que en un principio, solamente estaban sujetas a un plazo o término cierto.

Acuerdo Inicial	Propuesta Otrosí
5.4 *La cantidad de* ***MIL MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($1.000.000.000 M/CTE)****, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a que el patrimonio autónomo certifique la escrituración al menos del cincuenta por ciento (50%) de las unidades inmobiliarias del proyecto inmobiliario. En todo caso, si el proyecto se desarrolla por etapas, el referido pago estará sujeto a que el patrimonio autónomo certifique la escrituración <u>al menos del cincuenta por ciento (50%) de las unidades inmobiliarias de la Primera Etapa.</u>*	***ii)*** *La cantidad de* ***MIL MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($1.000.000.000 M/CTE)****, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a que el patrimonio autónomo certifique la escrituración al menos del cincuenta por ciento (50%) de las unidades inmobiliarias del* ***PROYECTO INMOBILIARIO****. En todo caso, si el proyecto se desarrolla por etapas, el referido pago estará sujeto a que el patrimonio autónomo certifique la escrituración <u>al menos del cincuenta por ciento (50%) del total de las unidades inmobiliarias del proyecto</u>.*

Por su parte, el último de los pagos, que en el caso que el proyecto se desarrollara por etapas, estaba sujeto a la certificación de la escrituración de al menos el cincuenta por

ciento (50%) de las unidades inmobiliarias de la **Primera Etapa,** se pretende con el otrosí su variación, al exigir la escrituración de al menos del cincuenta por ciento (50%) **del total** de las unidades inmobiliarias del proyecto.

Adicionalmente, e incluso de mayor calado, se observa que con el otrosí se pretende la inclusión de una nueva causa o adición de la condición resolutoria, así:

> *"13.2. En el caso que **EL INMUEBLE** deban someterse a un tratamiento urbanístico o a un cambio de la normatividad urbana, que no permita el desarrollo del **PROYECTO INMOBILIARIO VIS** en los términos descritos en los considerandos del contrato inicial, **LAS PARTES** deberán proceder a las restituciones mutuas a que haya lugar dentro de los 6 meses siguientes al acaecimiento de la condición resolutoria".*

Dicha adición impositiva a cargo de los PROPIETARIOS de un factor ajeno a su ámbito de competencia y disposición, y que depende netamente de un tercero, no puede ser de recibo, más aún cuando AR CONSTRUCCIONES es el experto técnico (comprador calificado), como para someter a una condición de este talante a quien únicamente pretende la enajenación del bien, y no actúa de ninguna forma en calidad de aportante o desarrollador en el proyecto que se pretende implantar. Ya al desaparecer el riesgo del POT, no existe ninguna relación de equilibrio, la adición de la condición resolutoria, y que todo el riesgo dependiente de la licencia de urbanismo, sea asumido por la parte, que ni siquiera tendrá intervención o injerencia en dicho trámite.

Así las cosas, adicional a la condición resolutoria descrita en el primer numeral de este escrito, también es claro, que se pretende modificar las condiciones de pago, y más gravoso aún, se pretende la imposición de una condición resolutoria del contrato, que claramente rompe cualquier desequilibrio contractual, en detrimento de los propietarios del inmueble.

3. AR CONSTRUCCCIONES solicitó la firma de un pagaré en blanco a los PROPIETARIOS, el cual nunca uso en función de la decadencia del negocio jurídico. En efecto como una garantía sobre los dineros que desembolsaría AR CONSTRUCCIONES en ejecución del contenido del contrato del 1 de agosto de 2019, solicitó a los propietarios la firma de un pagaré en blanco que garantizaría las obligaciones dinerarias de estos con la constructora en función de los desembolsos que realizaría para generar las condiciones económicas necesarias para la realización del contrato de transferencia del derecho de dominio, específicamente como garantía de los recursos que se giraran a Secretaría de Hacienda por el pago de impuestos, que en virtud a la ausencia de desarrollo del negocio jurídico, no fueron girados por parte de AR.

   En este punto las elucubraciones sobran, pues dado que el objeto del mentado contrato jamás se llevó a cabo, AR nunca realizó desembolso alguno que pusiera en riesgo el dinero desembolsado y por ello no tuvo, tiene o tendrá necesidad de hacer uso de éste instrumento en contra de los propietarios, pues ni con cargo a los acreedores, las autoridades públicas o cualquier otro, AR se vio privada de recurso económico alguno, motivo por el cual, se solicita la devolución del referido pagaré.

En función de las consideraciones anteriores, es forzoso concluir sobre la resolución del negocio contenido en el contrato de transferencia de dominio del 1 de agosto de 2019, así

como, la imposibilidad e inconveniencia de dar continuidad al otrosí propuesta, dadas las ya comentadas modificaciones a la forma de pago, como la inclusión de una nueva condición resolutoria, gravosa para nosotros en calidad de propietarios.

Finalmente, a raíz de lo anterior, se solicita a AR CONSTRUCTORES la devolución del pagaré en blanco que suscribimos, en calidad de propietarios del bien inmueble LA AURORA para su anulación y destrucción.

Cordialmente;

Jorge Enrique Cháves Zamudio
C.C. 79.400.315

Carmen Constanza Cháves Zamudio
C.C. 52.095.471

12

Señor
JUEZ VEINTINUEVE CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ, DC
E. S. D.

REF: EJECUTIVO PARA LA EFECTIVIDAD DE LA GARANTIA REAL DE MAYOR CUANTIA No.2018-0165 DE ABIGAIL MOLANO Y ALFONSO CUERVO PAEZ CONTRA CARMEN CONSTANZA CHAVES SAMUDIO Y JORGE ENRIQUE CHAVEZ ZAMUDIO.

FLOR ALBA PINILLA CORTES, mayor de edad, domiciliada y residente en Bogotá, DC., abogada con T. P. No.28.185 del C. S. de la J., identificada con la cédula de ciudadanía No.41.609.642 de Bogotá, DC., como apoderada de la parte actora en el proceso de la referencia, al Señor Juez, con todo respeto por medio de este escrito me permito manifestar que como la Sociedad MILAN DESARROLLOS INMOBILIARIAS SAS, le pago a los demandantes el valor total de la obligación, intereses y costas, con cheques de gerencia, solicito que ordene:

1.- La terminación del proceso por pago total de la obligación.
2.- Como consecuencia de lo anterior levantar las Medidas Cautelares ordenadas y practicadas.
3.- A costa de la parte interesada devolver los títulos base de la acción a la parte demandada.
4.- Por acuerdo entre las partes hacer entrega del oficio de desembargo a la Sociedad que pago la obligación MILAN DESARROLLOS INMOBILIARIAS SAS. NIT: 901001569-1, Representada Legalmente por el Señor ALBERTO MARIO NIEVES CABALLERO, con c. c. No.79.988.283 de Bogotá.
5.- Archivar el proceso.

Sin costas para las partes.

Esta solicitud la fundamento en lo dispuesto en el Art.461 del C. G. del P.

Del Señor Juez, atentamente,

FLOR ALBA PINILLA CORTES
c. c. No.41. 609. 642 de Bogotá
T. P. No.28.185 del C. S. de la J.

Recibi Original
autenticado
con presentacion
personal

COAYUVAN:

Abigail Molano

ABIGAIL MOLANO
c. c. No.23.256.497 de Tunja

ALFONSO CUERVO PAEZ
c. c. No.11.251.696 de Usme

CARMEN CONSTANZA CHAVES SAMUDIO
c. c. No.52.095.471de Bogotá

JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO
c. c. No.79.400.315 de Bogotá

Coadyuvo.

Carlos Arturo Correa
C.C 80.099.368
T.P 155.484
Apoderado Demandados

93

COPIA. 94

AUG 9 '19 AM 10:47

JUZGADO 29 CIVIL CTO.

Señor:
JUEZ 29 CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ

Radicado:	**2018-0165**
Proceso:	Ejecutivo con Garantía Real
Demandante:	ABIGAIL MOLANO y ALFONSO CUERVO PAEZ
Demandados:	CARMEN CONSTANZA CHÁVES ZAMUDIO y Otro

CARLOS ARTURO CORREA CANO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.099.368 de Bogotá y Tarjeta Profesional 155.484, actuando en calidad de Apoderado Especial de los demandados **CARMEN CONSTANZA CHÁVES ZAMUDIO** y **JORGE ENRIQUE CHÁVES ZAMUDIO,** por medio del presente escrito, nos permitimos solicitar al señor Juez la **AUTORIZACIÓN DE LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO** del **INMUEBLE** denominado La Aurora, ubicado en la Avenida Calle 71 Sur 3 – 80 de la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40524069 y la cédula catastral AAA0224UMLW, huy sujeto de Medida Cautelar de Embargo - en favor del patrimonio autónomo constituido por la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT 900.378.893-8, previa las siguientes:

I. CONSIDERACIONES

1) El primero (1°) de agosto del dos mil diecinueve (2019), entre **CARMEN CONSTANZA CHÁVES ZAMUDIO, JORGE ENRIQUE CHÁVES ZAMUDIO,** y la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad comercial, Colombiana, identificada con el NIT número 900.378.893-8, se suscribió un **CONTRATO PARA LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA.**

2) Teniendo en cuenta, que el referido **EL INMUEBLE** soporta una garantía hipotecaria (anotación No. 5 del mencionado folio de matrícula inmobiliaria) que está siendo ejecutada en el presente proceso judicial, se acordó, entre otras, que el inmueble sería transferido a un patrimonio autónomo, para que luego de que quede inscrita la transferencia del dominio sobre **EL INMUEBLE**, en favor del patrimonio autónomo, éste último procederá a realizar los pagos establecidos en la Cláusula Quinta del contrato.

3) Que en el literal a) del numeral 5.2) del anotado contrato, se dispuso que el patrimonio autónomo realizará un primer pago de contado, por el valor total que **LOS PROPIETARIOS** les adeuden en ese momento a los acreedores hipotecarios, junto con los intereses y honorarios de abogado, con el propósito de terminar el proceso con radicado No. 2018-0165 de este Juzgado, mediante una consignación bancaria o cheque, dentro de

95

los cinco (5) días hábiles siguientes a la inscripción de la transferencia del dominio a favor del patrimonio autónomo constituido por **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**

4) Que conforme a lo establecido en la Cláusula Décima Tercera del **CONTRATO PARA LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA,** el referido negocio jurídico, tiene establecida como condición resolutoria, la imposibilidad de transferencia del dominio, en favor de la fiducia que actúa en calidad de vocera del patrimonio autónomo que constituya **AR CONSTRUCCIONES S.A.S**.

5) Que la autorización de la transferencia de dominio, de ninguna forma implica el levantamiento de la Medida Cautelar que en la actualidad pesa sobre el referido inmueble.

6) Que la presente autorización para la transferencia del dominio, se solicita en virtud de los establecido en el numeral tercero (3°) del artículo 1521 del Código Civil[1].

Con base en lo antes expuesto, se realiza respetuosamente la siguiente:

II. PETICIÓN

Se solicita al señor Juez, que de acuerdo a lo establecido en el numeral tercero (3°) del artículo 1521 del Código Civil, se autorice la transferencia de dominio del **INMUEBLE** denominado La Aurora, ubicado en la Avenida Calle 71 Sur 3 – 80 de la ciudad de Bogotá, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 50S-40524069 y la cédula catastral AAA0224UMLW, huy sujeto de Medida Cautelar de Embargo en este proceso judicial - en favor del patrimonio autónomo constituido por la sociedad **AR CONSTRUCCIONES S.A.S.**, sociedad comercial, identificada con el NIT 900.378.893-8, conforme a lo establecido en el **CONTRATO PARA LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA.** Para de esta forma, una vez inscrita la transferencia en favor del patrimonio autónomo, se proceda a realizar el pago a los acreedores hipotecarios, en la forma establecida en el literal a) del numeral 5.2) del anotado contrato, el cual se adjunta.

CARLOS ARTURO CORREA
C.C 80.099.368
T.P 155.484

---

[1] ***"ARTICULO 1521. ENAJENACIONES CON OBJETO ILICITO.*** *Hay un objeto ilícito en la enajenación:*
1o.) De las cosas que no están en el comercio.
2o.) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona.
3o.) ***De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello****." (Negrilla y subrayado ajenas al texto)*

Señor
JUEZ 28 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C
E. S. D.

REF.: EJECUTIVO SINGULAR.
DEMANDANTE: AR CONSTRUCCIONES S.A.S.
DEMANDADOS: JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO Y OTRA
PROCESO No. 2019- 716-00

PEDRO IGNACIO FONSECA BELLO, mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No.19.163931 de Bogotá, Abogado en ejercicio con T.P. No. 52.752 del Consejo Superior de la Judicatura, obrando en cumplimiento del poder conferido, por la señora CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO mayor de edad, con domicilio en la ciudad de Bogotá e identificada con la C.C. No. 52.095.471 de Bogotá, en su condición de demandada; dentro de la oportunidad procesal, procedo a descorrer el traslado de la demanda correspondiente al proceso ejecutivo instaurado por la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S. Contra JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA SZAMUDIO.

SOBRE LAS PRETENSIONES

Manifiesto que me opongo a todas y cada una de las pretensiones invocadas en la demanda, por cuanto no son ciertos los hechos invocados como sustentación de las mismas, y además tales peticiones carecen de lleno de los requisitos facticos y legales. En consecuencia solicito sean declaradas como infundadas, de conformidad a las pruebas que se surtirán en el proceso, y que determinan la proposición de las excepciones de mérito, correspondientes:

SOBRE LOS HECHOS:

AL PRIMERO. Es parcialmente cierto en cuanto, Que el día 1 de agosto de 2019, los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO en calidad de propietarios del inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40524069, suscribieron en favor de AR CONSTRUCIONES S.A.S., titulo valor pagare y carta de instrucciones, como medio de garantizar todas las obligaciones que contrajeran con AR CONSTRUCCIONES S.A.S., conforme lo dispone la carta de instrucciones.

Pero la parte demandante omite mencionar que el pagare fue suscrito en blanco, y que fue llenado por la demandante sin sujeción a la carta de instrucciones impartidas por los otorgantes. Pues en las instrucciones se dice por parte de los suscriptores del Pagare :"*autorizó a AR CONSTRUCCIONES S.A.S. o al tenedor del presente documento, para que haciendo uso de las facultades conferidas por el artículo 622 del Código de Comercio, llene los espacios que se han dejado en el Pagare adjunto en blanco, para lo cual deberá ceñirse a las siguientes instrucciones:* ***1****- El monto de capital será igual al valor de todas las obligaciones exigibles que a nuestro cargo y en favor de AR CONSTRUCCIONERS S.A.S. existan al momento de ser llenados los espacios en blanco, por los siguientes conceptos* ***a****.- cualquier suma de dinero que le adeudemos a AR CONSTRUCCIONES S.A.S que conste en cualquier documento como: cheques, pagares, acuerdos de pago, contratos, acuerdos privados, escrituras públicas,*

recibos de pago de impuestos, recibos de servicios públicos, o cualquier otro documento que contenga una obligación a mi cargo y a favor de AR CONSTRUCIONES S.A.S."

Y en el Documento denominado CONTRATO DE TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA. En LA CLÁUSULA QUINTA - FORMA DE PAGO, se estableció:

El patrimonio autónomo que AR constituya para el efecto les pagará a los PROPIETARIOS el valor del contrato en la siguiente forma:

5.1 Dentro de los cinco (5) días siguientes, a que los PROPIETARIOS presenten las autorizaciones de trasferencia del inmueble embargado suscritas por los Acreedores hipotecarios con destino a la Oficina de registro de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Sur y al Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá , para que se dé la transferencia del dominio a favor del Patrimonio Autónomo, conforme al numeral 6.1) de la cláusula sexta de este contrato, con el propósito de realizar la transferencia del ***INMUEBLE*** *al Patrimonio Autónomo, AR pagará el valor total que* ***LOS PROPIETÁRIOS*** *le adeudan a la Secretaria Distrital de hacienda por concepto de impuestos prediales adeudados a la fecha, así como los respectivos intereses moratorios, los cuales a la fecha se estiman en una suma de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($360.0000.000,oo M/CTE) Los propietarios se obligan a acudir a la Secretaria de Hacienda para liquidar los impuestos adeudados a la fecha.*

Este pago, hecho inicialmente en calidad de préstamo, estará respaldado en un pagare en blanco y carta de instrucciones, que otorgarán LOS PROPIETARIOS a favor de AR a la firma del presente contrato, y que se hará efectivo en el evento en que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa realización de todos los actos necesarios para que se autorice la venta del bien embargado, no inscriba la escritura pública de transferencia del INMUEBLE al Patrimonio Autónomo. Por su parte, este pagare y carta de instrucciones serán reintegrados a LOS PROPIETARIOS, *una vez transferido el IMUEBLE al Patrimonio Autónomo donde conste el 100% de derechos fiduciarios en favor de AR,* ***y en evento de que el presente contrato se resuelva, una vez las partes procedan a realizar las restituciones mutua.*** (Resaltado de quien transcribe).

De tal suerte que el pagare suscrito en blanco por el señor JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y la señora CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO. Y ahora aportado al proceso de manera irregular, tenía como exclusivo propósito, servir de garantía a la suma que la sociedad *CONSTRUCCIONES S.A.S., se obligaba a pagar a* ***LOS PROPIETÁRIOS,*** con destino al "*pago del valor total, que estos, le adeudan a la Secretaria Distrital de hacienda por concepto de impuestos prediales adeudados a la fecha, así como los respectivos intereses moratorios, los cuales a la fecha se estiman en una suma de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($360.0000.000,oo M/CTE).* Suma que nunca fue entregada por la sociedad CONSTRUCCIONES S.A.S., de esta manera el pagare no se podía llenar por el tenedor, al no haberse originado la deuda que debía garantizar. Dicho de manera breve no había suma alguna a garantizarse mediante el lleno del pagaré.

Al SEGUNDO. NO ES CIERTO, que mismo día 1 de agosto de 2019, el señor JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO suscribieron con AR CONSTRUCIONES S.A.S., contrato para la transferencia del derecho de dominio del inmueble identificado con el Folio de

matrícula inmobiliaria No. 50S-40524069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.- Zona Sur.

Pues como se puede observar en el texto de dicho documento, su objeto no es y no puede ser la transferencia de domino de inmueble, pues en tal condición seria nulo, por carecer de la formalidad sustancial de la escritura pública en tratándose de la transferencia de dominio de bien inmueble.

El Objeto del documento suscrito el día 1 de agosto de 2019, aparece claramente definido en la **CLÁUSULA PRIMERA- OBJETO**

El Objeto del CONTRATO es regular los términos y procedimiento bajo los cuales LOS PROPIETARIOS transferirán el derecho e dominio sobre EL INMUEBLE " La Aurora", al patrimonio autónomo que AR habrá de constituir para la fecha

Vale decir, entonces, que se trata de un acuerdo preparatorio y previo para la transferencia del inmueble LA AURORA, que finalmente se habría de hacer mediante la correspondiente escritura pública.

Pero cabe observar, que de manera sustancial, dicho contrato contemplaba como punto de materialización del convenio, el levantamiento de la medida de embargo que existía por efecto del proceso ejecutivo hipotecario que se adelantaba ante el Juzgado 29 Civil Del Circuito de Bogotá bajo el No. 2018-165, para lo cual AR CONTRUCCIONES, propuso en el documento, que ante la posibilidad de que los acreedores hipotecarios no aceptaran, otorgar la autorización para constituir el Patrimonio Autónomo, éste hecho constituirá motivo para resolver directamente el mencionado convenio, así se consignó en la CLAUSULA DECIMA TERCERA- CONDICIÓN RESOLUTORIA, cuyo texto dice:.

> *"En el evento de que, por cualquier motivo, los acreedores hipotecarios no entreguen los documentos establecidos en la cláusula sexta, específicamente, los referidos en los numerales 6.1 y 6.2 o no acepten la forma de pago propuesta de sus créditos o, habiendo estos aceptado la forma de pago, no se inscriba en el Certificado de Libertad y Tradición la titularidad de dominio sobre* ***EL IMUEBLE*** *a favor de la respectiva fiduciaria que actué como vocera del patrimonio autónomo que* ***AR*** *constituya dentro de los tres meses siguientes a la suscripción del presente* ***CONTRATO*** *sin perjuicio de que* ***LAS PARTES*** *común acuerdo prorroguen el termino antes de su vencimiento, el mismo se resolverá sin necesidad de requerimiento de ninguna de* ***LAS PARTES"*** *(resaltado fuera de texto original)*

AL TERCERO.- ES CIERTO. Que en la cláusula vigésima primera del referido contrato, los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO y. AR CONSTRUCIONES S.A.S pactaron que en la eventualidad de un incumplimiento por una de las partes de las obligaciones consignadas en el contrato, la parte incumplida reconocería a la otra parte una sanción a título de indemnización anticipada de perjuicios por la suma de **SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS ($6000.000.000,oom/cte).**

Pero por parte de la sociedad demandante, se omite mencionar que el acuerdo contenido en el documento de fecha 1 de agosto de 2019, preveía en la CLAUSULA DECIMA TERCERA- CONDICIÓN RESOLUTORIA. Generada por la no aceptación de la forma de pago por parte de los acreedores hipotecarios en el proceso ejecutivo No. 2018-165 adelantado ante el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá D.C.

Por lo tanto, el acuerdo contenido en el contrato de fecha 1 de agosto de 2019, no solo, no se materializo en ninguno de sus puntos, pues no se adelantó ninguno de

los actos descrito como de responsabilidad o a cargo de la sociedad AR CONTRUCCIONES, y sobre todo estaba llamado a RESOLVERSE de manera directa y sin requerimiento alguno a la otra parte, ante la negativa de los acreedores hipotecarios a aceptar la forma de pago de su crédito, mediante autorización previa, que permitiera la constitución del Patrimonio Autónomo de interés de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S.

En conclusión, el denominado CONTRATO PARA LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA, de fecha 1 de agosto de 2019, celebrado entre AR CONSTRUCIONES S.A.S. y JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, no tiene fundamento, para reclamar efecto alguno de cualquiera de las obligaciones o compromisos allí previstos, dada la aplicación de la CONDICION RESOLUTORIA, prevista en el mismo documento. Y de manera principal pretender cualquier indemnización, solo es atribuible a un abuso sin respaldo jurídico alguno.

AL CUARTO. NO ES CIERTO. Que durante la vigencia del contrato los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, deshonrando las obligaciones contraídas con AR CONSTRUCCIONES S.A.S., suscribieron paralelamente contratos y/o acuerdos comerciales para la transferencia del inmueble denominado La Aurora identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40524069, con la sociedad MILAN DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S. identificada con Nit. 901.001.569-1, representada por Alberto Mario Nieves Caballero, identificado con la cedula de ciudadanía No. 79.988.283.

Pues los acuerdos o convenios celebrados entre los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, con la sociedad MILAN DESARROLLOS INMOBILIARIOS S.A.S., son plenamente legítimos y sin impedimento alguno, y no están afectados de ningún incumplimiento de su parte ni encierran desconocimiento de contratos exigibles con terceros.

Cabe resaltar que el convenio entre JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO y AR CONSTRUCCIONES S.A.S., no se adelantó, en razón de la aplicación de la CONDICION RESOLUTORIA TORIA, situada en la voluntad de actos de terceros (Acorredores Hipotecarios), y en ningún momento por acto alguno de incumplimiento de los PROPIETARIOS.

AL QUINTO. NO ES CIERTO. Que el día 14 de noviembre de 2019, los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, hayan enviado comunicación a la sociedad AR CONSTRUCIONES S.A.S., desconociendo las obligaciones contraídas en el contrato para la transferencia del derecho de dominio del inmueble La Aurora suscrito el 1 de agosto de 2019.

Pues es completamente falsa y carente de juicio jurídico, la afirmación de que, con la comunicación de fecha 14 de noviembre de 2019, se pretendiera desconocer obligaciones. Toda vez que el referido documento, de manera clara expresa los hechos y razones para dar aplicación a la CONDICION RESOLUTORIA de que tratan las cláusulas SEXTA y TRECE del contrato suscrito el día 1 de agosto de 2019

AL SEXTO.- ES CIERTO. Que el día 15 de noviembre de 2019, los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, y los señores ABIGAIL MOLANO y ALFONSO CUERVO acreedores hipotecarios del inmueble identificado con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40524069, suscribieron acuerdo conciliatorio dentro del proceso ejecutivo

hipotecario No. 2018-165 del Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá, en la que los señores Chávez se comprometieron a hacer los pagos de la acreencia a través de la sociedad Milan Desarrollos Inmobiliarios S.A.S., según consta en el acta de conciliación de esa fecha.'

AL SEPTIMO. NO LE CONSTA AL DEMANDADO. Que el día 21 de Noviembre de 2019, la sociedad Milan Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. haya comunicado a AR Construcciones S.A.S., "que tenía un acuerdo con los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, desde hacía más de dos años, que no tenían conocimiento del contrato que se había suscrito con AR Construcciones S.A.S., que habían firmado una promesa de compraventa con los señores Chávez, que ya habían cancelado parte del precio del inmueble con el Folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40524069, y que se había solicitado el desembargo del inmueble en el Juzgado 29 del Circuito de Bogotá."

Pero, de todas maneras la negociación celebrada entre la sociedad Milan Desarrollos Inmobiliarios S.A.S. y los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, no constituye incumplimiento alguno respecto de las obligaciones contraídas con AR Construcciones S.A.S. Por cuanto lo acordado por los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, con la sociedad AR CONSTRUCIONES S.A.S. nunca cobró eficacia jurídica ante la ausencia de los hechos necesarios para la formalización del convenio y, presencia de hechos generadores de la RESOLUCION convenida entre las partes.

AL OCTAVO. NO ES CIERTO. Que los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, se hayan constituido en deudores de AR CONSTRUCCIONES S.A.S. por el importe de la cláusula penal establecida en el contrato suscrito el 1 de agosto de 2019, y con el fin de garantizar el incumplimiento de la obligación como deudor, giro a su favor el PAGARE No. 1 con carta de instrucciones, que se diligencio por la suma adeudada de SEISCIENTOS MILLONES DE PESOS M/ ($600.00.000,oo) tal como consta en el citado título- valor .

Pues es del caso reiterar, como aparece establecido de manera clara, en el documento denominado CONTRATO DE TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA. Que la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S.

*"CONSTRUCCIONES S.A.S., pagará el valor total que **LOS PROPIETÁRIOS** le adeudan a la Secretaria Distrital de hacienda por concepto de impuestos prediales adeudados a la fecha, así como los respectivos intereses moratorios, los cuales a la fecha se estiman en una suma de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($360.0000.000,oo M/CTE) Los propietarios se obligan a acudir a la Secretaria de Hacienda para liquidar los impuestos adeudados a la fecha.*

Este pago, hecho inicialmente en calidad de préstamo, estará respaldado en un pagaré en blanco y carta de instrucciones, que otorgaran LOS PROPIETARIOS a favor de AR a la firma del presente contrato, y que se hará efectivo en el evento en que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, previa realización de todos los actos necesarios para que se autorice la venta del bien embargado, no inscriba la escritura pública de transferencia del INMUEBLE al Patrimonio Autónomo. Por su parte, este pagaré y la carta de instrucciones serán reintegrados a LOS PROPIETARIOS,** *una vez transferido el IMUEBLE al Patrimonio Autónomo donde conste el 100% de derechos fiduciarios en favor de AR,* ***y en evento de que el presente contrato se

resuelva, una vez las partes procedan a realizar las restituciones mutuas. (Resaltado de quien transcribe)

Resultando entonces claro, que el pagaré, suscrito con espacios en blanco, se otorgó como GARANTIA DE LA SUMA DE DINERO A PAGAR ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA DE BOGOTA, estimada en la suma de *TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($360.0000.000,oo M/CTE)*, suma que nunca fuera entregada o pagada por la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., por lo tanto es evidente el acto abusivo de la demandante al llenar los espacios en blanco del pagare aportado, con total desconocimiento de lo fijado en la carta de instrucciones que forman parte del Pagaré de la ejecución.

Debo adicionar, que la cláusula penal es exigible en caso de incumplimiento de una de las partes, pero nunca, cuando el contrato del cual se predica, no se ejecuta ante operancia y efecto de la CONDICION RESOLUTORIA

AL NOVENO. NO ES CIERTO, Que Los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO se encuentran en mora, de obligación alguna con la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., pues simplemente no le adeudan suma alguna a la presente fecha.

AL DECIMO. ES CIERTO, que Los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, se obligaron con a pagar en caso de mora intereses a una tasa del DTF + 6% efectivo anual, de conformidad a lo establecido en la carta de instrucciones anexa al pagare No. 1. Pero tal compromiso correspondía a la obligación resultante de la suma que la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S. llegará a pagar por concepto de impuesto, ante la Secretaria de Hacienda de Bogotá, estimada en la suma de TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($360.0000.000,oo M/CTE) la cual nunca fue entregada o cancelada por parte de la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S. Lo que conduce a concluir que el pagaré no puede ser utilizado para garantizar suma diferente, y menos cuando no se adeuda.

AL DECIMOPRIMERO.- NO ES UN HECHO. Pero debe manifestarse que la obligación contenida en el Titulo-valor pagare allegado al proceso carece de fundamento fáctico y legal que le comunique eficacia propia de la acción cambiaria, por su origen falso.

SOBRE LAS PRETENSIONES

Tal como fue anunciado al inicio de la contestación, reiteró que me opongo a todas y cada una de las pretensiones invocadas en la demanda, por cuanto no son ciertos los hechos invocados como sustentación de las mismas, y además tales peticiones carecen de lleno de los requisitos legales. En consecuencia solicito sean declaradas como infundadas, de conformidad a las pruebas que se surtirán en el proceso y que determinan la proposición de las siguientes excepciones de mérito.

EXCEPCIÓNES DE FONDO

1ª.- PRIMERA EXCEPCION.- INEXISTENCIA DEL NEGOCIO SUBYACENTE FUENTE DEL TITULO VALOR APORTADO.

2ª. SEGUNDA EXCEPCION. MALA FE DE LA DEMANDANTE, AL LLENAR ESPACIOS EN BLANCO DEL TITULO- VALOR EN BLANCO, CONTRARIANDO LO ESTABLECIDO EN LA CARTA DE INSTRUCIONES ANEXA
OTRAS.

3ª.- TERCERA EXCEPCION. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO POR EFECTO DE LA CLAUSULA RESOLUTORIA.

4ª.- ABUSO DE TENEDOR DEL PAGARE. AL CARECER DE FACULTAD PARA DECLARAR SUPUESTO INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO.

DESARROLLO DE LAS EXCEPCIÓNES DE FONDO PROPUESTAS

1ª.- PRIMERA EXCEPCION.- INEXISTENCIA DEL NEGOCIO SUBYACENTE FUENTE DEL TITULO VALOR APORTADO

1.1. El pagaré aportado al proceso, fue suscrito por los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVEZ ZAMUDIO, en desarrollo de convenio adelantado con la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S., de fecha 1 de agosto de 2019. Pero según lo allí pactado. Dicho convenio estaba CONDICIONADO a que terceros en condición de acreedores hipotecarios de JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVEZ ZAMUDIO, aceptaran dar autorización para levantar el embargo existente sobre el bien de matrícula inmobiliaria No. 50S-40524069 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá- Zona Sur, sin que previamente se les pagara el crédito a los acreedores, que perseguían mediante embargo el inmueble, según proceso ejecutivo No. 2018-165 del Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá.

Tal condición, en caso de no poderse cumplir, por la no aceptación de los acreedores, además constituía causa de RESOLUCION DEL CONTRATO, según lo plasmado en la CLAUSULA DECIMA TERCERA- CONDICIÓN RESOLUTORIA

> *"En el evento de que, por cualquier motivo, los acreedores hipotecarios no entreguen los documentos establecidos en la cláusula sexta, específicamente, los referidos en los numerales 6.1 y 6.2 o no acepten la forma de pago propuesta de sus créditos o, habiendo estos aceptado la forma de pago, no se inscriba en el Certificado de Libertad y Tradición la titularidad de dominio sobre **EL IMUEBLE** a favor de la respectiva fiduciaria que actué como vocera del patrimonio autónomo que **AR** constituya dentro de los tres meses siguientes a la suscripción del presente **CONTRATO** sin perjuicio de que **LAS PARTES** de común acuerdo prorroguen el termino antes de su vencimiento, el mismo se resolverá sin necesidad de requerimiento de ninguna de **LAS PARTES**""* *(resaltado fuera de texto original)*

1.2. Los señores JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVEZ ZAMUDIO, el día 14 de noviembre de 2019, mediante comunicación escrita, hicieron saber a la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S, su decisión de hacer efectiva la cláusula de la CONDICION RESOLUTORIA, ante la negativa de los acreedores hipotecarios, a aceptar autorización de transferencia del bien, sin que se le hubiera pagado previamente el valor del crédito a su favor. Tal cláusula de la Condición Resolutoria, desde luego no imponía indemnización alguna en contra de las partes

1.3. EFECTOS DE LA CONDICION RESOLUTORIA PACTADA. Tal como fue convenida la CONDICION, en la cláusula decimotercera del contrato, corresponde a la prevista en el art. 1534 del C.C. y denominada CASUAL la que depende de un tercero o de un acaso. La condición resolutoria se funda en un hecho futuro

en incierto que puede incluso depender de la voluntad del deudor, sin que constituya una situación de incumplimiento.,

1.4. Es claro, que si el contrato generador del Pagaré de la ejecución, fue resuelto, por efecto de la voluntad de terceros, completamente distante de la voluntad de las partes contratantes, entonces el título valor así emitido carece de efecto alguno. Pues si no se dieron sumas de dinero algunas, con ocasión del contrato, entonces no había lugar a garantía alguna. Por ello ante la resolución asi determinada, solo procedía la restitución del título valor en blanco. Situación expresamente prevista, en la misma clausula al imponer la devolución de dicho título valor. Obligación omitida por la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S, y ahora utilizada con notoria mala fe, promoviendo el engañoso proceso ejecutivo.

2ª. **SEGUNDA EXCEPCION.** MALA FE DE LA DEMANDANTE. AL LLENAR ESPACIOS EN BLANCO DEL TITULO- VALOR, CONTRARIANDO LO ESTABLECIDO EN EL CONTRATO BASE Y EN LA CARTA DE INSTRUCCIONES ANEXA.

1.- El pagaré suscrito por el señor JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y la señora CARMEN CONSTANZA CHAVEZ ZAMUDIO, tenía como única finalidad garantizar el préstamo que la sociedad AR CONSTRUCCIONES S.A.S, haría a los obligados del pago del impuesto A PAGAR ANTE LA SECRETARIA DE HACIENDA DE BOGOTA, estimada en la suma de *TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL CORRIENTE ($360.0000.000,oo M/CTE)*,

Suma que nunca fuera entregada o pagada por la sociedad AR CONSTRUCIIONES S.A.S., por lo tanto es evidente el acto abusivo de la demandante al llenar los espacios en blanco del pagaré aportado, con total desconocimiento de lo fijado en el convenio denominado CONTRATO DE TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA, y en la carta de instrucciones que forman parte del Pagaré de la ejecución.

3ª.- TERCERA EXCEPCION. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO. ANTE EFECTO DE LA CLAUSULA RESOLUTORIA.

3.1. Habiéndose pactado de manera expresa por las partes, cláusula de CONDICION RESOLUTORIA casual, consistente en la aceptación por parte de los acreedores hipotecarios de JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, para autorizar la transferencia del inmueble al patrimonio fiduciario, que se encontraba embargado en el proceso hipotecario en mención, sin que previamente se les hubiese cancelado el monto del crédito adeudado; resulta claro que la negativa de dichos acreedores, jamás puede calificarse o considerarse como acto de incumplimiento por parte de los PROPIETARIOS del inmueble a negociar, toda vez que se constituye en acto ajeno a su voluntad.

3.2. En la condición resolutoria el comportamiento del deudor no califica como un incumplimiento en caso que la condición resolutoria se verifique en la realidad. Todo lo contrario, es así como las partes pactaron, aun cuando la condición resolutoria dependa del deudor. Por esta razón, no puede generarse una indemnización por daños ante la verificación de la condición resolutoria.

Se tiene entonces, que no habiendo incumplimiento alguno de los aquí demandados, en la ejecución del CONTRATO DE TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA, se manifiesta como un abuso de la mayor mala fe de la ejecutante, incorporar al pagaré de la ejecución,

el contenido de un concepto de obligación inexistente. Que para una mayor precisión solo corresponde a un pronunciamiento judicial.

4ª.- ABUSO DE TENEDOR DEL PAGARE. AL CARECER DE FACULTAD PARA DECLARAR SUPUESTO INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO

4.1. La resolución contractual, por la cual se faculta al acreedor para solicitar la resolución o terminación del contrato por incumplimiento, tal como lo preceptúan los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio. Solo puede ser determinada mediante pronunciamiento judicial, en la acción resolutoria sometida a su conocimiento y con sujeción a las subreglas que la Corte ha determinado, para la configuración del incumplimiento esencial, susceptible de resolver el contrato demandado:

• La existencia de un contrato válido.
• El incumplimiento original de uno de los dos contratantes.
• El cumplimiento del acreedor afectado o que se encuentre llano a cumplir.
• La gravedad del incumplimiento acaecido, o que sea de una entidad, importancia suficiente que se entienda como un incumplimiento resolutorio.

4.2. Para la prosperidad de la acción resolutoria, a la luz de la jurisprudencia de la Corte Suprema, para determinar un incumplimiento como esencial requisito indispensable de la resolución de un contrato en Colombia, se requiere:
1. Identificar el tipo de obligación u obligaciones incumplidas, es decir, si nos encontramos frente a una obligación principal, o en su defecto una obligación accesoria del contrato.
2. Identificar el tipo de incumplimiento acecido, si este es total, parcial, defectuoso, tardío o extemporáneo.
3. Seguidamente será necesario analizar la trascendencia, importancia o gravedad del incumplimiento.
4. Determinar los criterios por los que las partes hayan convenido.
5. Analizar y determinar la afectación que se haya presentado en el interés del contrato.
6. Que se haya frustrado el fin práctico perseguido con la celebración del contrato.
7. Determinar el impacto que se haya generado en la economía del contrato.

Por lo tanto no se prevé facultad alguna a las partes, para que de manera unilateral pueda disponer si se presenta o no, las circunstancias determinantes de incumplimiento del contrato.

Se tiene entonces en conclusión, que la parte demandante, asume de manera abusiva, la condición de juez, para determinar que hubo supuesto incumplimiento, por parte de los demandados, abuso que se incrementa en la fijación de la cuantía que incorpora al pagaré.

En consecuencia de lo anterior, pido al señor juez que, por efecto del acervo probatorio recaudado en el proceso, se declare la prosperidad de las excepciones de mérito propuestas y las que se produzcan de manera oficiosa, con pronunciamiento en que las pretensiones de la demanda, deban ser desestimadas ante la eficacia de las excepciones propuestas o resultantes

PETICIÓNES PRINCIPALES

Por lo expuesto, desde ya solicito al señor Juez, que con fundamento en lo expuesto, se hagan las siguientes manifestaciones

1.- Declarar probadas las excepciones propuestas-.

2.- Se condene a la parte demandante a pagar los perjuicios causados con ocasión del proceso, junto con las costas y gastos del mismo

DERECHO.

Arts. 96, y s.s. y demás disposiciones pertinentes del C. G. del P. Arts. 620 y s.s. del Código de Comercio, Arts. 1542 y ss. Del C.C. y demás normas concordante.

PRUEBAS

INTERROGATORIO DE PARTE. Que habrá de absolver el señor JOHANN RICARDO HIDALGO VARELA identificado con la cedula de ciudanía No. 79.944.755 de Bogotá D.C., o quien en su momento desempeñe las funciones de representante legal de la sociedad demandante. Según cuestionario a formular por escrito en pliego cerrado que se aportará oportunamente, o que se formule verbalmente Sobre los hechos de la demanda, y de la contestación de la misma. En el momento de la diligencia, cuya fecha y hora ha de fijar el Señor Juez.

DOCUMENTALES:

1- LO OBRANTE AL PROCESO

2.- Copia del CONTRATO de fecha 1 de agosto de 2019, celebrado entre AR CONSTRUCIONES S.A.S. y JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO. PARA LA TRANSFERENCIA DEL DERECHO DE DOMINIO DEL INMUEBLE LA AURORA,

3.- Copia del documento de fecha 13 de noviembre de 2019, suscrito por el señor JORGE ENRIQUE CHAVES ZAMUDIO y CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO, dirigido al señor RICARDO HIDALGO VARELA, representante legal de la sociedad AR CONSTRUCIONES S.A.S.

4.- Copia de la comunicación expedida por los señores ABIGAIL MOLANO y ALFONSO CUERVO,

5.- Copia de la diligencia adelantada ante el Juzgado 29 Civil del Circuito dentro del proceso ejecutivo hipotecario No. 2018-165 del Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá-

TESTIMONIALES:

Solicito al señor Juez se sirva ordenar la recepción de la declaración de las siguientes personas

1) El señor ALFONSO CUERVO PAEZ, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudanía 11.251.696 de Usme, residente en la ciudad de Bogotá, y quien habrá enterar al Despacho, En su calidad de demandante, sobre las condiciones de terminación del proceso ejecutivo adelantado ante el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá bajo el número 2018-165. A quien se podrá citar por intermedio de los demandados.

2) La señora ABIGAIL MOLANO, mayor de edad e identificado con la cédula de ciudanía 28.256.497 de Tunja, residente en la ciudad de Bogotá, y quien habrá enterar al Despacho, En su calidad de demandante, sobre las condiciones de

terminación del proceso ejecutivo adelantado ante el Juzgado 29 Civil del Circuito de Bogotá bajo el número 2018-165. A quien se podrá citar por intermedio de los demandados.

NOTIFICACIONES

LA DEMANDANTE. En las direcciones citadas en la demanda.

LA DEMANDADA: **CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO**, En la carrera 1D No. 11-01 apartamento 404 Torre 5 de Chía.

EL SUSCRITO APODERADO: En la Avenida Jiménez No. 7-25 Oficina No. 604 de la ciudad de Bogotá D.C.

DIRECCIÓN ELECTRÓNICA: **fonbellabogado@gmail.com**

ANEXOS APORTADOS EN LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Los documentos anunciados en el acápite de pruebas aportadas, y el poder debidamente conferido por la señora CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO.

Atentamente,

PEDRO IGNACIO FONSECA BELLO
C.C.19163.931 de Bogotá
T.P. No. 52.752 del C. S. de la J.

INFORME SECRETARIAL.-

PROCESO No. 2019-00716

6 de julio de 2020, en la fecha al Despacho del señor Juez informando que la demandada CARMEN CONSTANZA CHAVES ZAMUDIO se encuentra notificada y dentro del término legal allegó anterior escrito y anexos en tiempo. También informo que el otro demandado JORGE ENRIQUE CHAVEZ ZAMUDIO se notificó y allegó excepciones en tiempo (folio 39 a 47). Sírvase proveer.

LUIS EDUARDO MORENO MOYANO
Secretario