



JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.

Carrera 9 No. 11-45 piso 6° Edificio Virrey – Torre Central.

¡03cctobta@cendoj.ramajudicial.gov.co – Teléfono 2820261

Bogotá D. C., 09 NOV 2020

PROCESO VERBAL RAD. NO.: 111001310300320190059000

En atención al informe secretarial y a los escritos precedentes, revisadas las diligencias (fls.118 y ss) el Despacho,

DISPONE:

1. Para todos los efectos legales, téngase por notificado de manera personal a la sociedad demandada **Enclave Construcciones S.A.S.** del auto admisorio proferido en su contra en el presente asunto, quien dentro del término legal y por conducto de apoderado, contestó la demanda proponiendo excepciones de fondo y demanda de reconvención.
2. Se reconoce personería al abogado **Sergio Fajardo Maldonado** en su calidad de apoderado judicial de la sociedad referida en los términos y condiciones de poder conferido-
3. Tener por notificado por conducta concluyente al demandado **Javier Vargas Moreno**, en atención al mandato que confirió a su apoderado judicial, quien dentro del término legal y por conducto de apoderado, contestó la demanda proponiendo excepciones de fondo, demanda de reconvención e incidente de nulidad.
4. Se reconoce personería al abogado **Germán Yesid Ángel León** en su calidad de apoderado judicial de la sociedad referida en los términos y condiciones de poder conferido-

NOTIFÍQUESE (4),

La Juez,


LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ

JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C. La anterior providencia se notifica por anotación en Estado No. <u>10</u> , hoy 10 NOV 2020 AMANDA RUTH SALINAS CELIS Secretaría
--

FEB 25 '20 PM 3:03

SS 676

Doctora:

LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ

JUEZ 3 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.

S.

D.

Ref.:	Proceso Declarativo No. 2019-590
Demandante	MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA.
Demandados	ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS. Y JAVIER VARGAS MORENO (Veedor Proyecto Inmobiliario)
Juzgado	Tercero Civil del Circuito de Bogotá.

MEMORIAL CONTESTACIÓN DEMANDA

Yo, *German Yesid Ángel León*, mayor de edad, con domicilio en esta ciudad, identificado civil y profesionalmente como lo registro al pie de mi nombre y firma, Abogado Titulado en ejercicio, haciendo uso debido del poder especial (anexo 01) a mi conferido por el también demandado Ing. Javier Vargas Moreno, identificado civilmente con la cedula de ciudadanía N° 7.220.256, expedida en de Duitama (Boyacá), domiciliado en la ciudad de Bogotá. Encontrándome dentro del término legal previsto por el legislador, con el presente escrito, contesto la demanda, así:

En primer lugar, considero importante referirme a la figura de "VEEDOR DEL PROYECTO INMOBILIARIO" SANTA HELENA II", dado que esta es la calidad o denominación citada por el demandante voluntariamente para justificar la comparecencia de mi representado JAVIER VARGAS MORENO al presente proceso.

A este respecto, en el contrato PROMESA DE TRADICION BIEN INMUEBLE A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO, SANTA HELENA II, suscrito el día 12 de octubre de 2016, y que ya obra en el presente proceso; sobre la figura del veedor, prevé que su designación será "IRREVOCABLE".

Aclarado lo anterior, me permito pronunciarme de la siguiente forma:

1.- A LOS HECHOS:

1.1 AL HECHO PRIMERO: ES CIERTO, pero aclaro que el señor Mario Antonio Romero Mahecha para la radicación de la presente demanda no conserva la condición de propietario del inmueble en mención; el expropietario del inmueble ya no es titular del derecho de dominio del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-1721851, (prueba documental 2) bajo la figura de TRANSFERENCIA DE DOMINIO POR ADICION EN FIDUCIA MERCANTIL DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO FIDEICOMISO LOTE SANTA HELENA II, transfiere el bien inmueble bajo escritura pública No. 1968 el día 15 de Mayo de 2019,(prueba documental No. 3) con el fin de incrementar el patrimonio autónomo del FIDEICOMISO LOTE SANTA HELENA II; siendo MARIO ROMERO el FIDEICOMITENTE TRADENTE dentro de este fideicomiso y representante legal de la sociedad llamada ENMACORO S EN CS identificada con Nit; 900326647-1, sociedad familiar representada legalmente por MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA como socio gestor; (prueba documental No.4) transfiere el 100% de su derecho de dominio y posesión del inmueble 50C-1721851, chip AAA0257POZE, a la FIDUCIARIA CENTRAL S.A. el cuál es el administrador fiduciario del FIDEICOMISO LOTE SANTA HELENA II identificado con NIT 830.053.036-3.(Prueba documental 5)

1.2.AL HECHO SEGUNDO: ES CIERTO

Enclave Construcciones S.A.S, es una empresa de construcción legalmente Constituida en Cámara de Comercio con Nit 900.678.288-9 representada por el señor ERNESTO PELAEZ TORO, la cual cumple con todos los requisitos para el desarrollo integral de proyectos inmobiliarios y en particular para desarrollar el predio SANTA HELENA II, empresa que mi poderdante selecciono con aprobación del demandante para adelantar la negociación para el desarrollo inmobiliario que se pretendía; adicionalmente es una Afirmación que corresponde a la transcripción del objeto social de la sociedad Enclave Construcciones SAS., también convocada a este evento jurídico.

HECHOS RELACIONADOS CON EL CONTRATO DE PRESTACION DE SERVICIOS DEL 13 DE MAYO DE 2015.

1.3. AL HECHO TERCERO: ES PARCIALMENTE CIERTO.

Para tener claridad sobre este hecho me permito referenciar los contratos firmados entre las partes ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS, MARIO ROMERO MAHECHA Y JAVIER VARGAS MORENO VEEDOR DEL PROYECTO SANTA HELENA II.

CONTRATO	FECHA DE SUSCRIPCION	FECHA DE TERMINACION	OTROS	ESTADO
19692517				

Prestación de Servicios profesionales.	13 de Mayo 2015	12 DE OCTUBRE DE 2016 Siete Meses Antes de la terminación.	Ninguno	Terminado por voluntad de las partes.
Contrato de Promesa a título de Aporte	12 de Octubre de 2016	Vigente	5 otrosí	Vigente.

Es cierto por las siguientes razones: Las partes suscribieron un Contrato de Prestación de servicios (anexo 6), según el cual, el objeto era "acompañar, tramitar y obtener de parte de las autoridades del DISTRITO CAPITAL, el Plan Parcial denominado "Tintalito Mazuera Occidental", el cual se encuentra vinculado el Predio con matrícula Inmobiliaria No. 50C-1721851, propiedad de MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA. Sin embargo, se aclara que la aprobación del referido Plan Parcial no constituía una gestión u obligación exclusiva de Enclave Construcciones SAS. y/o, el Veedor del proyecto inmobiliario Ing. JAVIER VARGAS MORENO; mucho menos dependía de su exclusiva facultad o actuar, para que el mismo fuere aprobado, pues tal y como es de conocimiento de las partes y así lo estipularon en el Contrato, la aprobación del Plan Parcial les correspondía única y exclusivamente a las autoridades competentes del Distrito Capital, desde luego por el factor funcional de competencia asignado por la Ley.

Notorio es, que el trámite de aprobación de estos planes parciales, implica la concurrencia de innumerables entidades administrativas distritales y de estudios previos

Enclave Construcciones SAS., y el Veedor del proyecto inmobiliario, apoyaron de manera constante la gestión del referido plan, ejecutando las labores que dentro de sus capacidades y facultades le competen, siendo miembros activos e impulsores de cada etapa para la adopción del "Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental".

1.4. AL HECHO CUARTO: Es parcialmente cierto si bien corresponde a la transcripción de los numerales 4,5 y 6 de la cláusula Segunda CONSIDERACIONES LEGALES del contrato de prestación de servicios profesionales firmado por las partes el 13 de Mayo de 2015; también lo son los numerales 1,2,3 y 7,8 del presente contrato, la capacidad de las partes para celebrar contratos jurídicos, la titularidad del bien inmueble que sería objeto del presente negocio jurídico que para la firma de ese contrato era MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA, identificación del constructor y aceptación de parte del propietario; el mutuo acuerdo que están interesados en adelantar un proyecto arquitectónico sobre dicho predio; las partes también de común acuerdo se comprometen a la confidencialidad del presente negocio jurídico y manifiestan que es un acuerdo completo y total acerca del objeto del mismo.

1.5. AL HECHO QUINTO: Es parcialmente cierto si bien es la transcripción del el numeral 5 del capítulo tercero de las obligaciones y derechos del propietario del contrato de prestación de servicios profesionales suscrito el día 13 de Mayo de 2015 debo aclarar que también eran obligaciones del Propietario los siguientes:

1.5.1 Responder por la autenticidad y veracidad de los datos suministrados para acompañar el trámite y obtener la norma de uso del predio SANTA HELENA II.

1.5.2 obligación de entregar al constructor los poderes especiales y generales al CONSTRUCTOR INMOBILIARIO, para el este caso ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS, para actuar ante la administración distrital y personas naturales y jurídicas.

1.5.3 se obliga hacer entrega oportuna de los documentos mediante acta escrita donde coste los antecedentes del predio para gestión ante el COSNTRUCTOR INMOBILIARIO.

1.5.4 EL PROPIETARIO, transferirá a la FIDUCIA DE PARQUEO Y DESARROLLO el predio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1721851

1.5.5 EL PROPIETARIO, se compromete de abstenerse de realizar otras negociaciones con el predio SANTA HELENA II. (hecho notorio transfiere el bien para no cumplir el clausulado contractual.

1.5.6 Nombra a JAVIER VARGAS MORENO como veedor y auditor del en el párrafo donde reza a renglón seguido lo siguiente: EL PROPIETARIO, dispone y, el COSTRUCTOR INMOBILIARIO, acepta que para la realización de la veeduría y/o auditoria para desarrollo del predio, el promotor JAVIER VARGAS MORENO, actuara como representante y veedor.

1.6. AL HECHO SEXTO: Es cierto es la transcripción literal de las obligaciones del constructor inmobiliario del contrato de prestación de servicios suscrito el 13 de Mayo de 2015.

1.7 y 1.8. SOBRE LOS HECHOS SÉPTIMO Y OCTAVO: Son ciertos, constituyen una transcripción literal del contrato de prestación de servicios profesionales referente a la cláusula quinta precio y horarios en cuanto a este hecho me permito manifestar que mi prohijado como veedor / promotor y ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS Y El trabajo ejecutado por los diferentes promotores y demás miembros inmiscuidos en el asunto, se ve reflejado en el Decreto 805 de 2018 de la Alcaldía mayor de Bogotá DC., por medio del cual se adoptó el "Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental", en los términos buscados por las partes para el desarrollo del proyecto inmobiliario en fiducia mercantil.

El demandante falta a la verdad. Omite indicarle al Despacho, que él mismo, otorgó poder especial a la señora María Paula Camacho Herrera, para que en su nombre y representación llevara a cabo "todas las acciones necesarias para dar

inicio y llevar hasta su aprobación la adopción el referido Plan Parcial”; por lo tanto, evidente es que la precitada gestora, es quien tuvo el poder especial para representar al demandante en los trámites del Plan Parcial, siendo única y exclusivamente la labor de Enclave Construcciones SAS., y el Veedor del proyecto inmobiliario, de acompañar y colaborar en lo que le fuera necesario para impulsar la aprobación del referido Plan Parcial, tal y como en su momento se estipuló en el Contrato de Prestación de Servicios, finiquitado por las partes. Tarea que finalmente se llevó a feliz término con la expedición del Acto Administrativo por parte de la Alcaldía mayor de Bogotá D.C, que aprobó el “Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental”, decreto 805 de 20 de diciembre de 2018. el cual favorece el desarrollo inmobiliario del precitado inmueble y del proyecto SANTA HELENA II.

1.9 . AL HECHO NOVENO: Es parcialmente cierto. El contrato de prestación de servicios profesionales suscrito entre las partes, sí tenía una vigencia de 24 meses. Sin embargo, antes de suceder la terminación del mencionado Contrato, y aun cuando no estaba aprobado el Plan Parcial, las partes en plena expresión de su libre voluntad contractual celebraron el día doce (12) de octubre de 2016 y autentificaron sus firmas ante Notario, guardador de la Fe pública y privada, el Contrato de: “PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II”, lo cual sin lugar a dudas, en Derecho, pactan nuevas condiciones para la constitución del Patrimonio Autónomo del bien inmueble, así como los derechos y obligaciones de las partes en el Contrato de Fiducia Mercantil.

El contrato prometido, reitero, suscrito ante Notario del Círculo de Bogotá, guardador de la fe pública y privada, dejó sin efecto cualquier documento existente con anterioridad o cualquier otro acuerdo verbal o escrito entre las partes, reemplazando en su totalidad Acuerdos previos, como lo era el Contrato de Prestación de Servicios profesionales suscrito el día 13 de mayo de 2015. Promesa, que en clausula puntual, señala:

“TRIGÉSIMA: ACUERDO TOTAL. – LAS PARTES, manifiestan que este acuerdo constituye un convenio pleno, total, acerca de su objetó y respecto del mismo, el cual reemplaza integralmente, cualquier documento existente con anterioridad o cualquier otro acuerdo verbal o escrito entre ellas (Prueba documental 7)

1.10. AL HECHO DÉCIMO: si bien es cierto que en compañía del señor MARIO ROMERO MAHECHA, mi poderdante el Ing. JAVIER VARGAS MORENO asistía a las reuniones convocadas por ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS en el domicilio de la constructora, para iniciar el plan de trabajo y entrega de documentación para el desarrollo y acompañamiento para la obtención del plan parcial TINTALITO MAZUERA de esta reunión se pactó que la firma CAMACHO

HERRERA, dirigida por la señora MARIA PAULA CAMACHO HERRERA en una acta se definió que era ella quien tenía las facultades legales para representar al demandante, para la fecha de la reunión MARIO ROMERO aporta la resolución No. 0750 del 11 de septiembre de 2008, para inicial el estudio y posterior acompañamiento del planes parciales evidenciando así las condiciones en las que se encontraba el predio y el trabajo que se debía gestionar , acompañar, desde ese momento hasta la obtención del decreto 805 del 20 de Diciembre de 2018. documentacion que reposa en las oficinas de ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS. (prueba documental 8)

1.11.AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: NO es cierto el contrato no venció se extinguió por voluntad de las partes y en su remplazo se suscribió el contrato PROMESA DE TRADICION BIEN INMUEBLE A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II; por la suscripción de un nuevo contrato y un nuevo clausulado en lo que se refiere al vencimiento del contrato.

HECHOS RELACIONADOS CON EL CONTRATO PROMESA DE TRADICION BIEN INMUEBLE A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II SUSCRITO EL 12 DE OCTUBRE DE 2016

1.12.AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: Es cierto es la transcripción literal del clausula TERCERA, CAPITULO II. OBJETO DEL PRESENTE negocio jurídico, la obligación del PROMITENTE APORTANTE a transferir el INMUEBLE de su propiedad al FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II. Pero nos acogemos a la transcripción completa contenida en la promesa suscrita entre las partes prueba documental que se anexa a la contestación de esta demanda.

1.13. AL HECHO DÉCIMO TERCERO: No es cierto este hecho no está contenido en el objeto del contrato FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II, es un resumen ejecutivo, una apreciación personal por parte del demandante para resumir las obligaciones de las partes, por lo tanto, su señoría siendo respetuosos de la ley y de lo que se plasma en los documentos, nos acogemos a lo que reza la cláusula TERCERA y CUARTA CAPITULO II. OBJETO de manera integral; prueba documental que se anexa a la contestación de esta demanda.

1.14.AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No es cierto, la interpretación que hace el profesional en derecho no se ajusta a la verdad, su señoría respetuosamente nos acogemos a lo pactado en el contrato PROMESA DE TRADICION BIEN

INMUEBLE A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II SUSCRITO EL 12 DE OCTUBRE DE 2016 en la cláusula SEGUNDA y los 9.3 numerales en su integralidad ,el demandante pretende mutilar y dar su interpretación cuando es su señoría el encargado de dar un fallo certero respecto a los hechos, si son hechos son cosas reales no interpretación o imaginación del demandante por lo tanto respetamos lo plasmado como voluntad de las partes en este contrato, prueba documental anexa a la contestación de esta demanda.

1.15. AL HECHO DÉCIMO QUINTO: Es parcialmente cierto, en el entendido que las partes en el contrato de fiducia actuaría como fideicomitente aportante MARIO ROMERO MAHECHA y como fideicomitente constructor ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S pero en lo que se refiere el actor de la presente demanda en cuando al interpretar que el veedor y auditor del proyecto no tenía facultades para ingerir sobre la decisión de la fiducia, si bien es cierto sería inicialmente alianza fiduciaria S.A., o en su defecto la sociedad fiduciaria que definieran las partes es decir Mario romero y enclave construcciones, pero le recuerdo al demandante y siendo respetuosos del derecho y la voluntad de las partes rezo a continuación el nombramiento y funciones que fue designado por el mismo demandante MARIO ROMERO MAHECHA en el contrato de PROMESA DE TRADICION BIEN INMUEBLE A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II SUSCRITO EL 12 DE OCTUBRE DE 2016 en las siguientes clausulas :

SEPTIMA. CAPITULO III. OBLIGACIONES DEL PROMITENTE APORTANTE "NUMERAL 9," En general, conforme al derecho sustantivo, asumir las obligaciones que le correspondan por la naturaleza del presente acuerdo, en su calidad de PROMITENTE APORTANTE-----

Parágrafo Primero,- EL PROMITENTE APORTANTE , a su costa y bajo su responsabilidad , nombra en forma IRREVOCABLE al ingeniero civil, JAVIER VARGAS MORENO identificado con Cedula de Ciudadanía No.7.220.256 de Duitama , como VEEDOR y/o AUDITOR INTEGRAL DEL PROYECTO a desarrollar en el predio Santa Helena II, quien tendrá las facultades para solicitar a la FIDUCIARIA y al FIDEICOMITENTE CONSTRUCTOR la información que considere necesaria en beneficio del proyecto, así como también, podrá participar con sus conceptos técnicos, en todo lo concerniente a la ejecución y desarrollo total del proyecto inmobiliario por otra parte las contempladas en el numeral OCTAVA OBLIGACIONES DEL PROMITENTE ADQUIRENTE en el numeral 21. Acepta irrevocablemente al ingeniero civil JAVIER VARGAS MORENO, identificado con cedula de ciudadanía número 7.220.256 de Duitama, como veedor y auditor integral del proyecto a desarrollar en el predio Santa Helena II, quien tendrá las FACULTADES para solicitar la información que considere necesaria para mejorar el proyecto, así como también podrá participar con sus conceptos técnicos, en todo lo concerniente a la ejecución y desarrollo total del proyecto inmobiliario, y quien por su cuenta y riesgo actuara, actuara a título de verificación en su

calidad de veedor y auditor del proyecto. El costo de dicha gestión, será asumido por el PROMITENTE APORTANTE.

1.16; 1.17 y 1.18. A LOS HECHOS DÉCIMO SEXTO, DÉCIMO SÉPTIMO Y DÉCIMO OCTAVO: Toda vez que estos hechos están basados en idénticos supuestos, me pronuncio sobre los tres, así: NO SON CIERTOS, en cuanto a lo que el demandante considera un hecho, este debe demostrarse, no des configurar e interpretar a su gusto un clausulado contractual donde prima la voluntad de las partes de PROMESA DE TRADICION DE BIEN INMUEBLE, A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENAIL, acuerdo aún vigente; su señoría con todo el respeto el Demandante y su profesional en derecho pretenden una vez más desconocer por completo las obligaciones civiles que se plasmaron el documento, ajustadas a derecho y cumpliendo todos los requisitos de ley, queriendo evadir su responsabilidad civil contractual, documento que fue autenticado por las partes en la notaria 71 del circulo de Bogotá, manifestando su total aceptación del clausulado y las obligaciones contenida en ellas.

1.19. AL HECHO DÉCIMO NOVENO: No es cierto, el accionante transcribe una de las obligaciones contenida en el contrato de PROMESA DE TRADICION BIEN INMUEBLE A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II SUSCRITO EL 12 DE OCTUBRE DE 2016, como si este fuera un hecho y no una obligación no cumplida por el demandante, la interpretación contractual y el incumplimiento debe ser dirimido ante su señoría, no por leguleyadas de parte del demandante pretendiendo desmembrar y dejar sin efectos un contrato válidamente celebrado por más de tres años y por puro capricho de la parte actora desconocer por completo las obligaciones que debía cumplir, argumentando falta de requisitos legales para la validez de un contrato.

1.20 y 1.21. A LOS HECHOS VIGÉSIMO Y VIGÉSIMO PRIMERO: por basarse en los mismos supuestos, me pronuncio conjuntamente, así: NO SON HECHOS, son transcripción literal del clausulado contractual PROMESA DE TRADICION BIEN INMUEBLE A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II SUSCRITO EL 12 DE OCTUBRE DE 2016 documento que es aportado dentro de este proceso como prueba documental, no acogemos a este en su total integridad.

1.22. AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: No es un hecho, es la transcripción literal del clausulado contractual PROMESA DE TRADICION BIEN INMUEBLE A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II SUSCRITO EL 12 DE OCTUBRE DE 2016 documento que es aportado dentro de este proceso como prueba documental,

nos acogemos a este en su total integridad no sin antes aclarar lo siguiente, mi apoderado el ingeniero JAVIER VARGAS MORENO como veedor del proyecto inmobiliario que se venía desarrollando en las condiciones pactadas entre las partes , recordando a su señoría que el mandante del cargo fue precisamente el señor MARIO ROMERO, quien nombro irrevocablemente a mi cliente , donde da fe que por solicitud de este se suscribieron 5 otrosí por diferentes motivos entre ellos era el no pago de impuestos prediales del predio SANTA HELENA II, obtención del chip catastral para suscribir y firmar el contrato de fiducia, dificultad económica de parte de MARIO ROMERO, solicitándome que como interlocutor de las partes le manifestara a la constructora ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS ; que le apremiaba una condición económica y que necesitaba una suma considerable de dinero para poder firmar el contrato de fiducia con BBVA, adicionalmente me manifestó su inconformismo por el valor pactado de VEINTICUATRO MIL MILLONES DE PESOS (\$24.000.000.000) ; que se le pagarían en el desarrollo del proyecto inmobiliario , presumía incrementar este valor por una supuesta oferta recibida por otro constructor entre otras razones que le manifestaba a mi cliente en diferentes reuniones sostenidas telefónicas y personales, mi poderdante le insistió en diferentes oportunidades en llamadas telefónicas de horas sostenidas con MARIO ROMERO, le insistió incalculables veces que cumpliera el contrato. Que no dilata las cosas, que era una obligación cumplir a la constructora ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.AS; que había un compromiso firmado y debía cumplirse, pero el por creer que tenía el conocimiento y la razón pretendió de un lapizaso desconocer el contrato de promesa firmado entre las partes y con una carta redactada por MARIO ROMERO da por terminado el contrato entre las partes.

1.23. AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO: No es un hecho, es la transcripción literal del clausulado contractual PROMESA DE TRADICION BIEN INMUEBLE A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II SUSCRITO EL 12 DE OCTUBRE DE 2016 documento que es aportado dentro de este proceso como prueba documental, nos acogemos a este en su total integridad no sin antes aclarar lo siguiente, el objeto del contrato es obtener el plan parcial "TINTALITO MAZUERA OCCIDENTAL" obligación notoriamente cumplida por parte de ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS, surtido con la expedición del Decreto 805 del 20 de Diciembre de 2018., posteriormente el demandante debía constituir la fiducia y dar cabal cumplimiento al contrato obligación que a la fecha ha incumplido.

1.24. AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO: No es un hecho, es la transcripción literal del clausulado contractual décimo cuarta PRECIO DEL INMUEBLE, FORMA DE PAGO, PUNTO DE EQUILIBRIO PROMESA DE TRADICION BIEN INMUEBLE A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II SUSCRITO EL 12 DE OCTUBRE DE 2016 documento que es aportado dentro de este proceso como prueba

documental, nos acogemos a este en su total integridad no sin antes aclarar lo siguiente, si bien el precio base de la negociación eran VEINTICUATRO MIL MILLONES DE PESOS (\$24.000.000.000) también en el parágrafo segundo se estipula que pagado de este valor mínimo, se incrementara en el tiempo de acuerdo con el comportamiento inmobiliario (VALORIZACION), este valor adicional se pagaran por partes iguales al APORTANTE, MARIO ROMERO MAHECHA y su agencia de corretaje que designo a la compañía CONSTRUCCIONES JUNIN SA, identificada con Nit . 900.263.028-9. Como gestora y promotora del corretaje inmobiliario.

Este porcentaje del 50% se le pagaría a MARIO ROMERO y el otro 50% se le pagaría a la empresa de corretaje.

1.25. AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO: No es un hecho, es la transcripción literal del clausulado contractual décimo cuarta PRECIO DEL INMUEBLE, FORMA DE PAGO, PUNTO DE EQUILIBRIO PROMESA DE TRADICION BIEN INMUEBLE A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II SUSCRITO EL 12 DE OCTUBRE DE 2016 documento que es aportado dentro de este proceso como prueba documental, nos acogemos a este en su total integridad no sin antes aclarar lo siguiente, la acción del demandante en insistir en que las obligaciones civiles contraídas entre las partes no se deben cumplir por subrogarse funciones de juez, hechos que deben ser demostrados ante su señoría, la obligación de MARIO ROMERO no fue cumplida, estas condiciones resolutorias no son ciertas ya que el plan parcial TITALITO MAZUERA si fue expedido acorde a la implementación urbanística, cumpliendo la factibilidad económica y la posibilidad de ampliar el espectro de negociación para obtener el mejor provecho económico para las partes, hecho cumplido por el arduo trabajo de un sin número de profesionales dedicados exclusivamente a este megaproyecto y por parte de mi representado como veedor y auditor del proyecto.

1.26.AL HECHO VIGÉSIMO SEXTO: No es un hecho, es la transcripción literal del clausulado contractual decima séptima DISPOSICIONES GENERALES. CAPITULO VII. CLAUSULA PENAL DE LA PROMESA TRADICION BIEN INMUEBLE A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II SUSCRITO EL 12 DE OCTUBRE DE 2016 documento que es aportado dentro de este proceso como prueba documental, nos acogemos a este en su total integridad no sin antes aclarar lo siguiente, el demandante debería pagar a ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS y a JAVIER VARGAS , no solo la cláusula penal, sino todas las indemnizaciones y abogados que han tenido que incurrir por la negligencia del demandante de cumplir las obligaciones pactadas en este contrato de promesa, en el entendido que la finalidad de enclave construcciones sas y Javier Vargas era acompañar para obtener el mayor índice de construcción en el plan parcial TINTALITO

MAZUERA, obligación cumplida el día 20 de Diciembre de 2018 con el decreto 805 y que posteriormente a este evento, el demandante debía suscribir la fiducia de parqueo y acto seguido el desarrollo del proyecto inmobiliario, el comportamiento adoptado por parte del demandante de dar por terminado el contrato de manera unilateral posterior a la expedición del decreto 805, deja mucho que pensar y no contento con ello inicia un proceso conciliatorio por más de dos años que resulta fallido y en el transcurso de este proceso arbitral siendo un acto de "mala fe" el señor MARIO ROMERO , TRANSFIERE EL BIEN objeto del desarrollo inmobiliario , parte integral de este contrato de promesa, lo saca del comercio para no responder por las obligaciones contraídas en este instrumento, desconociendo a las autoridades judiciales, burlándose vilmente en cada audiencia de conciliación sostenida, y perjudicando enormemente los intereses de ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS y de JAVIER VARGAS MORENO, arropándose con jurisdicción de juez y parte; desconociendo las normas 1563 de 2012, artículo 11. Recordándole al demandante que este es un negocio jurídico donde todas las partes que suscribieron el contrato de promesa deben obtener un beneficio económico, que las partes deben obtener el pago por su trabajo y lo que implica estructurar un negocio inmobiliario como le era PROYECTO SANTA HELENA II, el sin número de profesionales y los gastos que debe incurrir el constructor para el fin de este contrato, mi cliente el ingeniero JAVIER JARGAS, no está de acuerdo con el actuar desproporcionado del demandante, y muchísimo menos a favor del mal actuar de este, por eso su señoría es obligación de mi pro ahijado decir la verdad sobre los hechos objeto de esta demanda.

1.27. AL HECHO VIGÉSIMO SÉPTIMO: No es un hecho, es la mal transcripción del clausulado contractual errando no es séptima es décimo séptima DE TRADICION BIEN INMUEBLE A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II SUSCRITO EL 12 DE OCTUBRE DE 2016 documento que es aportado dentro de este proceso como prueba documental, nos acogemos a este en su total integridad no sin antes aclarar lo siguiente, en cuanto el incumplimiento del contrato debe demostrarse en este proceso.

1.28. AL HECHO VIGÉSIMO OCTAVO: no es un hecho, es una prueba su señoría le solicito que este punto sea tenido en cuenta como prueba anticipada de la gestión que adelantaba la COSNTRUCTORA ENCLAVE CONSTRUCCIONES y JAVIER VARGAS como veedor del proyecto inmobiliario SANTA HELENA II.

1.29, 1.30 ,1.31 Y 1.32 SOBRE LOS HECHOS VIGÉSIMO NOVENO, TRIGÉSIMO, TRIGESIMO PRIMERO Y TRIGÈSIMO SEGUNDO: Por basarse en los mismos supuestos me pronuncio conjuntamente, así: SON PARCIALMENTE CIERTOS; en lo que se refiere a la fiducia BBVA Asset Management S.A. me permito aclara lo

siguiente mi cliente el Ing. Javier Vargas, ejerciendo su labor encomendada en el contrato de promesa, después de muchas reuniones y acaloradas discusiones respecto a la mejor propuesta que beneficiara a MARIO ROMERO, y que cumpliera con el respaldo económico y garantías en el país se presentó esta fiducia para que se diera continuidad con el contrato promesa firmada entre la partes para dejar el predio SANTA HELENA II, en la fiducia de parqueo y posterior desarrollo del proyecto inmobiliario, el ejecutivo designado por parte de BBVA para atendernos como clientes fue el señor Jhon Deiver Jimenez Gerente estructurador de BBVA Fiduciaria, después de varias reuniones y de consultar con sus superiores si el constructor y sus socios cumplían con los requisitos para aceptarlos como clientes, le dieron el visto bueno y se procedió a envía el listado de documentos necesarios para realizar el estudio de títulos, en los cuales debía aportarse la totalidad de los documentos exigidos por ellos para garantizar la vinculación en esta fiduciaria, en compañía del Veedor del proyecto y enclave construcciones sas, comenzó el trabajo de aportar la documentación solicitada por ellos siendo radicada el día 20 de Diciembre de 2016.

Por otra parte, en conversaciones sostenidas con ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS y fiducia BBVA, por parte de mi cliente le manifestó que deben cambiar la notaria ya que BBVA FIDUCIA tenia registro de las firmas en la notaria 41 del circulo de Bogotá, así las cosas, la partes aceptan y deciden firmar otro si modificando el día y la firma del FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO, SANTA HELENA II.

1.33. AL HECHO TRIGÉSIMO TERCERO: NO me costa; pero respecto a este supuesto hecho me permito manifestar los siguiente, en conversaciones telefónicas sostenidas entre mi cliente el Ing., JAVIER VARGAS y MARIO ROMERO, este le manifiesta su urgencia por el dinero que necesitaba, y que si este dinero no era entregado en un monto exigido por MARIO ROMERO que oscilaba en DOS MIL MILLONES DE PESOS M/CTE (\$2.000.000.000) en un solo pago no procedería a firmar "nada" mi cliente le manifestó que eso no era lo que se había pactado en el contrato de promesa, pero que el haría el acercamiento con la constructora ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS, llamada telefónica que se realizó el día 20 de diciembre de 2016; así las cosas y cumpliendo con lo hablado el Ing. Vargas llama al representante legal de la CONSTRUCTORA ENCLAVE SAS, al señor ERNESTO PELAEZ TORO, para manifestarle la exigencia hecha por MARIO ROMERO, del dinero que necesitaría con urgencia y él le contestó que esa decisión debía tomarla en junta por el monto solicitado por MARIO ROMERO, a partir de ese momento su señoría después de que mi cliente el Ing. Vargas le comunico lo hablado con la constructora a MARIO ROMERO, el empezó a tomar sus propias decisiones y actuar por cuenta propia.

967

1.34 al 1.42 A LOS HECHOS DE LOS NUMERALES TRIGÉSIMO CUARTO AL CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: Son parcialmente ciertos, pero respecto a estos supuestos hechos me permito manifestar los siguiente, en lo que respecta en el actuar de mi cliente como Veedor del proyecto inmobiliario y las funciones otorgadas por el demandante en el contrato de promesa, manifiesta que el señor MARIO ROMERO mientras realizaba las gestiones y anexos solicitados por la fiduciaria BBVA, seguía encomendando la labor a mi cliente el Ing. Vargas ; de asegúrale un dinero para la firma de la respectiva Fiducia de Parqueo, mi cliente llamo al Dr. Peláez y se reunió con el para tratar el tema. y el representa legal de la constructora manifestó que no había problema que debía reunirse con la junta y allí expondría el caso del pago a MARIO ROMERO, mientras tanto seguía el estudio de documentación por parte de la fiduciaria BBVA, y en la notaria del circulo de Bogotá hacia finales del mes de diciembre de 2016, en el respectivo estudio jurídico se encuentra que le predio aun no contaba con chip , ni cedula catastral ni tampoco se evidenciaba el pago de impuestos prediales del predio que debía sanear estos requerimientos para continuar con el estudio y acto seguido realizar la minuta para la constitución del encargo fiduciario de parqueo SANTA HELEA II, MARIO ROMERO acto seguido a esta información suministrada se comprometió gestiono ante la unidad administrativa de catastro e instrumentos públicos para la obtención del chip, pero siempre pendiente de la conversación que sostenía mi cliente Ing. Vargas como veedor del proyecto, respecto de los recursos que este necesitaba, desde el día 17 de Enero que solicito a las entidades antes mencionadas hasta el día 3 de Mayo de 2017 que fueron expedidos los Chips del predio Santa helena II, el señor MARIO ROMERO se distancio absolutamente del negocio jurídico fueron 4 meses en los que le contestaba de vez en cuando a mi representado y le argumentaba que estaba gestionado los documentos requeridos por la fiduciaria que el trámite de la obtención de los chips estaba demorado por las entidades y que debía esperar, pero que adelantaran urgentemente la reunión final para definir el pago del anticipo que el exigía para el día 23 de Mayo, MARIO ROMERO envió a la constructora ENCLAVE CONSTRUCCIONE SAS una propuesta para modificar el contrato de promesa y según él sus necesidades serian viables para continuar con el negocio jurídico solicito la suma de SETECIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS M/CTE (\$720.000.000) pero que en caso de no aprobarse el plan parcial este devolvería solo la mitad del dinero ósea TRESCIENTOS SESENTA MILLONEAS DE PESOS) no entendiendo bajo que argumentando solo devolvería la mitad del dinero, hecho que inmediatamente me comunico el representante legal de la sociedad ENCLAVE CONSTRUCCIONE SAS , mi cliente como veedor del proyecto el Ing. Javier Vargas nunca estuvo de acuerdo en modificar las condiciones pactadas en contrato de promesa, además si le pareció un acto de mala fe y ventaja por parte de MARIO ROMERO MAHECHA, dejando esta propuesta una incertidumbre jurídica respecto a lo que pretendía realmente MARIO ROMERO, no sin antes mencionar su señoría, que el tiempo que el mandante MARIO ROMERO, se apartó del negocio jurídico se rumoraba en el gremio de la construcción al cual pertenece mi cliente por más de 30 años que

el señor MARIO ROMERO estaba ofreciendo el predio a otros constructores del país buscando mejorar la oferta que tenía firmada con ENCLAVE COSNTRUCCIONES S.A.S.

HECHOS RELACIONADOS CON EL PLAN PARCIAL TINTALITO -MAZUERA OCCIDENTAL.

1.43. AL HECHO CUADRAGÉSIMO TERCERO: Es parcialmente cierto el hecho, el derecho de petición radicado por parte de MARIO ROMERO, ante la secretaria de planeación distrital; pero equivocadamente el actor sostiene que estaba por vencer el contrato "prestación de servicios" quedando este documento remplazado con la PROMESA DE TRADICION BIEN INMUEBLE A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II y sus OTROSIS.

1.44. AL HECHO CUADRAGÉSIMO CUARTO; No me costa para la fecha de radicación del derecho de petición mi cliente el ingeniero Javier Vargas, en conjunto con la constructora ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS, gestionaban todo lo pertinente para dar cumplimiento al contrato de promesa.

1.45. AL HECHO CUADRAGÉSIMO QUINTO: Es cierto el plan parcial fue expedido por las autoridades distritales; aclarando a su señoría estando en vigencia del contrato se expidió el plan parcial TINTALITO MAZUERA, cumpliendo así en su cabalidad el fin del contrato de PROMESA DE TRADICION BIEN INMUEBLE A TITULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II y sus OTROSIS.

1.46. AL HECHO CUADRAGÉSIMO SEXTO: No es cierto, basándonos en el Decreto Distrital 805 de 2018 podemos apreciar lo siguiente el uso principal permitido para la manzana 4 de la unidad de gestión y actuación urbanística número 3, es de vivienda tipo 4, en consideración que en conjunto y en revisión con mi cliente Ing. Javier Vargas y la constructora ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS; se elevó un derecho de petición mediante el cual consulto a las autoridades competentes el uso del suelo para tener total claridad y esta entidad manifestó lo siguiente:

"Una vez revisado el decreto Distrital 805 de 2018, se evidencio un error en el cuadro del artículo 20, relacionado con el uso principal de la manzana número 4, de la unidad de gestión y/o actuar urbanístico número 3, EL USO PRINCIPAL DE DICHA MANZANA ES VIVIENDA TIPO 4

1.47 y 1.48 A LO HECHOS CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO Y CUADRAGÉSIMO OCTAVO: por basarse en los mismos supuestos, me permito pronunciarme conjuntamente, así: Son parcialmente ciertos, si bien el Demandante como ya lo manifestaba mi cliente el Ing. Vargas, sobre el actuar del Demandante de

apartarse del contrato de promesa y obrar por su cuenta, con una mala interpretación procedió elevar solicitudes a diferentes entidades con el fin de justificar su actuar abandonando las obligaciones contenidas con la CONSTRUCTORA ENCLAVE, pretendía argumentar un supuesto incumplimiento por parte de enclave de no poder cumplir con la cláusula, FORMA DE PAGO Y PUNTO DE EQUILIBRIO la Décima Cuarta – PRECIO DEL INMUEBLE del contrato de promesa no sin antes aclarar que le competente para categorizar este evento no es la CURADURIA URBANA No. 03 ; sino la Secretaria de planeación Distrital.

1.49.AL HECHO CUADRAGÉSIMO NOVENO: No es cierto el demandante el Decreto 805 del 18 de Diciembre de 2018; en el artículo 24, EDIFICABILIDAD MAXIMA PERMITIDA en su cuadro general establece un total de 100.125,12 M2 destinado para vivienda tipo 4, excluyendo que en este caso se construya vivienda de interés prioritario es exclusivamente permitida la manzana 5 de la unidad de gestión número, y para manzana 6 lote B de la unidad de gestión.

1.50 y 1.51. A LOS HECHOS QUINCUAGÉSIMO Y QUINCUAGÉSIMO PRIMERO: Por basarse en los mismos supuestos, me permito pronunciarme así: NO SON CIERTOS, son una mala interpretación del demandante al no conocer la diferencia vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario. Para el caso que nos ocupa en cuanto al cumplimiento de la promesa la vivienda tipo 4 no es de vivienda de interés prioritario, sin embargo me permito aclarar si bien de los 43.087,37 M2 que han sido destinados para vivienda de interés prioritario (VIP), no se encuentran contabilizados los 100.125,12 M2 que han sido destinados para construir vivienda tipo4 de la manzana 4 unidad de gestión 3.

1.52. AL HECHOS QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO: Es parcialmente Cierto si bien el decreto 1077 de 2015 aclara la diferencia entre vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, para el cumplimiento de las obligaciones que tiene el DEMANDANTE de cumplir el contrato de Promesa, no tendría relevancia.

1.53. AL HECHO QUINCUAGÉSIMO TERCERO: No es cierto su señoría, el demandante hace una interpretación errada de la pactado en el contrato de promesa clausula decima cuarta CAPITULO V. PRECIO DEL INMJUEBLE, FORMA DE PAGO Y PUNTO DE EQUILIBRIO, en esta cláusula dice (\$24.000.000.000) VEINTICUATRO MILLONES DE PESOS M/CTE, la interpretación que la parte actora pretende argumentar que no podría cumplir el contrato en el precio pactado asegurando que solo recibiría una suma de OCHO MILLONES CIENTO QUINCE MIL QUINIENTOS VEINTE PESOS M/CTE \$8.115.520 por enajenación de

4 cada vivienda vendida confunde y se aleja totalmente de los acuerdo pactados entre las partes. Por otra parte, es un hecho que debe ser probado.

1.54. AL HECHO QUINCUAGÉSIMO CUARTO: NO es cierto, es un argumento errado del demandante para no cumplir con el contrato promesa, pactado entre las partes, la vivienda permitida en este terreno es tipo 4, en todas sus fases, el precio pactado de (\$24.000.000.000) seria plenamente cumplido por parte del CONSTRUCTOR ENCLAVE SAS. Siendo este valor el mínimo, adicionalmente su señoría afirmar algo que no es cierto y hacer cuentas alegres solo con el hecho de apartarse de sus obligaciones y confundir al honorable juez en cada uno de los hechos que no son hechos sino interpretaciones del actor para justificar su mal actuar y mala fe con este contrato.

1.55. AL HECHO QUINCUAGÉSIMO QUINTO: No me consta para esa audiencia que cita la demandante, lo cierto es que mi representado no fue convocado a dicha diligencia, lo cual, es plena prueba de que no se agotó el requisito de procedibilidad exigido para poder incoar la acción judicial de que trata este proceso como adelante lo explicaré.

1.56. AL HECHO QUINCUAGÉSIMO SEXTO: ES CIERTO, pero aclaro que la conciliación a que se refiere dicha diligencia, se produjo dentro de un proceso arbitral, dentro del cual fue vinculado mi representado luego de una reforma a la demanda efectuada por el demandante.

Esta conciliación fue judicial y no extrajudicial, y por lo mismo no puede ser tomada en cuenta para cumplir con el requisito de procedibilidad a que hice mención en el hecho anterior.

1.57. AL HECHO QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO: ES cierto, pero es importante resaltar que la decisión del Tribunal de Arbitramento, obedeció a la falta de pago oportuno de los honorarios de los árbitros.

El no pago de los honorarios se debió a que con anterioridad el acá demandante a través de escritura pública No. 1968 con fecha 15 de mayo de 2019 de la notaría 54 de Bogotá, transfirió los derechos de propiedad sobre el inmueble en el que se iba a desarrollar el proyecto inmobiliario atrás mencionado; situación que demostró mala fe y alertó sobre el grave riesgo de incurrir en altos costos, sin existir expectativa real de recuperar tales dineros.

En otras palabras, la insolvencia y ausencia de respaldo patrimonial en que incurrió el demandante al haber enajenado el inmueble, implicaban un riesgo grande de imposibilidad de hacerle efectiva una eventual condena del laudo arbitral, lo que llevo al no pago de los honorarios arbitrales.

471

Prueba de la insolvencia y falta de respaldo patrimonial del demandante, la constituye el hecho de que en la escritura pública No. 1968 con fecha 15 de mayo de 2019 de la notaría 54 de Bogotá, que contiene la fiducia mediante la cual se transfirió el derecho de dominio del inmueble sobre el cual se iba a desarrollar el proyecto inmobiliario, y específicamente en el parágrafo sexto de la cláusula de Transferencia, de forma expresa indican que : que el FIDEICOMITENTE TRADENTE perderá la calidad de fideicomitente tradente y por lo tanto no tendrá ninguna participación en derechos, ni beneficios dentro del contrato fiduciario y no tendrá ninguna facultad de impartir instrucciones en el mismo, su gestión se limita únicamente a transferir el inmueble, así perdiendo las calidades de propietario ; poniendo de presente su señoría que el actual propietario del inmueble es FIDUCIARIA CENTRAL S.A como vocera y administradora del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO SANTA HELENA II, Nit 830.053.036-3

Sobre este hecho, también es importante señalar que el demandante en ninguna parte de la demanda menciona la transferencia del inmueble ; si bien manifiesta el desgaste jurídico de 19 meses ante la cámara de comercio iniciando con una conciliación que resultó fallida, y posteriormente este mismo convoca y solicita un proceso arbitral como lo manifiesta en los hechos 55, 56 y 57 de esta demanda ; omite advertir al honorable tribunal que transfirió el bien para sacarlo de circulación y no cumplir con sus obligaciones contenidas en los contratos firmados por MARIO ROMERO MAHECHA y evidente es que tampoco lo menciona en la presente demanda.

2. A LAS PRETENSIONES

El Demandado Veedor del proyecto inmobiliario, se opone a todas y cada una de las pretensiones del Actor, toda vez que en Derecho no deben ser declaradas dado el acervo probatorio y, a la argumentativa jurídica que a continuación se expone por carecer en absoluto de fundamentos facticos y jurídicos; toda vez que las pretensiones del Actor, están fundadas en hechos inexistentes que devienen de su empeño absoluto en terminar unilateralmente sin razón alguna, el contrato de promesa de fiducia mercantil, celebrado válidamente, desconociendo su deber de actuar conforme a los principios de la buena fe y lealtad contractual reconocidos por la Ley, la Doctrina y la Jurisprudencia.

2.1. A LA PRIMERA PRETENSIÓN DEL NUMERAL 3.1 DEL ESCRITO DE DEMANDA:

Me opongo a que se Declare: "Que El Contrato suscrito entre las partes: Promesa de tradición bien inmueble, a título de aporte en negocio fiduciario, fideicomiso mercantil inmobiliario de parqueo Santa Helena II, celebrado el día 12 de octubre de 2016, no produce obligación alguna", en razón a que el precitado cumple a cabalidad con los elementos y requisitos esenciales que exige la norma sustantiva y la jurisprudencia unificada.

2.2. A LA PRIMERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN PRIMERA PRINCIPAL:

Me opongo en Derecho a que se Declare: "la inexistencia del

Contrato de: "Promesa de tradición bien inmueble, a título de aporte en negocio fiduciario, fideicomiso mercantil inmobiliario de parqueo Santa Helena II", suscrito entre las partes el día 12 de octubre de 2016"; toda vez que este negocio jurídico, fue válidamente celebrado. Además, conforme a la Ley sustancial, cumple con todos los requisitos esenciales de un Contrato de promesa y no puede perder su obligatoriedad por la decisión unilateral y mudable del Actor.

2.3. A LA SEGUNDA PRETENSÓN SUBSIDIARIA DE LA PRETENSÓN PRIMERA PRINCIPAL: Me opongo en Derecho a que se declare: "la nulidad absoluta del contrato de promesa de tradición bien inmueble, a título de aporte en negocio fiduciario, fideicomiso mercantil inmobiliario de parqueo Santa Helena II", suscrito entre las partes el día 12 de octubre de 2016"; toda vez que no existe prueba alguna y estimación jurídica que le permita al Actor, pretender dejar sin efectos un Contrato válidamente celebrado.

Palmario es que las pretensiones formuladas por el Actor, tienen como fundamento su arrojo voluble e intereses oscuros de dar por terminado unilateralmente y sin justa causa el referido Contrato de Promesa, razón por la cual, su actuar configura un incumplimiento contractual y estará obligado a resarcir los perjuicios que con su actuar que cause a la sociedad Enclave Construcciones SAS y, a su asesor de corretaje y, veedor del proyecto inmobiliario, además del pago de la penalidad pactada en el mismo negocio jurídico.

2.4. A LA SEGUNDA PRETENSÓN: Me opongo en Derecho, a que se declare: "la condena en costas" en consideración a que estas no deben prosperar por ausencia del erróneo incumplimiento contractual alegado sin prueba alguna. Por el contrario, solicito se condene a la parte demandante al pago de costas, agencias en derecho, gastos arbitrales y de los perjuicios generados por el incumplimiento del negocio jurídico.

EN CUANTO AL PRIMER GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS (NUM 3.2 DEL ESCRITO DE DEMANDA):

2.5. A LA PRIMERA PRETENSÓN SUBSIDIARIA: Me opongo en Derecho. Por el contrario, Debe declararse que: El contrato de prestación de servicios celebrado entre las partes quedó sin efectos desde el día 12 de octubre de 2016, una vez celebrado el contrato de promesa de tradición a título de aporte en negocio fiduciario del inmueble Santa Helena II. Negocio jurídico que, en su cláusula Trigésima, con claridad instituye: "ACUERDO TOTAL. – LAS PARTES, manifiestan que este acuerdo constituye un convenio pleno, total, acerca de su objeto y respecto del mismo, el cual reemplaza integralmente, cualquier documento existente con anterioridad o cualquier otro acuerdo verbal o escrito entre ellas (...)".

2.6. A LA SEGUNDA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA: Me opongo en Derecho. Por el contrario, Debe declararse que: El contrato de prestación de servicios celebrado entre las partes quedó sin efectos desde el día 12 de octubre de 2016, una vez celebrado el contrato de promesa de tradición a título de aporte en negocio fiduciario del inmueble Santa Helena II. Negocio jurídico que, en su cláusula Trigésima, con claridad instituye: "ACUERDO TOTAL. – LAS PARTES, manifiestan que este acuerdo constituye un convenio pleno, total, acerca de su objeto y respecto del mismo, el cual reemplaza integralmente, cualquier documento existente con anterioridad o cualquier otro acuerdo verbal o escrito entre ellas (...)".

2.7. A LA TERCERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA: Me opongo en Derecho a que se declare: "dejar sin efectos y/o valor el contrato de "promesa de tradición bien inmueble, a título de aporte en negocio fiduciario, fideicomiso mercantil inmobiliario de parqueo Santa Helena II, suscrito entre las partes el día 12 de octubre de 2016", en razón a que el contrato fue válidamente celebrado y, por lo tanto, no puede perder su obligatoriedad por la decisión unilateral y mudable del Actor.

2.8. A LA CUARTA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA: Me opongo en Derecho a que se declare: "la condena en costas". No debe prosperar por ausencia de incumplimiento contractual. Por el contrario, debe condenarse al Actor al pago de costas, agencias en derecho, gastos arbitrales y de los perjuicios generados a los demandados.

EN CUANTO AL SEGUNDO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS (NUM 3.3 DEL ESCRITO DE DEMANDA:

2.9. A LA PRIMERA PRETENSIÓN: Me opongo en Derecho. Evidente es, sin lugar a equívocos, que con la aquiescencia del Gobierno Distrital con el Decreto 805 de 2018, "El Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental", la norma de uso correspondiente al inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1721851, propiedad del Actor, cumple con las expectativas económicas previstas por las partes, por lo tanto, no hay lugar a la aplicación de las causales de terminación dispuestas en la cláusula vigésima de la promesa del negocio jurídico de Fiducia mercantil.

2.10. A LA SEGUNDA PRETENSIÓN: Me opongo en Derecho a que se declare: "La resolución del contrato de promesa de tradición bien inmueble, a título de aporte en negocio fiduciario, fideicomiso mercantil inmobiliario de parqueo santa helena II", suscrito entre las partes el día 12 de octubre de 2016"; toda vez que, no existe una causal alguna de terminación en los términos de la cláusula vigésima del Contrato de promesa y menos existen situaciones que dificulten cumplir las obligaciones pactadas inicialmente por las partes. Solo obedece a un capricho oscuro del Actor.

2.11. A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS DE LA PRIMERA Y SEGUNDA DEL SEGUNDO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS:

Me opongo en Derecho, en razón a que "El Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental", la norma de uso para el inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1721851 cumple con las expectativas económicas previstas por las partes en su negocio jurídico de promesa de fideicomiso mercantil inmobiliario. Promesa en la que elemental hermenéutica y sindéresis jurídica, no existe causal alguna de terminación en los términos de la cláusula vigésima del Contrato y mucho menos existen escenarios que imposibiliten cumplir las obligaciones pactadas inicialmente por las partes.

La condena y el pago de costas deben decretarse en favor de los demandados, al igual que el pago de las agencias en derecho, gastos arbitrales, los perjuicios generados por el incumplimiento contractual por parte del Actor y su impetración.

2.12. EN CUANTO AL TERCER GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: Me opongo en Derecho, en razón a que la solicitud de declaratoria de incumplimiento contractual de la ya referida promesa del negocio fiduciario mercantil inmobiliario SANTA HELENA II, no se encuentra probado en el debate judicial; por el contrario, las pruebas allegadas al libelo procesal, en conocimiento del Tribunal de Arbitramento, demuestran el cumplimiento de los demandados, quienes, salta a la vista, siempre han buscado beneficios mutuos para las partes en la aprobación del " Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental".

Por otra parte, pedir la declaratoria de la "Resolución del contrato de promesa de tradición bien inmueble, a título de aporte en negocio fiduciario, fideicomiso mercantil inmobiliario de parqueo Santa Helena II"; reitero, en derecho no es procedente, porque no existe mérito jurídico alguno que le permita al demandante pretender dejar sin efectos un Contrato válidamente celebrado, el cual, avista únicas causas por las cuales puede darse la resolución del Contrato. El Actor, tienen como fundamento su oscura voluntad mudable de dar por terminado unilateralmente el referido Contrato de Promesa, razón por la cual, su actuar configura un incumplimiento contractual y por lo tanto estará obligado a resarcir los perjuicios causados a los demandados, además del pago de la penalidad pactada en el mismo Contrato.

La condena en costas debe ser para el Actor, en consideración a su evidente incumplimiento contractual. Al igual que al pago de las agencias en derecho, gastos arbitrales y de los perjuicios generados por su incumplimiento contractual y su equivoco accionar jurisdiccional.

2.13. AL CUARTO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: Me opongo en Derecho, en razón a que el acuerdo de la voluntad de las partes en un contrato válidamente celebrado, es una expresión de su libre voluntad; desde luego, que pueden convenir lo que en derecho corresponda; por ejemplo: la extinción de un contrato; situación que no se presenta en el caso concreto; por el contrario, aquí palmario es, que la voluntad de los demandados siempre ha sido el

425

cumplimiento estricto del negocio de PROMESA DEL FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II"; suscrito con el Actor, ante Notario, guardador de la Fe pública y privada, el día 12 de octubre de 2016, en los términos y condiciones concertados por las mismas. Los hechos notorios y acontecimientos en desarrollo de la promesa hablan por sí solos, por lo tanto, en Derecho, no se debe dejar sin efectos este negocio jurídico válidamente celebrada, cuyo incumplimiento contractual no se encuentra probado en el debate judicial.

La condena en costas debe ser para el Actor, en consideración a su indiscutible incumplimiento del negocio. Al igual que al pago de las agencias en derecho, gastos arbitrales y los perjuicios generados por su incumplimiento contractual y su equívoca demanda.

3. EXCEPCIONES DE MÉRITO:

Ruego al Despacho, que, conforme a las pruebas recaudadas, en su Sentencia declare probadas las siguientes excepciones:

3.1 CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO "PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUJEBLE, A TÍTULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO, SANTA HELENA II) POR PARTE DE LOS DEMANDADOS. EL CONTRATO ES LEY PARA LAS PARTES. Art 871 del C de Co. y 1602 del CC.

Las actuaciones de las partes de un contrato, se deben analizar a la luz del principio: "lex contractus, pacta sunt servanda", consagrado en los artículos 1602 del Código Civil Colombiano y, 871 del Código de Comercio, que rige toda relación contractual. Su carga, su exigencia, deben ser conforme a la buena fe, y al derecho que le asiste a cada una de las partes. "El contrato es Ley para las partes".

Al tenor de lo señalado anteriormente, a continuación, examinaremos las estipulaciones y obligaciones contractuales pactadas dentro del denominado por las partes: "PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II".

Evidente es en este debate, que una de las obligaciones iniciales de la sociedad Enclave Construcciones SAS., el Agente especial de corretaje y, Veedor del proyecto inmobiliario del Actor, fue el acompañamiento y apoyo en la aprobación del Plan Parcial que permitirá el desarrollo del inmueble según las expectativas de las partes.

Se probara indubitadamente que esta obligación se ha cumplido con total rectitud, integridad y probidad por parte de los demandados, siendo partes laboriosas y promotoras del "Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental",

476

quienes informando, participando, interviniendo y facilitando siempre sus instalaciones locativas para las reuniones, sus conocimientos como profesionales idóneos para el asunto, que sirvieron en el acompañamiento, apoyo y construcción del equipo de trabajo multidisciplinario de expertos a intervenir en las diferentes diligencias administrativas ante las autoridades distritales competentes, tendientes a obtener el "Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental", como finalmente se dio con la expedición del Decreto Distrital N° 805 de 2018, proferido por la Alcaldía Mayor de Bogotá DC.

En efecto, con los testimonios de los profesionales gestores del asunto, en especial el de la señora MARÍA PAULA CAMACHO, se evidenciara el dificultoso trabajo desplegado por los demandados y todo su equipo de trabajo para el asesoramiento y apoyo en las diferentes etapas del "Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental", quienes siempre buscaron, conseguir la norma de uso del inmueble propiedad del Actor, para realizar lo más pronto las obras civiles, en desarrollo del ya conocido proyecto inmobiliario proyectado en fideicomiso mercantil y, conseguir la mayor rentabilidad económica para las partes.

La norma de uso del inmueble materia del contrato, está contemplada en el Decreto 805 del 20 de diciembre de 2018, expedido por el Alcalde Mayor, que contiene el "Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental". Norma que cumple con las expectativas económicas vaticinadas por las partes, situación legal apta para instar al Actor el cumplimiento del Contrato de: "PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II".

Empero, el Actor, con sus oscuras pretensiones, en forma quimérica quiere desconocer todas las labores desplegadas por la sociedad: Enclave Construcciones SAS. y, su Agente especial de corretaje y, Veedor del proyecto inmobiliario; desechando de plano el cumplimiento de sus obligaciones contractuales que le asisten y pretendiendo, además, terminar sin justa causa el Contrato de "PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II", suscrito el día 12 de octubre de 2016, legitimado de mutuo acuerdo entre las partes, el cual es ley para las partes y conforme al ordenamiento jurídico colombiano, debe cumplirse a la luz de los principios de lealtad contractual y de buena fe.

3.2 INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL POR PARTE DEL DEMANDANTE. Los contratos que son básicos en la fuente de las obligaciones sinalagmáticas perfectas o imperfectas, anunciadas en el artículo 1609 del Código Civil colombiano, el cual nos enseña que:

"En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla por su parte, o no se allana a cumplirlo en la forma y tiempo debidos".

En este debate, este escenario jurídico es el que se presenta, en razón a que la sociedad Enclave Construcciones SAS., el Agente especial de corretaje y, Veedor del proyecto inmobiliario, si bien es cierto, tienen obligaciones emanadas del Contrato de Promesa, las cuales ha cumplido como ya se ha demostrado, no es menos cierto que el mismo contrato también exige el cumplimiento de las obligaciones a cargo del demandante, en especial, aquella orientada a la transferencia del inmueble al Fideicomiso Mercantil, la cual, resiste en incumplir, aduciendo, primero, un apócrifo incumplimiento de Enclave Construcciones SAS., el Agente especial de corretaje y, Veedor del proyecto inmobiliario y la inviabilidad en el negocio por la norma de uso adoptada para el inmueble, arrinconando groseramente la realidad jurídica en que ha sido adoptado el "Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental", y mancillando las obligaciones adquiridas contractualmente.

Reitero una vez más, sin lugar a equívocos, como HECHO NOTORIO, Enclave Construcciones SAS. y, el Veedor del proyecto inmobiliario no han incumplido el Contrato de Promesa suscrito con el Actor; por el contrario, han cumplido legalmente con sus obligaciones contractuales en los términos señalados por las partes, como es evidente en las pruebas aportadas (Documentales: Nros: 5.1.2 y 5.1.3. y 5.1.4), obteniendo la norma de uso para el inmueble en los términos buscados por las partes, toda vez que cuando MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA declaró su deseo de no continuar con la ejecución del Contrato, los demandados continuaron con el apoyo y acompañamiento en la gestión y aprobación del "Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental", como lo certifica la señora MARÍA PAULA CAMACHO HERRERA, una de las gestoras del precitado Plan.

El demandante durante el desarrollo del Contrato de Promesa de fiducia mercantil, fue pérfido y guarnecido de mala fe, escondiendo a la sociedad Enclave Construcciones SAS., y su Agente especial de corretaje y, Veedor del proyecto inmobiliario, la existencia de documentos como el chip y cédula catastral que identifica el inmueble prometido en fiducia mercantil; incumpliendo, además, su obligación de mantener el inmueble al día, lo cual, no sucedió, pues incurrió en mora en el pago de impuestos de los años 2015, 2016, 2017 y 2018, situación ésta que impedía en su momento la transferencia de la propiedad del inmueble conforme a lo acordado. Además, el demandante adelantó actos impropios, que pusieron en riesgo el inmueble para la ejecución del Proyecto, pues ha estado usando indebidamente el lote sin los permisos requeridos por las autoridades Distritales, al implementar un parqueadero público sin licencia en el inmueble, incumpliendo las obligaciones urbanísticas, administrativas, fiscales y parafiscales.

3.3. Falta de lealtad contractual y buena fe.

Es de conocimiento de la sociedad Enclave Construcciones SAS., el Agente especial de corretaje y, Veedor del proyecto inmobiliario que MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA ha ofrecido el inmueble objeto del Contrato de Promesa

de fiducia mercantil, a otras constructoras del país, lo cual constituye una falta a los deberes de lealtad contractual y principios de buena fe.

Todos los anteriores fundamentos facticos y jurídicos indican un innegable incumplimiento contractual por parte de Romero Mahecha, quien intenta despedazar infranqueablemente las obligaciones adquiridas con Enclave Construcciones SAS., y su Agente especial de corretaje y, Veedor del proyecto inmobiliario faltando a la lealtad contractual y a la buena fe que gobiernan los contratos.

3.4. Incumplimiento del Actor al pretender la Terminación y Modificación Unilateral del Contrato de Promesa. La alteración de los términos contractuales de manera unilateral por parte del Actor, constituye, sin vacilación alguna, una infracción en contra del derecho fundamental de la autonomía de la voluntad privada del contrato de promesa de fiducia mercantil.

El Actor, preponderantemente, intentó modificar unilateralmente las condiciones contractuales, presionando y exigiendo como condición, que para continuar la realización del Contrato, la sociedad Enclave Construcciones SAS., debía entregarle un flujo de caja de dos mil millones de pesos (\$2.000'000.000.00) moneda corriente. Dinero que debería, según Él, entregársele antes de la aprobación del Plan Parcial y antes de la transferencia del inmueble a la Fiducia Mercantil. Acto desleal, de mala fe. Arrinconando de plano lo acordado entre las partes, envió comunicación a Enclave Construcciones SAS., el día 23 de mayo de 2017 en la cual presenta dos propuestas que según sus necesidades económicas de la fecha, eran viables para continuar con el cumplimiento del Contrato; solicitando, además, el anticipo de unos recursos económicos por la suma de SETECIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS (\$720.000.000), a su favor, proponiendo que, en caso de no aprobarse el Plan Parcial, éste devolvería sólo la mitad de este dinero, es decir, TRESCIENTOS SESENTA MILLONES DE PESOS (\$360'000.000).

Analizado lo anterior, palmario es que el Actor, ha incumplido insensatamente las obligaciones que como parte contractual le corresponden, intentando, como se está demostrado documentalmente, por una parte, modificar unilateralmente los acuerdos entre las partes, al solicitar inicialmente recursos económicos no pactados, antes de la aprobación del "Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental", como condición a su arbitrio para continuar y cumplir con el negocio jurídico; y por otra parte, intentando terminar abrupta y arbitrariamente la relación contractual vigente en virtud del Contrato de Promesa de fiducia mercantil, invocando, un supuesto incumplimiento por parte de la sociedad Enclave Construcciones SAS., cuando dentro del contexto real del negocio y el proceder de las partes, se demuestra con HECHOS NOTORIOS, que quien ha incumplido el negocio jurídico es justamente el Actor, Mario Antonio Romero Mahecha.

Por otra parte, el Actor en su demanda, intenta ampararse en un error tipográfico que presenta el artículo 20 del Decreto 805 de 2018, que consagra el "Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental", para argumentar

ingeniosamente, que el inmueble no cumple con las condiciones económicas esperadas inicialmente y, por lo tanto, ha edificado un grupo de pretensiones encauzadas a la declaratoria de terminación del prometido contrato de fiducia mercantil.

Empero, tal y como está demostrado documentalmente, con el análisis en su conjunto de lo contenido en el texto del "Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental" y la certificación emitida por la Secretaría Distrital de Planes Parciales, el Inmueble materia del debate, se encuentra en la unidad de gestión UG/UAU N°3 Manzana N°4 y un área útil de 19.771,15 m², correspondiente al uso principal VIVIENDA TIPO 4 y usos complementarios comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal. En este sentido, al momento de solicitar una licencia de urbanización frente a una Curaduría Urbana para el predio objeto de litis, el Curador podrá emitir una licencia con el uso residencial - Vivienda Tipo 4 para la Manzana No. 4. Lo anterior, entendiendo que lo contenido en el artículo 20 del Decreto es un error que se aclara con la cartografía, el Documento Técnico de Soporte que hacen parte del mismo "Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental" y con una sana interpretación de la norma.

3.5 ACTUACIÓN DE BUENA FE POR PARTE DE LOS DEMANDADOS. INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DEL PRINCIPIO DE BUENA FE POR PARTE DEL DEMANDANTE.

Los principios de la norma sustantiva, la Doctrina y la jurisprudencia, nos enseñan: "que la fuerza de la buena fe como principio normativo, compone el contenido del contrato formándolo permanentemente a través del establecimiento de reglas concretas, por virtud de las cuales se otorga la exacta dimensión al contenido de las obligaciones de las partes a la luz de la buena fe o en razón de la reducción o modificación de lo previsto en el acuerdo, así como la prohibición del ejercicio abusivo de los derechos.

"El cumplimiento de este principio hace que la buena fe esté presente en las cosas fundamentales incluso de la vida social, vinculando deberes de honestidad, de consideración de los intereses de la contraparte y por ende de colaboración y de solidaridad, de claridad, de diligencia, de equilibrio, de proporcionalidad y lealtad, lo cuales conducen a vedar el abuso del derecho."

En este debate está demostrado en forma irrefutable que las acciones realizadas por el Actor, han sido de mala fe, y sin vacilación resultan censurables en incumplimiento del Contrato Prometido.

En sana sindéresis jurídica, está probado en este debate que los argumentos del Actor, atienden a una apreciación subjetiva y caprichosa para despegarse de las obligaciones emanadas del contrato de Promesa de fiducia mercantil; obligaciones que no solo comprenden las contenidas en el contrato, sino que

4. también son aquellas emanadas del principio de buena fe como lo es cumplir con los cánones de lealtad, honestidad e integridad contractual.

Los términos de buena fe y lealtad contractual, resultan absolutamente burlados y trasgredidos con la Acción del Actor al pretender dar por terminado el Contrato de promesa, vigente entre las partes, cimentando su pretensión, en las supuestas condiciones de uso del suelo, adoptadas en el "Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental". La explicación anterior en derecho del asunto, hace honor a la verdad verdadera y, por lo tanto, tampoco la referida pretensión del Actor, pertenece a la realidad jurídica del predio en materia de desarrollo urbanístico.

3.6. Incumplimiento del deber de información, fidelidad, confidencialidad y seguridad por parte del demandante. El principio de buena fe se muda en distintos deberes específicos de hacer o no hacer, dentro de los cuales encontramos el deber de información que recae sobre las partes contratantes, en el que no valen elementos abstractos, indeterminados y subjetivos, sino todo lo contrario, un comportamiento que debe valerse de elementos precisos e implícitos en las relaciones contractuales. En este sentido, se tiene que las partes en esta controversia tienen la obligación de informarse entre ellos, todo aquello que le sea imposible conocer a una u otra en observancia de la igualdad que debe existir entre las partes evitando el ejercicio abusivo de posiciones dominantes.

El negocio jurídico, celebrado entre las partes, evidente es que existe una vacilación de conocimientos respecto a diferentes aspectos del inmueble objeto de negocio en razón a la calidad de propietario que tiene el Actor. Como quiera que sólo el propietario del inmueble es el legitimado para tramitar el chip y la cédula catastral ante la Oficina de Catastro Distrital, El, gestionó y realizó el asunto con el apoyo los demandados, cuyo resultado: -asignación de chip y cédula catastral-, ocultó a los demandados, para así poder alegar una supuesta imposibilidad para la transferencia del inmueble a la fiducia mercantil.

Los demandados, ante las manifestaciones desleales del Actor, averiguaron con diferentes fuentes y se enteraron que, desde el mes de marzo del año 2017, habían sido expedidas las resoluciones asignando las correspondientes cédulas catastrales en los términos que relacionamos a continuación: 1). Resolución 2017-15369 del 22 de marzo de 2017; 2). Resolución 2017-15497 del 23 de marzo de 2017; 3). Resolución 2015-15518 del 28 de marzo de 2017 y; 4). Resolución 2017-19192 del 07 de abril de 2017; asignando cédula catastral, chip y avalúo del inmueble prometido en fiducia mercantil. .

Los precitados actos administrativos expedidos por la autoridad distrital, a la fecha, han sido ocultados a los demandados, siendo estos documentos un elemento esencial para la cesión del inmueble en las condiciones estipuladas en el Contrato de Promesa de fiducia mercantil. Hoy por hoy, y aun, cuando ya

se tiene la identificación catastral del lote, el Actor se abstiene de cumplir su obligación principal.

Evidente es, la inseguridad que generó la falta de información y lealtad por parte del Actor, obligado a informar a los demandados de las decisiones de la Oficina de Catastro Distrital, lo que ha generado graves consecuencias e incumplimiento contractual por parte del Actor, lo cual erige notoriamente la responsabilidad en cabeza del mismo.

3.7. EL USO DEL SUELO DEL BIEN INMUEBLE CON MATRÍCULA INMOBILIARIA NO. 50C-1721851, ADOPTADO POR LA ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA DC., MEDIANTE DECRETO 805 DEL 2008, QUE CONTIENE "El Plan Parcial de Desarrollo Tintalito Mazuera Occidental" EN LA CIUDAD DE BOGOTA DC., CUMPLE CON LAS EXPECTATIVAS ECONÓMICAS DE LAS PARTES CONTRATANTES.

Mediante el Decreto 805 del 20 de diciembre de 2018 fue adoptado el Plan Parcial denominado "Tintalito Mazuera Occidental" ubicado en la localidad de Kennedy, de la ciudad de Bogotá DC, en el cual se sistematiza la norma de uso del inmueble objeto de la demanda y se asigna a la manzana 4 Unidad de Gestión 3. Este Decreto contiene un error tipográfico en el artículo 20, según el cual la manzana 4 se le asignó el uso del suelo "vivienda de interés prioritario".

Empero, como se demuestra documentalmente, lo dispuesto en el artículo 20 no corresponde a la realidad del inmueble; sin embargo, al realizar un sensato análisis del Decreto en su conjunto, en especial los artículos 23, 24, 29, 30 y sus correspondientes párrafos, 35, 36 y el capítulo V, como a continuación se muestra, indiscutiblemente el inmueble corresponde a la vivienda tipo 4.

El predio se encuentra en la unidad de gestión UG/UAU N°3 Manzana N°4 y un área útil de 19.771,15 m2, correspondiente al uso principal vivienda tipo 4 y usos complementarios comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal según se observa en los siguientes apartes del Decreto 805 del 20 de diciembre de 2018, así: 1). Plano del Plan Parcial Tintalito Mazuera occidental de la propuesta urbana plancha 1 con fecha de aprobación del 20 de diciembre del 2018; 2). Capítulo II Normas de edificabilidad; Artículo 23 índices de ocupación y construcción. Cuadro de índices; 3). Capítulo II Normas de edificabilidad; Artículo 24; edificabilidad máxima permitida. Cuadro de edificabilidad máxima; 4). Capítulo IV lineamientos ambientales Artículo 35 edificabilidad resultante en el plan parcial y Cargas Generales; 5). Capítulo IV lineamientos ambientales Artículo 36 edificabilidad adicional a la resultante en el plan parcial y Cargas Generales; 6). Artículo 39 beneficios del Plan Parcial. (ver la norma)

Así mismo, el Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental, en el Capítulo V., asigna el porcentaje correspondiente a la vivienda de interés prioritario que equivale al 20% del suelo útil, el cual se asignó únicamente a las manzanas 5 y 6 lote B., como porcentaje mínimo de suelo destinado a vivienda de interés prioritario en el mismo proyecto. (ver la norma)

El aludido error en el artículo 20 ha sido reconocido por la Secretaría de Planeación Distrital, han manifestado que:

“Una vez revisado el Decreto 805 de 2018, se evidenció un error en el cuadro del artículo 20, relacionado con el uso principal de la Manzana No. 4 de la Unidad de Gestión y/o actuación urbanística No. 3. Tal y como lo menciona el resto del Decreto Distrital 805 de 2018, la cartografía y el Documento Técnico de Soporte que hacen parte del mismo, el uso principal de dicha manzana es vivienda Tipo 4”. (Negrilla y subrayado fuera del texto)

Por lo tanto, esta Entidad asegura que en el momento de solicitar una licencia de urbanización frente a una Curaduría Urbana, el Curador podrá emitir una licencia con el uso residencial -Vivienda Tipo 4 para la Manzana No. 4, lo anterior, entendiendo que lo contenido en el artículo 20 del Decreto es un error que se aclara con los documentos antes mencionados y con una interpretación en conjunto de la norma en su totalidad, lo cual también concuerda con el concepto de uso emitido por la Curaduría Urbana No. 1” (Prueba Documental No. 5.1.26.)

3.8. CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS ESENCIALES DEL CONTRATO DE PROMESA.

La norma sobre el asunto nos enseña que La promesa de contrato no produce obligaciones para quienes la celebran a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual a la letra indica:

“ARTICULO 1611. <REQUISITOS DE LA PROMESA>. <Artículo subrogado por el artículo 89 de la Ley 153 de 1887>. La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurren las circunstancias siguientes:

- 1a.) Que la promesa conste por escrito.
- 2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaren ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil.
- 3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.
- 4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado”.

Los protocolos señalados en esa norma son de las denominadas *ad substantiam actus*, por lo que la validez del acto depende de su concurrencia. La promesa es, por lo tanto, un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez.

El Contrato celebrado por las partes denominado CONTRATO DE PROMESA A TÍTULO DE APORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, es decir, que la naturaleza del contrato corresponde a un contrato de promesa y es el canal dispuesto por las

partes para la tradición o transferencia del inmueble a quien figura como promitente adquirente, es a través de la celebración de un Contrato de Fiducia Mercantil. En el numeral 1 del Contrato de Promesa, se estipuló:

“Conjuntamente, para todos los efectos legales, se denominarán LAS PARTES quienes, mediante este instrumento, celebran esta promesa, tendiente a la tradición del predio ubicado en suelo urbano de la ciudad de Bogotá (...) a título de aporte en Fiducia Mercantil inmobiliaria de parqueo que determinará los factores para transformarse o fusionarse con un fideicomiso de administración inmobiliaria (...)”. (Subrayado y negrilla fuera del texto).

De manera clara, las partes definieron que el Contrato celebrado se suscribió a efectos de regular:

1. La constitución mediante Escritura Pública, por parte del PROMITENTE APORTANTE (...); 2. La constitución del FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO (...),3. EL PUNTO DE EQUILIBRIO (...),4. Las obligaciones a cargo de cada una de LAS PARTE; 5. Los aspectos generales del compromiso fiduciario y la forma de pago del INMUEBLE”. (Subrayado y negrilla fuera del texto).

La Promesa celebrada estipula los compromisos que el canal escogido por las partes por medio del cual se concretaría esa tradición del bien inmueble A LA Fiducia Mercantil, debía contener las condiciones que el contrato de fiducia mercantil debía mantener según la voluntad de los contratantes, más no se trataba de la celebración del acto de transferencia propiamente dicho, el cual, lógicamente deberá suscribir la fiduciaria como parte.

La Doctrina nos enseña:

“La promesa de celebrar un contrato es una convención que tiene su objeto propio y obligaciones independientes del objeto y obligaciones del contrato prometido. El contrato de promesa tiene por objeto hacer algo, hacer un contrato futuro; y de él nace la obligación de hacer. (...) La promesa de contrato no equivale al contrato mismo que se promete; no se identifica con él;” Claro Solar, Luis, Explicaciones de derecho civil chileno y comparado, Editorial Jurídica de Chile - Temis, 1992. Tomado de Oviedo Albán, Jorge. “Apuntes sobre el contrato bilateral de promesa en el derecho privado colombiano”. (Subrayado y negrilla fuera del texto).

El numeral 4° requisito concreto en la norma, y sobre el cual el demandante asegura no se ha cumplido, es importante evidenciar el error en la interpretación que pretende sostener el demandante al citar un aparte de la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia del 30 de octubre de 2001, resaltando en negrilla los apartes que de forma aislada le favorecerían, así:

“En esas condiciones, para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen

sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio; por consiguiente, todos los requisitos legales de la promesa deben concurrir en el mismo acto constitutivo de la misma para que ésta sea válida, sin que quepa cumplirlos posteriormente por la vía de acudir a averiguaciones adicionales, las cuales, justamente por no haber quedado perfecta y expresamente previstas dentro del contrato preparatorio, impiden concluir que el contrato prometido fue determinado de tal suerte que sólo faltaría para perfeccionarlo la formalidad de la escritura pública”.

Esta cita le permite al Actor, concluir que:

“(…) para que una promesa produzca efectos jurídicos y pueda obligar a quienes en ella intervinieron, habrá necesariamente de determinarse lo elementos esenciales del contrato prometido (...) se dijo que de acuerdo con el artículo 1226 del Código de Comercio, el contrato de fiducia mercantil es un negocio en el cual deben intervenir como parte esencial del mismo, tanto el fideicomitente como fiduciario” y como en el presente caso la Promesa de tradición no está suscrita por la fiduciaria, no tiene “virtualidad de producir ningún efecto jurídico al no cumplir con uno de los mencionados elementos del artículo 1611”.

Sin embargo, omite el demandante leer con detenimiento todo el citado párrafo, en donde la Corte expresamente señala:

“(…) para que el contrato de promesa de compraventa tenga validez jurídica debe satisfacer plenamente las exigencias legales, respecto de las cuales la que tiene que ver con el cargo que se analiza hace relación al ordinal 4° del artículo 89 de la Ley 153 de 1887, la cual sólo se cumple satisfactoriamente, tratándose de compraventa de bienes inmuebles o de derechos que recaen sobre estos, una vez se haya efectuado en ella la determinación de los sujetos y de los elementos esenciales del aludido contrato, esto es, la cosa vendida y el precio”. (Subrayado y subrayado fuera del texto).

En sano análisis e interpretación jurídica, una cosa es el contrato que promete la tradición de un bien inmueble y otra, el canal que se utilice para la transferencia de la cosa, pues en el caso que nos ocupa, no se estaba celebrando el contrato de fiducia mercantil como lo pretende argumentar el demandante, por el contrario, se celebró un contrato de promesa, esto es, un contrato preparatorio o acuerdo inicial de otro contrato a celebrarse en el futuro, que sería el contrato de fiducia mercantil con el cual se materializa o concreta lo prometido en el contrato de promesa de fiducia mercantil .

3.9. EXCEPCION GENERICA. Ruego al Despacho declarar como excepción de mérito, cualquier otra que resulte probada en el desarrollo del proceso y que desnaturalice las pretensiones de la demanda, las subyugo o las suprima.

4. PRUEBAS:

465

DOCUMENTALES:

Solicito se tengan como tales:

- . - copia contrato de PROMESA A TITULO DE APORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO, SANTA HELENA II SUSCRITO EL DIA 12 DE OCTUBRE DE 2016 y cinco adiciones u OTROS SI.
- . - Certificado de existencia y representación legal de la sociedad EDMACORO S EN C.
- . -Copia Escritura Pública No 1968 del 15 de mayo del 2019 Notaría 54 de Bogotá.
- . - Certificado de tradición inmueble matrícula inmobiliaria 50C-1721851

OFICIOS:

Solicito se oficie al CENTRO DE ARBITRAJE DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, con el fin de que se expida a mi costa copia de todos los documentos que obran dentro del proceso arbitral No 15674 del año 2019, demandante: MARIO ROMERO MAHECHA contra ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS y JAVIER VARGAS MORENO.

4.2. TESTIMONIALES:

Solicito al despacho, ordenar que en diligencia judicial se recepciones los testimonios de las siguientes personas:

4.2.1. MARÍA PAULA CAMACHO, promotora del plan parcial, para que bajo la gravedad de juramento declare sobre los siguientes hechos objeto de pruebas: 1). Gestión realizada por ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S. y, EL AGENTE DE CORRETAGE Y VEEDOR DEL PROYECTO, en la adopción del Plan Parcial; 2). Gestiones realizadas para la aprobación del Plan Parcial; 3). Estado actual del proceso de adopción del Plan Parcial; 4). Que Explique el proceso de adopción de un Plan Parcial. / Dirección de Notificaciones: Calle 125 No. 21ª- 38 Oficina 307. Bogotá DC.

4.2.2. GERARDO VARGAS MORENO, quien fue apoderado del señor MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA durante el proceso de negociación con ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS., para que bajo la gravedad de juramento declare sobre los siguientes hechos objeto de pruebas: 1). Gestiones que le constan han realizado los demandados, en la adopción del Plan Parcial; 2). Intervención para la negociación entre ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S., el VEEDOR DEL PROYECTO, y MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA; 3). Términos de las negociaciones entre ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S Y EL VEEDOR DEL PROYECTO; y, MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA. / Dirección de Notificación: Calle 61 No. 37-37 Bogotá D.C.

4.2.3. JOHN DEIVER JIMENEZ FONTECHA, quien en el año 2015 fue Gerente Estructuración de Fiducia de BBVA Asset Management S.A., para que bajo la gravedad de juramento declare sobre los siguientes hechos objeto de prueba: 1). Gestiones que le constan ha realizado ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S., EL AGENTE DE CORRETAGE Y VEEDOR DEL PROYECTO, en la constitución de la Fiducia de Parqueo para el Proyecto Santa Helena II; 2.) Forma en que se contactó ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S., Y VEEDOR DEL PROYECTO, con la Fiduciaria; 3). Personas a quien se remitía la información sobre el avance de los documentos para la constitución del Contrato de Fiducia; 4). Términos de las negociaciones entre ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S. EL AGENTE DE CORRETAGE Y VEEDOR DEL PROYECTO, y MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA. / Dirección de Notificación: En la Avenida 19 No. 120-71 oficina 208, Bogotá.

4.2.4. PABLO EMILIO ZANABRIA ALBA, contador personal del señor MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA, para que bajo la gravedad de juramento declare sobre los siguientes hechos objeto de prueba: 1). Actividades desarrolladas por el señor MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA en el inmueble objeto de contrato; 2). Actuaciones que le consta ha desplegado el señor MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA para abstenerse de cumplir el Contrato Prometido con ENCLAVE CONSTRUCCIONES SAS. Y EL VEEDOR DEL PROYECTO.

4.2.5. CAMILO SANÍN, miembro de la sociedad NAOS S.A.S., empresa contratada para el diseño arquitectónico, supervisión arquitectónica, coordinación de los estudios técnicos y trámites para la obtención de la licencia de urbanismo y construcción correspondientes al proyecto Santa Helena II, para que bajo la gravedad de juramento declare sobre los siguientes hechos objeto de prueba: 1). Gestiones que le constan ha realizado ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S. y EL VEEDOR DEL PROYECTO, para el desarrollo del Proyecto Santa Helena II; 2). Actuaciones llevadas a cabo para el desarrollo del proyecto arquitectónico en Santa Helena II. Dirección de Notificación: Transversal 19ª No. 98-12 Oficina 205, en la ciudad de Bogotá DC.

4.2.6. ANDRÉS COVELLI, miembro de la sociedad TIPOINKCONSULTING, sociedad contratada para la publicidad del Proyecto Santa Helena II, para que bajo la gravedad de juramento declare sobre los siguientes hechos objeto de prueba:

1). Gestiones que le constan ha realizado ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S., y EL VEEDOR DEL PROYECTO en la promoción del Proyecto Santa Helena II; 2.) Actuaciones llevadas a cabo para el desarrollo de la publicidad del Proyecto Santa Helena.

4.3. INTERROGATORIO DE PARTE:

487

• Acorde a lo previsto en las normas procesales solicito al Despacho, citar a la demandante: Mario Antonio Romero Mahecha, para que, en la fecha y hora señalada por el Despacho, absuelva interrogatorio de parte que en forma oral o por escrito le formule sobre los hechos que se relacionan con este proceso. / Dirección de notificaciones: Carrera 71 bis No. 123-30 Bogotá, teléfono 304 579- 1626.

4.5 PRUEBA PERICIAL.

Con el fin de valorar los perjuicios económicos y morales sufridos por mi poderdante, solicito se ordene esta prueba a practicar por parte de un auxiliar de la justicia.

Por lo anterior, Me permito solicitar al H. Tribunal, se sirva:

5.1. Despachar en la Sentencia favorablemente las excepciones de mérito formuladas y sustentadas en derecho en la contestación de la demanda, absolviendo de todo cargo a la parte demandada.

5.2. Igualmente, solicito que se condene al demandante a cubrir las costas del proceso, agencias en derecho.

5.3 6. NOTIFICACIONES.

AL DEMANDADO JAVIER VARGAS MORENO:

En la carrera 91 No 161 B – 30 APTO 601 TORRE 4 COLINAS DEL PINAR.
Bogotá.

EL SUSCRITO:

En la avenida Jiménez No 4 -- 03 oficina 1301 Bogotá

AUTORIZACIÓN ESPECIAL:

Me permito autorizar a la Abogada MARIA MAGDALENA JIMÉNEZ USECHE, identificada con la CC No 52.738.577 y la TP No 207.258, del C.S.J, para que acceda al expediente, solicite copias, recibir oficios y desgloses.

Atentamente,

GERMAN YESID ANGEL LEON

CC. N°7.226.330

TP. 78.959 del C.S. de la J.

Email: germanangel99@yahoo.com

Fecha de Emisión: 02/03/2020

Pág: 1 de 1



488

PRE- LIQUIDACION POR INCAPACIDAD GENERAL

Nro Autorizacion Eps 001876386

Empleador NT 800165862 DIR EJEC SEC DE ADMIN JUDICIAL BOG

Identificación	Nombre Cotizante	Salario Base	Dias Inc	Dias Pag	Valor Subeldio	Vir Ajuste Sentencia	Valor Autorizado
----------------	------------------	--------------	----------	----------	----------------	----------------------	------------------

CC 81988435	CORREDOR MARTINEZ LILIANA						
Nro.Incapacidad	F Inicio	F Termino	Periodo				
0007600073	24/02/2020	04/03/2020	02/2020	113,530,122	10	8	2,405,475

ORIGINAL

Totales	2,405,475	0	2,405,475
TOTAL LIQUIDADO			2,405,475

Valores sujetos a verificación, los que quedarán en firme transcurridos 15 días hábiles a partir de es esta radicación. Decreto 4023/11.

