



376

& Asociados S.A.S.

Señores

JUZGADO TERCERO (3°) CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ**Atn: Dra. LILIANA CORREDOR MARTÍNEZ****E.****S.****D.****JUZ 3 CIVIL CTO BOG****FEB 5'20 AM 10:55**

Referencia: CONTESTACIÓN DE DEMANDA DECLARATIVA
VERBAL MAYOR CUANTÍA- PROCESO 2019-0590.
Demandante: MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA.
Demandado: ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S. Y OTRO.

SERGIO FAJARDO MALDONADO, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, identificado con cédula de ciudadanía No.80.424.207 expedida en Bogotá, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 89.218 del C.S. de la J., en calidad de apoderado especial de la sociedad **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, identificada con el NIT: 900.678.288-9, constituida legalmente, domiciliada en la ciudad de Bogotá, demandada dentro del proceso de la referencia, y encontrándome dentro de la oportunidad procesal pertinente, mediante el presente escrito, procedo a contestar la demanda instaurada por el señor **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA**, en los términos que a continuación se exponen.

I. PARTE DEMANDADA.

Mi poderdante, la sociedad **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, es una sociedad comercial domiciliada en la ciudad de Bogotá D.C., constituida legalmente mediante documento privado del 04 de septiembre de 2013 e inscrita el día 27 de noviembre del mismo año en la Cámara de Comercio de Bogotá, bajo el número 01784735 del libro IX, identificada con NIT. 900.678.288-9 representada legalmente por el señor **JOSÉ ERNESTO PELÁEZ TORO**, mayor de edad, domiciliado en esta ciudad, identificado con cédula de ciudadanía No. 79.313.485 de Bogotá.

El suscrito apoderado, Sergio Fajardo Maldonado, identificado con cédula de ciudadanía No. 80.424.207 de Bogotá, abogado en ejercicio portador de la tarjeta profesional No. 89.218 del C.S. de la J., con domicilio en la ciudad de Bogotá, Calle 123 No. 7-51/57 Oficina 1202, Edificio Kaiwa y correo electrónico: sergiofajardo@lfalegal.com.

II. EN CUANTO A LOS HECHOS.

EN CUANTO AL HECHO PRIMERO: No nos consta, nos atenemos a lo que aparezca probado mediante el documento público que se refiere en dicho hecho. En todo caso la información contenida en este hecho no es relevante para las pretensiones de la demanda y está orientado únicamente a demostrar la forma como adquirió el demandante el derecho de dominio sobre el inmueble.

EN CUANTO AL HECHO SEGUNDO: Es cierto. Lo afirmado como hecho segundo es información que corresponde a la transcripción del objeto social de mi representada tal y como consta en el certificado de existencia y representación legal, por lo tanto, no constituye mérito para las pretensiones del demandante.

EN CUANTO AL HECHO TERCERO: Es parcialmente cierto por las siguientes razones y aclaro. Efectivamente, las partes el día 13 de mayo de mayo de 2015, suscribieron un Contrato de Prestación de Servicios que tenía por objeto **impulsar, apoyar y acompañar el trámite y formalización** del Plan Parcial denominado "Tintalito Mazuera Occidental", Plan parcial que por la gestión de Enclave Construcciones S.A.S., y de los demás profesionales vinculados a dicho trámite, finalmente fue aprobado por la administración distrital mediante Decreto 805 de 2018.

Sin embargo se aclara, que en consideración a que dicho contrato tenía una duración de dos años, y el trámite llevaría un tiempo superior, las partes en el día doce (12) de octubre de 2016 (Prueba documental 5.1.1. de la contestación de la demanda), en consideración a los ingentes esfuerzos e inversiones que tenía que adelantar Enclave Construcciones S.A.S., suscribieron formalmente una promesa de tradición de bien inmueble a título de aporte a un Fideicomiso, contrato que recogía algunas de las obligaciones contenidas en el contrato de prestación de servicios de fecha 13 de mayo de 2015 (relacionadas con el trámite del plan parcial) y adicionalmente, obligaba al demandante, de conformidad con la cláusula séptima, a constituir un fideicomiso con el fin de efectuar la tradición del inmueble a dicho fideicomiso para el desarrollo de un futuro proyecto inmobiliario en el cual el promitente aportante (señor Mario Antonio Romero Mahecha demandante en este proceso) sería beneficiario de un porcentaje sobre las ventas y el constructor (Enclave Construcciones S.A.S.) el fideicomitente y beneficiario del resultado del proyecto. La fecha de cumplimiento de la obligación de constituir el fideicomiso y transferir el inmueble al correspondiente patrimonio autónomo, fue pospuesta en cinco oportunidades, de conformidad con los otrosíes del 1 de diciembre de 2016, 16 de diciembre de 2016, del 27 de diciembre de 2016, 21 de marzo de 2017 y del 21 de abril de 2017 (Pruebas documentales Nos. 5.1.2., 5.1.3., 5.1.4., 5.1.5., 5.1.6.) , en consideración a la solicitud del demandante, hasta que finalmente dicha obligación principal fue incumplida por el señor Mario Antonio Romero Mahecha demandante en este proceso.

Adicionalmente, mediante un acto tendiente a defraudar los intereses de los acreedores, sabiendo de la existencia de las diferencias surgidas entre las partes por ser demandante y demandado en reconvención dentro del trámite arbitral que se venía adelantando y que cesó sus efectos el día 18 de agosto de 2019 (Acta 14, del 15 de agosto de 2019, prueba documental No. 5.1.33.) , el demandante transfirió el inmueble el día 15 de mayo de 2019 mediante la escritura No 1968 de la notaría 54 de Bogotá, a un fideicomiso, en el cual aparece como único beneficiario la sociedad en comandita denominada Edmacoro S en C S, cuyos socios son su esposa e hijo, y en la cual se manifiesta, que el señor Mario Antonio Romero perdió todos los derechos y

beneficios que debería tener naturalmente en razón a la natural contraprestación por la venta y transferencia de los inmuebles.

En efecto, el parágrafo sexto de la cláusula primera de la escritura No. 1968 de mayo 15 de 2019 dispone:

“El fideicomitente tradente declara que manifiesta y conoce que con la transferencia aquí realizada 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 al patrimonio autónomo”.

EN CUANTO AL HECHO CUARTO, QUINTO, SEXTO, SÉPTIMO Y OCTAVO: Lo manifestado en estos numerales no son hechos sino transcripciones de apartes del contrato de prestación de servicios celebrado entre las partes, cuya terminación ocurrió el día trece (13) de mayo de 2017; Adicionalmente, aclaramos y reiteramos que subsiste entre las partes el Contrato de **PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II**, el cual fue independiente al contrato de prestación de servicios y el cual fue incumplido por el demandante en este proceso.

Asimismo, precisamos que tal y como lo contemplaba el clausulado del Contrato de Prestación de Servicios, las obligaciones de la sociedad demandada estaban encaminadas a prestar su **acompañamiento** en la obtención del Plan Parcial, con el objetivo de obtener la norma de uso del inmueble y obtener el mayor índice de edificabilidad de conformidad con los usos permitidos por la misma.

Se aclara que precisamente el demandado por virtud de dicho contrato y posteriormente en atención a las obligaciones contempladas en las cláusulas del contrato de promesa de tradición suscrito el doce (12) de octubre de dos mil dieciséis (2016), organizó un equipo técnico de profesionales para adelantar el trámite del plan parcial, para lo cual y por solicitud de Enclave Construcciones S.A.S. él mismo demandante otorgó poder 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/adopción el referido Plan Parcial”*, por lo tanto, la mencionada señora **CAMACHO HERRERA** es quien tenía las facultades legales para representar al demandante en los trámites del Plan Parcial, siendo única y exclusivamente la labor de mi mandante la de acompañar y colaborar en lo que sea requerido para impulsar la aprobación del Plan Parcial, según el numeral 5 de las consideraciones del contrato de promesa suscrito el 12 octubre de 2016.

EN CUANTO AL HECHO NOVENO: Es parcialmente cierto y aclaro. Las partes suscribieron un Contrato de Prestación de Servicios el día trece (13) de mayo de 2015, el cual tenía una vigencia de 24 meses calendario, es decir, su terminación ocurrió el día trece (13) de mayo de 2017; y cuyo objeto era *"Acompañar, tramitar y obtener de parte de las autoridades del D.C., la norma de uso, destino y urbanización en el plan parcial denominado "Tintalito Mazuera", para el predio denominado Santa Helena II, al cual se haya vinculado el Predio con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-1721851, ubicado en la Ciudad de Bogotá"*.

Sin embargo, fue intención de las partes recoger las obligaciones contenidas en dicho contrato y adicionalmente acordar la negociación del inmueble, previo al término de duración de dicho contrato de prestación de servicios, mediante un nuevo contrato de promesa de tradición suscrito entre las partes el día 12 de octubre de 2016, en el cual manifestaron su voluntad de seguir con la ejecución de las obligaciones contempladas en las consideraciones de dicho contrato y adicionalmente constituir un fideicomiso para el desarrollo del proyecto, contrato que fue incumplido por el señor Mario Antonio Romero Mahecha.

EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO: Es parcialmente cierto y aclaro. El poder conferido a **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S., de supuesta fecha 5 de julio de 2014, sin suscripción de aceptación por parte de mandatario** (prueba documental No. 5.1.8.), fue otorgado para el acompañamiento inicial que haría esta sociedad en la aprobación del Plan Parcial.

Sin embargo se precisa, que en atención a las decisiones que se adoptaban constantemente en las reuniones que se adelantaban de gestión y seguimiento al plan parcial en las oficinas de Enclave Construcciones y a la cual asistían el propietario de la tierra, los profesionales intervinientes, los funcionarios de Enclave Construcciones y el veedor y auditor integral del contrato, se adoptó la decisión de darle poder a la señora **MARÍA PAULA CAMACHO HERRERA**, por documento de fecha del 13 de abril de 2016 (prueba documental 5.1.7.), para que en su nombre y representación llevara a cabo *"todas las acciones necesarias para dar inicio y llevar hasta su aprobación/adopción el referido Plan Parcial"*, por lo tanto, la mencionada señora **CAMACHO HERRERA** es quien tenía las facultades legales para representar al demandante en los trámites del Plan Parcial, siendo única y exclusivamente la labor de mi mandante la de acompañar y colaborar en lo que fuera requerido para impulsar la aprobación del Plan Parcial, según el numeral 5 de las consideraciones del contrato de promesa suscrito el 12 octubre de 2016, plan parcial, que por cierto, fue aprobado mediante Decreto 805 de 2018 (prueba documental 5.1.34. de la contestación de la demanda).

Por lo tanto, se precisa que la gestión y acompañamiento por parte de mi representada en la aprobación del referido Plan Parcial representa beneficios para ella misma y para el demandante, pues hace posible el desarrollo urbanístico del inmueble de su propiedad, en otras palabras, el esfuerzo, tiempo y experiencia invertidos en la aprobación del Plan Parcial por más de tres años, constituye un beneficio mutuo para las partes, beneficio que **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, ha buscado diligentemente, invirtiendo



recursos a riesgo sobre un inmueble sobre el cual al momento de suscribir el negocio, no tenía definida la norma urbanística, razón por la cual se actuó arduamente para que de la mano de los gestores del Plan Parcial, se logrará su aprobación, siendo miembro activo del mismo tal y como obra a Prueba Documental No. 5.1.3. y 5.1.4 de la contestación de la demanda.

EN CUANTO AL HECHO DÉCIMOPRIMERO: Es parcialmente cierto y aclaro. Como se mencionó en la contestación al hecho cuarto, quinto, sexto, séptimo y octavo, el Contrato de Prestación de Servicios suscrito entre las partes tenía una vigencia inicial de 24 meses, sin embargo, las partes de conformidad con la misma voluntad expresada en el considerando 5 del Contrato de Promesa de Tradición del 12 de octubre de 2016 mutaron sus obligaciones a un contrato integral de negociación del bien inmueble, en consideración a que las gestiones del plan parcial tomarían mayores recursos y tiempo. Por lo tanto en la vigencia de dicho acuerdo contractual se logró la aprobación del plan parcial de conformidad con las gestiones adelantadas por Enclave Construcciones S.A.S. con la expedición del Decreto 805 de 2018.

En efecto, como lo afirma el demandante, antes de acaecer la terminación del mencionado Contrato, las partes en plena expresión de su voluntad celebraron el día doce (12) de octubre de 2016 el Contrato de **"PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II"**, que regula las condiciones para la constitución del Patrimonio Autónomo, así como los derechos y obligaciones de las partes en el Contrato de Fiducia en especial la obligación del señor Mario Antonio Romero Mahecha de transferir el bien inmueble, obligación que incumplió.

EN CUANTO A LOS HECHOS RELACIONADOS CON EL "CONTRATO DE PROMESA DE TRADICIÓN DE BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO, SANTA HELENA II" DE FECHA 12 DE OCTUBRE DE 2016.

EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: Es cierto, entre las partes se suscribió un contrato de promesa de tradición de bien inmueble a título de aporte en negocio fiduciario el doce de octubre de dos mil dieciséis, en relación con la transcripción de las cláusulas citadas en dicho hecho nos atenemos a la redacción original del contrato que se encuentra a prueba documental No. 5.1.1 de la contestación de la demanda.

EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO TERCERO: Los relatado en el hecho décimo tercero no es un hecho. Es la interpretación que el abogado demandante hace de la cláusula primera del contrato suscrito entre las partes el día 12 de octubre de 2016. Dicha interpretación no se puede hacer únicamente a partir del criterio propuesto por el abogado en relación con el tenor literal de la cláusula, sino que se deberá hacer por parte del despacho teniendo en cuenta la real intención de las partes contratantes, la buena fe, las normas generales y demás criterios de interpretación aplicables al caso.

EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO CUARTO: El hecho décimo cuarto tampoco es un hecho. Nuevamente el abogado demandante hace un esfuerzo

de interpretación contractual, para lo cual transcribe la cláusula segunda del contrato, olvidando el abogado que los criterios de interpretación son más amplios, estando regulados en los artículos 1618 y siguientes del Código Civil, que deben ser integrados de conformidad con las normas comerciales y los criterios auxiliares de interpretación, debidamente analizados a partir de los principios generales de derecho.

EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO QUINTO: No es un hecho, corresponde en primer lugar, a situaciones contractuales derivadas del contrato, y en segundo lugar, a interpretaciones de la parte demandada respecto del numeral 21 de la cláusula 8° del contrato de promesa. En este sentido se clara, que las partes suscribieron un contrato de promesa de negocio futuro de conformidad con lo definido por el artículo 861 del Código de Comercio, con lo cual era precisamente intención de las partes desarrollar un futuro negocio de fiducia para unir esfuerzos en el desarrollo de un proyecto inmobiliario.

EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO SEXTO: No es cierto y aclaro. El abogado no relata hecho alguno en dicho numeral, sino que expresa su interpretación sobre los efectos jurídicos del acuerdo. Dicha interpretación corresponde a sus argumentaciones jurídicas y por tanto son apreciaciones subjetivas del abogado demandante que se apartan de la real intención de las partes y de los criterios de interpretación definidos por la ley y la jurisprudencia. En relación con el contrato se cumplieron con los requisitos para su existencia y validez, las partes los celebraron e iniciaron su ejecución de buena fe por más de tres años, y ahora de mala fe, lo que pretende el demandante es sustraerse del cumplimiento de sus obligaciones, argumentando un supuesto vicio por no estar firmado el contrato por el fiduciario, entidad que no era parte del contrato primigenio, precisamente porque el objeto del contrato, era constitutivo de obligaciones futuras, circunstancia por la cual era imposible la comparecencia de una fiduciaria a representar un patrimonio autónomo inexistente para la fecha de suscripción del contrato de promesa de negocio futuro, que tenía precisamente por objeto constituir dicho fideicomiso para el desarrollo de un proyecto inmobiliario futuro.

EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO: No es cierto, toda vez que, como se mencionó respecto del hecho anterior, lo manifestado en dicho hecho no es un hecho, sino una apreciación subjetiva del abogado demandante. Ahora bien, en relación con supuesta obligatoriedad de la comparecencia de una entidad fiduciaria para este tipo de contratos de promesa no corresponde a uno de sus elementos esenciales, y por lo tanto, no se está desconociendo lo contenido en el artículo 1611 del Código Civil, olvidando el apoderado de la parte demandante que el contenido obligacional está regido por las normas contempladas en el Código de Comercio, por tratarse de un contrato comercial, al cual le es aplicable inicialmente el artículo 861 del Código de Comercio en concordancia con los artículos 1226 y ss. del Código de Comercio, que deberá ser interpretada por el señor juez de acuerdo con los criterios de interpretación aplicables para el caso. La interpretación manifestada por el abogado llevaría al absurdo de dejar sin efectos jurídicos múltiples negocios asociativos y



constitutivos de futuros negocios, definidos típica y atípicamente en nuestro ordenamiento y llevaría a la imposibilidad del desarrollo de negocios de futuros fideicomisos, e incluso llevaría al absurdo, de pretermittir figuras jurídicas existentes en nuestro ordenamiento como la venta de cosa ajena y la promesa de contrato de sociedad, e incluso, la figura de la promesa por otro, contenida en el artículo 1507 del Código Civil, que en efecto cuenta con una gran aplicabilidad en el caso concreto. Pues nos preguntamos, porqué de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1871 del Código Civil es válido el contrato de venta de cosa ajena, en el cual como es natural, no comparece el dueño de la cosa, ¿y no sería válido un contrato de promesa de negocio futuro para la constitución de un fideicomiso en el cual comparecen los titulares de los derechos objeto de disposición? cuando el fiduciario sería sencillamente un vocero de un futuro patrimonio autónomo, que surge por la sola voluntad de los fideicomitentes. Lo anterior sería desconocer las particularidades propias de los negocios fiduciarios.

EN CUANTO AL HECHO DÉCIMO OCTAVO: No es cierto. Nuevamente el abogado de la demandante deja de referirse a los hechos de la demanda y hace un esfuerzo interpretativo para alegar una supuesta inexistencia de un contrato que se celebró y ejecutó inicialmente de buena fe por más de tres años entre las partes, y que precisamente fue incumplido por el demandante al no querer comparecer a la constitución y transferencia del inmueble. Adicionalmente, se reitera que el contrato de promesa suscrito entre el demandante y mi representada, cumple con todos los requisitos exigidos para un contrato de promesa, contenidos en el artículo 1611 del Código Civil, y las normas aplicables en el ordenamiento mercantil en especial el artículo 861 del Código de Comercio, y por lo tanto de él se desprenden obligaciones válidas y evidentemente exigibles en cabeza de las partes contractuales. Por el contrario, el demandante incumplió su obligación de constituir el fideicomiso y transferir el inmueble al abstenerse sin justificación alguna al cumplimiento de dicha obligación contenida en la cláusula tercera del contrato del 12 de octubre de 2016.

EN CUANTO EL HECHO DÉCIMO NOVENO: No es un hecho, nuevamente el apoderado de la parte demandante lo que hace es transcribir una cláusula para realizar una interpretación subjetiva y aislada de los efectos de las obligaciones acordadas entre las partes, apartándose de la debida interpretación que debe hacer el señor Juez atendiendo los principios generales del derecho, la normatividad aplicable y las reglas de interpretación dispuestas por la ley.

EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO: No es un hecho, corresponde a una cita que realiza el demandante de lo contenido en el parágrafo segundo de la Cláusula Cuarta del referido contrato.

EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO PRIMERO: No es un hecho, corresponde a una transcripción literal que realiza la parte demandante del acápite de consideraciones del contrato de promesa.

EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO SEGUNDO: No es un hecho, corresponde a una transcripción literal de un aparte de la cláusula Cuarta del



mencionado contrato de promesa. Sin embargo, olvida mencionar el abogado demandante, que dicha cláusula fue modificada por 5 otrosíes, de fechas 1 de diciembre de 2016, 16 de diciembre de 2016, del 27 de diciembre de 2016, 21 de marzo de 2017 y del 21 de abril de 2017, en consideración a que por solicitud del demandante se buscaba dilatar el cumplimiento de su obligación principal, por cuanto argumentaba que no contaba con los recursos ni el pago de los impuestos prediales del inmueble, circunstancia por la cual se aplazó en cinco oportunidades la fecha, siendo la última de ellas el día 15 de mayo de 2017, fecha para la que argumentó que aún no contaba con los paz y salvos prediales, obligación cuyo pago en todo caso se encontraba exclusivamente en su cabeza.

EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO TERCERO: No es un hecho, corresponde a una transcripción literal de la cláusula octava del contrato de promesa de negocio del 12 de octubre de 2016. En relación con las obligaciones allí contenidas, eran obligaciones que se cumplían de diferentes momentos, y que correspondían a obligaciones en su mayoría que se incorporarían en el contrato fiduciario, por cuanto regulaban las obligaciones del constructor cuando hubiere sido previamente transferido el inmueble por el titular y promitente tradente. Los deberes que le correspondían a Enclave fueron estrictamente cumplidos y su obligación principal de apoyar y gestionar el plan parcial, se cumplió con la expedición del Decreto 805 de 2018, por el cual se aprobó el Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental. En relación, con las restantes obligaciones, se planeó el proyecto, se contrataron a los profesionales, para definir las factibilidades económicas y para iniciar con los diseños urbanísticos y arquitectónicos.

EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO CUARTO: No corresponde a un hecho, sino a la transcripción de la cláusula décimocuarta del contrato del 12 de octubre de 2016. En relación con la transcripción realizada, es cierto que se pactó a través del sistema asociativo una participación del tradente por su aporte de la tierra al proyecto de acuerdo con lo allí estipulado. Se acordó el pago del 14% de las ventas y un precio mínimo garantizado por el valor del inmueble, de **VEINTICUATRO MIL MILLONES DE PESOS MONEDA LEGAL (\$24.000.000.000)**, sin embargo, téngase en cuenta que este hecho no constituye fundamento para que prosperen las pretensiones de la demanda, sino por el contrario, es muestra y confesión de que el demandante debía cumplir con la tradición del inmueble y la constitución del fideicomiso para poder desarrollar el proyecto inmobiliario, y así poder obtener la restitución de su aporte o contraprestación derivada del negocio jurídico acordado.

EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO QUINTO Y VIGÉSIMO SEXTO: No son hechos, corresponden a meras transcripciones literales del contenido contractual. Sin embargo, téngase en cuenta que estos numerales transcritos por el demandante, corresponden a unas condiciones resolutorias que no acaecieron en consideración a que el plan parcial Tintalito fue expedido mediante Decreto 805 de 2018, con una densidad acorde a la implantación urbanística y arquitectónica mínima que era económicamente razonable para las partes de acuerdo con la factibilidad del proyecto, circunstancia por la cual dichas cláusulas no pueden ser fundamento para que prosperen las pretensiones de la demanda, ya que por el contrario el contrato fue previamente incumplido por la demandante.

EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO SÉPTIMO: No es un hecho, corresponde a la transcripción e interpretación que el demandante hace respecto de la cláusula penal contemplada en el contrato. En consideración al incumplimiento de las obligaciones principales del contrato por parte del Demandante y a que fue expedido el plan parcial de conformidad con el Decreto 805 de 2018, es la demandante la que por virtud de la demanda de reconvencción debe reconocer el pago de la citada cláusula a favor de mi representada.

EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO OCTAVO: No es un hecho, sino la referencia a una prueba documental y se aclara. En relación con el e-mail allí transcrito nos atenemos a lo que se pruebe con dicho acervo documental. El correo electrónico lo que demuestra es las gestiones que se venían adelantando como actos preparativos para poder dar cumplimiento a las obligaciones de hacer contempladas en el contrato de promesa de negocio fiduciario del 12 de octubre de 2016, circunstancia que por el contrario demuestra que Enclave estuvo presto a suscribir la fiducia, obligación que no fue cumplida por el demandante, inicialmente por cuanto supuestamente no se encontraba al día en el pago de los impuesto prediales y posteriormente porque decido de mala fe incumplir el contrato por cuanto se encontraba desarrollando paralelamente negociaciones con otros constructores.

EN CUANTO AL HECHO VIGÉSIMO NOVENO: No es cierto, el correo electrónico al que se refiere el demandante fue remitido por BBVA el 6 de diciembre de 2016, sin embargo de la ocurrencia de dicha comunicación no se puede derivar los efectos que pretende el abogado demandante, sino por el contrario, demuestra los actos preparatorios para darle cumplimiento a las obligaciones de hacer contempladas en el contrato de promesa del 12 de octubre de 2016, contrato que fue incumplido por el demandante.

EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO: No es cierto, en esa comunicación contentiva de la propuesta fiduciaria no se encuentra ningún listado de documentos al que se refiere el demandante. Este listado de documentos fue enviado por el mismo señor John Deiver, el día 19 de diciembre de 2016. Esta información le fue remitida al demandante con la intención de obtener toda la documentación necesaria para BBVA, y Enclave Construcciones radicó los documentos en BBVA el día 20 de diciembre de 2016. No obstante, se pone de presente a este Despacho que nuevamente, el demandante se está refiriendo a un contrato de fiducia de administración, diferente del contrato de promesa de tradición a título de aporte en fiducia mercantil.

EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO PRIMERO: Es cierto, sin embargo, no es un hecho con fundamento fáctico o jurídico que sea útil para la controversia suscitada entre las partes.

EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO SEGUNDO: No es cierto, el cambio de la Notaría para llevar a cabo la escrituración se hizo por sugerencia de BBVA, lo cual fue concertado con el señor Javier Vargas Moreno conforme a correo electrónico del 22 de diciembre de 2016.

EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO TERCERO: No nos consta dicho acercamiento que aduce haber hecho el demandante a la Notaría, y tampoco la información proporcionada por la misma. En todo caso, la información contenida en este hecho resulta cuestionable, en la medida en que hasta el 26 de diciembre de 2016, BBVA remitió a las partes contractuales, vía correo electrónico, la minuta del contrato de fiducia para las observaciones y respectiva aprobación.

EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO CUARTO: Es cierto, sin embargo, este hecho no supone ningún sustento fáctico ni jurídico que le sirva al Despacho para dirimir el conflicto suscitado entre las partes.

EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO QUINTO: No nos consta dicha comunicación telefónica establecida entre la funcionaria de la Notaría 41 de Bogotá, y el demandante.

EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO SEXTO: Es parcialmente cierto, sin embargo, los trámites que relaciona el demandante única y exclusivamente pueden ser ejecutados por él como propietario del inmueble y era su obligación, razón por la cual ya había incumplido el contrato por cuanto la última fecha acordada por el cumplimiento del contrato era el 15 de mayo de 2017, de conformidad con el otrosí No 5 firmado el 21 de abril de 2017; tal y como puede verse a Prueba Documental No. 5.1.7., mi representada solicitó y realizó seguimiento al trámite de varios de estos registros para la escrituración y constitución del Fideicomiso. Asimismo, puede verse que el demandante en mail del 11 de enero de 2017, (Prueba Documental No. 5.1.7.) remitido a mi representada, informa sobre los trámites por él adelantados ante Catastro Distrital, según los requerimientos realizados por la Fiduciaria BBVA y la Notaría 41, proceso en el cual mi representada interviene en su seguimiento y apoyo. Se aclara que a la fecha existen trámites que no se han ejecutado, como lo es la aclaración de cabida y linderos, por lo tanto, no puede afirmarse que existen obligaciones incumplidas cuando aún no se ha llegado el tiempo de su realización.

EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO SÉPTIMO: Es cierto, dichos correos fueron remitidos a mi representada, y era información que era conocida por ella, debido a su constante diligencia en el seguimiento de la obtención de estos trámites ante las autoridades distritales. Sin embargo, los correos electrónicos a los que se refiere el demandante, que fueron enviados a mi representada, tuvieron como motivo u origen, sendos requerimientos elevados por mi mandante, dirigidos al señor Mario Romero Mahecha el 16 de marzo de 2017, en los que se le informaba que el otrosí 3 del contrato inicial estaba próximo a vencerse y se necesitaban tales documentos para escriturar.

EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO OCTAVO: Es cierto, de conformidad con los anexos que el demandante adjunta a su demanda, sin embargo, debe precisarse que la información remitida a aquél por medio de dicho correo, en ningún momento fue dada a conocer a mi mandante, máxime cuando en instancia del Tribunal de Arbitramento que inicialmente conoció del presente litigio, mi poderdante le solicitó a tales Árbitros, que ordenarán la



exhibición documental de dichas resoluciones, en tanto no había podido acceder a ellas.

EN CUANTO AL HECHO TRIGÉSIMO NOVENO: No nos consta, toda vez que, dicho documento no fue anexado a la demanda en calidad de prueba, y de manera adicional, dicha información, nunca fue remitida a mi representada. De conformidad con el artículo 161 del Código General del Proceso solicito al señor Juez le ordene a la demandante aportar dicha prueba documental para que pueda ser controvertida por la demandada.

EN CUANTO AL HECHO CUADRAGÉSIMO: Es una manifestación de un tercero posterior a los reiterados incumplimientos del demandante, quien debería haber transferido el inmueble a más tardar el 15 de mayo de 2017, fecha a la cual entre otras debería (i) haber cumplido con las obligaciones principales de constitución del fideicomiso, (ii) transferencia del inmueble, (iii) entrega del inmueble a paz y salvo y libre de poseedores, arrendatarios o negocio alguno, (iv) pagar los impuestos y mantenerlos a paz y salvo por todo concepto, (v) realizar el trámite administrativo para obtener la cédula catastral a tiempo, (vi) estaba usando indebidamente y sin permiso legales el inmueble, (vii) en general estaba actuando de mala fe, negociando paralelamente con otros constructores y (viii) no había entregado la información requerida para cumplir con lo estipulado en la promesa de negocio del 12 de octubre de 2016. Lo anterior se demuestra en consideración a que sus obligaciones iban más allá de enviar un e-mail, requerida actuaciones concretas como la vinculación como cliente a la fiduciaria para que esta realizara el Sarlaf, debería haber pagado los impuestos y cumplido fielmente sus restantes obligaciones.

Por otro lado, la información expresada por el demandante en este hecho resulta dudosa, toda vez que la Notaría 41, el día 26 de diciembre del 2018 remitió a mi representada la respectiva preliquidación con los derechos notariales de la escritura, razón por la cual, no resulta viable afirmar que la Notaría misma, habiendo expedido dicha preliquidación, le manifieste al demandante que no existía ningún trámite adelantado en dicha Notaría por parte de mi prohilada.

EN CUANTO AL HECHO CUADRAGÉSIMO PRIMERO: A la fecha es cierto que no existe vinculación contractual debido a que precisamente por el incumplimiento del demandante se frustró precisamente la constitución del fideicomiso que además se intentó en otras fiduciarias, pero que precisamente por esa actitud de mala fe del demandante no se pudo concretar, por cuanto la real intención del demandante era sustraerse al cumplimiento de sus compromisos y beneficiarse de las actividades en relación con el plan parcial que estaba adelantando la sociedad Enclave sobre el predio y que claramente valorizaba en forma importante la tierra, ya que pasó a ser una tierra suburbana no urbanizable a una tierra urbanizable, gracias a las gestiones e inversiones de Enclave Construcciones S.A.S.

EN CUANTO AL HECHO CUADRAGÉSIMO SEGUNDO: No es cierto y aclaro. El día y hora de dicha actuación ninguna de las partes compareció en razón a que era precisamente obligación del Demandante entregar los documentos necesarios por parte del señor Mario Romero, quien a dicha fecha

no podía cumplir con sus obligaciones de tener el predio a paz y salvo para transferirlo porque como el mismo lo confiesa en el hecho 37 de la demanda, para dicha fecha no había adelantado el trámite que estaba bajo su responsabilidad para que le asignaran cedula catastral al inmueble, la cual sólo fue asignada el 3 de mayo de 2017, 5 meses después de la fecha inicial en la que el demandante debería haber cumplido con la suscripción de los documentos, fecha que justamente se fue aplazando de común acuerdo por los contratantes, debido a la falta de diligencia del demandante en el adelantamiento de estas gestiones.

HECHOS RELACIONADOS CON EL PLAN PARCIAL TINTALITO MAZUERA OCCIDENTAL:

EN CUANTO AL HECHO CUADRAGÉSIMO TERCERO: Nos consta que obra respuesta al derecho de petición radicado 2-2017-17776 de abril de 2017, mediante el cual la Secretaría de Planeación Distrital certifica que efectivamente el Plan Parcial se encuentra en marcha, siendo específicos en las actividades a realizar y aclarando que por la cantidad de Entidades que intervienen en estos procesos, la fecha de su aprobación no puede ser exacta. Sin embargo no es acertado, la referencia efectuada por el apoderado demandante en relación con el contrato de prestación de servicios pues a dicha fecha se habían novado parte de dichas obligaciones y así lo acordaron las partes en el contrato de promesa suscrito el 12 de octubre de 2016 y que se encontraba plenamente vigente, en consideración a que las partes eran conscientes de que dicho trámite dependía de una autoridad y podía tardar varios años su trámite.

EN CUANTO AL HECHO CUADRAGÉSIMO CUARTO: No es cierto. Existe un grave error en la interpretación que realiza el demandante sobre lo certificado por la Secretaría de Planeación, pues en ningún momento se mencionan las actividades realizadas por **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, simplemente se hace referencia al trámite y al estado en que para abril de 2017 se encontraba la aprobación del Plan Parcial.

De lo afirmado por el demandante también puede verse una falta de conocimiento sobre el proceso y gestión que requiere un plan parcial, pues mi representada no puede y no está facultada para presentar documentación que permita la aprobación del Plan Parcial, por lo tanto, la afirmaciones del demandante son erradas y extralimitan las obligaciones que en su momento adquirió mi representada con la suscripción del Contrato de Prestación de Servicios y no se acompañan con las obligaciones definidas en la promesa de negocio fiduciario, siendo únicamente la obligación de Enclave el **acompañamiento** para obtener la norma de uso; **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en cumplimiento de dichas obligaciones y en razón de las novadas e incluidas en el contrato de Promesa de Negocio suscrito el 12 de octubre de 2016, siguió con sus gestiones e inversiones y finalmente mediante Decreto 805 de 2018, el Distrito Capital expidió el plan parcial Tintalito en los términos propuestos por los gestores del plan parcial y que correspondían a las factibilidades presentadas por Enclave Construcciones S.A.S.



En efecto, como ya se ha referido, **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, ha aportado a los gestores información relacionada con cabidas arquitectónicas, factibilidad financiera y apoyo técnico. Asimismo, se han tenido acercamientos con diferentes sociedades como **NAOS S.A.S.**, para ejecutar 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 (Prueba Documental No. 5.1.19); pago del levantamiento topográfico (Prueba Documental No. 5.1.20) publicación y avisos de prensa (Prueba Documental No. 5.1.21), estudio de tráfico requerido por la Secretaría de Planeación Distrital (Prueba Documental No. 5.1.22.), lo anterior, en el desarrollo de reuniones permanentes con todo el equipo gestor y promotor.

EN CUANTO AL HECHO CUADRAGÉSIMO QUINTO: Es cierto, y demuestra que gracias a la diligencia de mi representada, se obtuvo el "Plan Parcial Tintalito Mazuera" por parte de las autoridades distritales.

EN CUANTO AL HECHO CUADRAGÉSIMO SEXTO: No es cierto, el uso principal permitido para el suelo de la Manzana No. 4 de la unidad de gestión y/o actuación urbanística número 3, perteneciente al plan parcial Tintalito Mazuera Occidental, es de Vivienda Tipo 4. Lo anterior, en consideración a que mi representada elevó petición ante la Secretaría Distrital de Planeación, radicada el ocho (8) de abril de dos mil diecinueve (2019), por medio de la cual le consultó a dicha autoridad distrital acerca del uso permitido para la Manzana 4 en mención. En su respuesta, del diez (10) de abril de dos mil diecinueve (2019), la Secretaría Distrital de Planeación, manifestó lo siguiente:

"Una vez revisado el Decreto Distrital 805 de 2018, se evidenció 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 actuación urbanística número 3. Tal como lo menciona el 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".

EN CUANTO AL HECHO CUADRAGÉSIMO SÉPTIMO: No es cierto, pues si bien la Curaduría 3 de Bogotá emitió dicho concepto el uno (1) de marzo de dos mil diecinueve (2019), como se mencionó en el acápite anterior, la Secretaría Distrital de Planeación, quien es la entidad competente para pronunciarse sobre las normas de uso de suelo, manifestó que existía un error en el Artículo 20 del Decreto 805 de 2018, por medio del cual se adoptó el Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental, error que consistía, precisamente, en la categorización de la vivienda permitida en el suelo de la Manzana 4 del Lote, como vivienda de interés prioritario, en la medida en que, de acuerdo con el mismo Decreto, y con la cartografía y el documento técnico que hacen parte la mismo, la vivienda cuya construcción es permitida en dicha manzana, es vivienda tipo 4.

EN CUANTO AL HECHO CUADRAGÉSIMO OCTAVO: No es cierto, pues si bien la Curaduría Urbana 3 de Bogotá ratificó, el veintinueve (29) de mayo de dos mil diecinueve (2019), su concepto emitido el uno (1) de marzo de dos mil diecinueve (2019), sobre los usos de suelo permitidos en la Manzana 4 del

inmueble, este concepto, y por ende su ratificación, van en contravía de lo establecido por la Secretaría Distrital de Planeación, anteriormente citado en acápites anteriores.

EN CUANDO AL HECHO CUADRAGÉSIMO NOVENO: No es cierto, el artículo 24 del Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental, establece lo siguiente:

Artículo 24°. EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA. La edificabilidad máxima permitida para el Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental corresponde a un área total construida de 358.702,92 m², distribuida en las siguientes manzanas descritas en el Plano n° 1 de la Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas así:

UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN	Mz.	USOS	ÁREA ÚTIL m ²	ÁREA NETA URBANIZABLE m ²	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA m ²
1	MZ 1	Vivienda Tipo 4	15.917,45	31.479,43	55.569,60
	MZ 2	Vivienda Tipo 4	15.471,67	27.581,00	47.917,10
TOTAL			34.389,32	60.859,63	106.506,10

UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN	Mz.	USOS	ÁREA ÚTIL m ²	ÁREA NETA URBANIZABLE m ²	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA m ²
2	MZ 3	Vivienda Tipo 4	18.736,49	49.026,14	85.795,75
	TOTAL		18.736,49	49.026,14	85.795,75

UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN	Mz.	USOS	ÁREA ÚTIL m ²	ÁREA NETA URBANIZABLE m ²	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA m ²
3	MZ 4	Residencial Vivienda Tipo 4	19.771,15	40.701,27	100.125,12
	TOTAL		19.771,15	40.701,27	100.125,12

UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN	Mz.	USOS	ÁREA ÚTIL m ²	ÁREA NETA URBANIZABLE m ²	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA m ²
4	MZ 5	Residencial Vivienda de Interés Prioritario	17.750,33	47.205,28	35.975,01
	TOTAL		17.750,33	47.205,28	35.975,01

UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN	Mz.	USOS	ÁREA ÚTIL m ²	ÁREA NETA URBANIZABLE m ²	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA m ²
5	MZ 6 Lote A	Comercio de Escala Urbana	10.100,22	13.862,69	3.317,61
	MZ 6 Lote B	Residencial Vivienda de Interés Prioritario	6.910,41	5.460,74	7.205,36
6	MZ 7 Lote A	Comercio de Escala Urbana	4.432,08	6.151,73	1.691,04
	MZ 7 Lote B	Comercio de Escala Urbana	3.969,66	3.180,30	4.614,63
7	MZ 8 Lote A	Comercio de Escala Urbana	5.150,42	7.115,62	4.271,71
	TOTAL		32.556,31	44.805,03	28.399,94

Parágrafo 1. Para efectos de la aplicación del índice de construcción, se entiende área total construida la definida en el artículo 2 del Decreto Distrital 660 de 2016.

Parágrafo 2. El área construida permitida en uso de Comercio de escala urbana de las Manzanas 6 (Lote 6A) 7, 8 y 9 de la Unidad de Gestión y/o Actuación Urbanístico n° 5 se podrá destinar hasta el 100% a Vivienda Tipo 4 y Comercio Vecinal, sin requerir modificación del plan parcial, utilizando el factor de conversión de 1:4, siempre y cuando se garantice el estándar mínimo de 4 m² de zonas verdes por habitante o la respectiva compensación en los términos del artículo 17 del Decreto Distrital 436 de 2006.

De acuerdo con lo anterior, por cada metro cuadrado construido de Comercio de Escala Urbana equivaldrá a 1:40 metros cuadrados de Vivienda Tipo 4, conforme a lo sustentado en el documento técnico de soporte.

Por lo tanto, de acuerdo con los anteriores apartes del Decreto 805 de 2018, se evidencia que el área total permitida para la construcción de Vivienda de Interés Prioritario asciende a la suma de cuarenta y tres mil ochenta y uno coma treinta y siete metros cuadrados (43.087,37 m²). Respecto del anterior metraje, debe precisarse que en ningún momento dicha área permitida para Vivienda de Interés Prioritario, contempla el suelo de la Manzana 4 de la Unidad de Gestión 3, para la cual, el artículo 24 del Decreto precitado establece un total de cien mil ciento veinticinco coma doce metros cuadrados (100.125,12 m²) destinados para vivienda tipo 4, excluyendo en todo caso, la posibilidad de que en esta Manzana se construya Vivienda de Interés Prioritario, pues dicho

tipo de vivienda, es exclusivamente permitida para la Manzana 5 de la Unidad de Gestión número 4, y para la Manzana 6 Lote B, de la Unidad de Gestión número 5.

EN CUANTO AL HECHO QUINCUAGÉSIMO: No es cierto, toda vez que las disposiciones de dicho Decreto expedido por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial se refieren al área mínima de lote para Vivienda de Interés Social, que es evidentemente diferente a la Vivienda de Interés Prioritario. Ahora bien, se recalca nuevamente que, el uso permitido para esa Manzana 4 de la Unidad de Gestión 3, es Vivienda tipo 4, y no Vivienda de Interés Prioritario.

EN CUANDO AL HECHO QUINCUAGÉSIMO PRIMERO: Es cierto, sin embargo, dentro de los 43.087,37 m² que han sido destinados a Vivienda de Interés Prioritario, no se encuentran contabilizados los 100.125,12 m² que han sido destinados para construir Vivienda Tipo 4 de Manzana 4 de la Unidad de Gestión 3, los cuales son erróneamente entendidos por el demandante como metros cuadrados destinados, también, para la Construcción de Vivienda de Interés Prioritario.

EN CUANTO AL HECHO QUINCUAGÉSIMO SEGUNDO: Es cierto, sin embargo no supone ningún fundamento fáctico o jurídico útil para este Despacho, y para los efectos de la controversia en particular.

EN CUANTO AL HECHO QUINCUAGÉSIMO TERCERO: No es un hecho, y en todo caso, lo estipulado por el demandante no se encuentra contenido en dicha cláusula contractual citada, y pretende confundir al despacho por cuanto como se ha dicho y lo ha manifestado Planeación Distrital no es cierto que las unidades que se vayan a desarrollar en la manzana 4 de la unidad de gestión 3 sean VIP. No sólo el concepto oficial de Planeación Distrital manifiesta lo contrario, sino el concepto de uso del curador urbano No. 1 de Bogotá, el cual concepto de norma N° 11001-1-19-1131 del 16 de abril de 2019 manifestó: *"en este entendido para esta Curaduría Urbana existen contradicciones en la normativa urbanística aplicable, en el sentido que el decreto 805 de 2018 en el componente de 1) edificabilidad resuelve el Índice de Construcción en la Manzana 4 para usos de Vivienda Tipo 4, 2) la vivienda VIP se cumple en las manzanas MZ 6 Lote B y MZ 5 y 3) el régimen de usos del plan parcial indica como uso permitido principal para la Manzana 4 la VIP; (...) En consecuencia a lo antes expuesto, se deberá solicitar pronunciamiento a la Secretaría distrital de Planeación, donde a toda luz se indique qué tipo de vivienda es la que puede desarrollar el predio objeto de la solicitud"* (Prueba documental No. 5.1.35.).

EN CUANDO AL HECHO QUINCUAGÉSIMO CUARTO: No es cierto, pues nuevamente el demandante hace una apreciación indebida de la caracterización de la vivienda cuya construcción es permitida en la Manzana 4 de la Unidad de Gestión 3 del inmueble, toda vez que, tal y como lo manifestó la Secretaría Distrital de Planeación, e Incluso el mismo Decreto que adopta el Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental, y como se ha venido recalcando a lo largo de este escrito, la vivienda cuya construcción es permitida en dicho terreno, es Vivienda tipo 4, y por lo tanto, al momento de realizar la venta o enajenación a título oneroso del proyecto en todas sus fases y etapas, en efecto



se cumpliría con el pago del precio mínimo garantizado, de veinticuatro mil millones de pesos colombianos (\$24.000.000.000), pactado en el parágrafo primero de la cláusula décima cuarta del contrato de promesa de la siguiente manera:

“Para todos los efectos, el precio mínimo garantizado es el equivalente al catorce por ciento (14%) del total de las enajenaciones a título oneroso, del proyecto en todas sus fases y etapas. Importe que deberá ser cuando menos, equivalente a la suma de VEINTICUATRO MIL MILLONES DE PESOS COLOMBIANOS (\$24.000.000. 000.00)”.

Por lo tanto, mal hace el demandante al afirmar: (i) que el precio mínimo garantizado del contrato, pagadero a él en calidad de Promitente Aportante, proviene exclusivamente de la venta de las Viviendas de Interés Prioritario, en la medida en que el contrato establece que dicho porcentaje del 14% será aplicable a la enajenación de todo el proyecto en todas sus fases y etapas, y (ii) que no se cumplirá con el precio mínimo garantizado pues se necesitará construir más Viviendas de Interés Prioritario, pues como se ha establecido y se demostrará con suficiencia, el suelo de la Manzana 4 de la Unidad de Gestión 3, está destinado exclusivamente, para la construcción de Vivienda Tipo 4.

Entonces, de acuerdo con lo anterior, para el presente caso no opera lo pactado en la cláusula vigésima y vigésima cuarta, en tanto no se consolida ninguna causal de resolución o de terminación del contrato, pues no le asiste razón al demandante en afirmar que el proyecto no resultará viable ni normativa ni económicamente.

EN CUANTO AL HECHO QUINCUAGÉSIMO QUINTO: No es un hecho, y corresponde al trámite que se adelantó inicialmente ante el Tribunal de arbitramento.

EN CUANTO AL HECHO QUINCUAGÉSIMO SEXTO: Nuevamente no es un hecho y corresponde al trámite previsto en la ley para la etapa inicial en los trámites arbitrales.

EN CUANTO AL HECHO QUINCUAGÉSIMO SÉPTIMO: Es cierto. De conformidad con la ley, el tribunal decretó la cesación de los efectos de la cláusula arbitral en consideración a que las partes no consignaron los honorarios de los árbitros, consignación que para el caso de Enclave Construcciones S.A.S. era muy riesgosa en consideración a que el demandante de mala fe y en fraude de los posibles acreedores, ya desde el 15 de mayo de 2019 había transferido el inmueble a un fideicomiso para que no le pudiera ser perseguido, por cuanto efectuó la tradición al patrimonio autónomo administrado por Fiduciaria Central de la cual el apoderado demandante se presenta como asesor free lance en un contrato en el cual se estipuló expresamente que el señor Mario Romero no percibiría contraprestación alguna por su aporte, acción de insolvencia en fraude a terceros acreedores de buena fe. En efecto, el parágrafo sexto de la cláusula primera de la escritura No. 1968 de mayo 15 de 2019, inscrita en el folio de matrícula No 50C-1721851 dispone:



"El fideicomitente tradente declara que manifiesta y conoce que con la transferencia aquí realizada 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 al patrimonio autónomo".

III. SOBRE LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA.

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones formuladas por el apoderado de la parte demandante, las cuales, en consecuencia, deberán ser despachadas desfavorablemente por las razones que se exponen en el presente escrito, según quedará probado en el proceso, y en especial, más no exclusivamente, por estar fundadas en hechos inexistentes que devienen de la intención absoluta del demandante en terminar unilateralmente los contratos válidamente celebrados por haberlos incumplido, desconociendo su deber de actuar conforme a los principios de la buena fe y lealtad contractual reconocidos legal y jurisprudencialmente en nuestro ordenamiento jurídico colombiano, y aplicables para la ejecución de los contratos.

No obstante lo anterior, a continuación, me permito hacer referencia particular a cada una de las pretensiones, siguiendo la numeración contenida en la demanda, así:

PRIMERA PRETENSIÓN: ME OPONGO a la solicitud de la parte demandante de declarar que el Contrato de "**PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II**", por demás válidamente celebrado entre ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S., MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA y JAVIER VARGAS MORENO, no produce obligación alguna, toda vez que, como quedará demostrado con suficiencia en el transcurso del proceso, dicho contrato no adolece de ninguno de los elementos esenciales propios para este tipo de contratos, y por lo tanto, goza de la virtualidad suficiente para producir obligaciones válidas y exigibles a las partes.

PRIMERA SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN PRIMERA PRINCIPAL: ME OPONGO a la solicitud de la parte demandante de declarar inexistente el Contrato de "**PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II**", pues como se enunciará y explicará a lo largo de este escrito, la concurrencia de la voluntad de una entidad fiduciaria para la suscripción de dicho contrato, no corresponde a uno de sus elementos esenciales, los cuales, en efecto son reunidos por el pacto contractual que han suscrito válidamente las partes.

SEGUNDA SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN PRIMERA PRINCIPAL: ME OPONGO a la solicitud de la parte demandante de declarar la nulidad absoluta del Contrato de "**PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II**", toda vez que, como se



mencionó anteriormente, el contrato suscrito es válido, y por ende es ley para las partes, por el hecho de reunir todos los elementos esenciales requeridos para este tipo de contratos.

SEGUNDA PRETENSIÓN: ME OPONGO a la condena en costas en contra de mi representada, ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S., por el hecho de no serle imputable ningún tipo de incumplimiento contractual. En su lugar solicito que se condene a la parte demandante al pago de costas, agencias en derecho, gastos y de los posibles perjuicios generados con la presente demanda.

PRIMERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL PRIMER GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: ME OPONGO, toda vez que, en la cláusula sexta del contrato de prestación de servicios profesionales que aduce el demandante, no se establece que dicho plazo de veinticuatro (24) meses calendario, obedezca al término máximo para adoptar el Plan Parcial "Tintalito Mazuera Occidental", y por lo tanto, el demandante está acudiendo a condiciones contractuales inexistentes para evadir sus obligaciones respecto del Contrato de **"PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II"**.

SEGUNDA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL PRIMER GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: ME OPONGO, toda vez que, como se mencionó en el acápite anterior, dicho plazo de veinticuatro (24) meses calendario, no corresponde al término máximo para adoptar el Plan Parcial "Tintalito Mazuera Occidental", y por lo tanto, el señor MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA, ha incumplido sus obligaciones derivadas del contrato de prestación de servicios profesionales suscrito entre él y ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S., el trece (13) de mayo de dos mil trece (2013) y del contrato de promesa de tradición bien inmueble a título de aporte en negocio fiduciario fideicomiso mercantil inmobiliario de parqueo Santa Helena II".

TERCERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL PRIMER GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: ME OPONGO a la pretensión según la cual se pretende dejar sin efectos y/o valor el Contrato de **"PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE 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 el contrato fue válidamente celebrado y actualmente en ejecución y, por lo tanto, no puede perder su obligatoriedad por la decisión unilateral y caprichosa de una de las partes.

CUARTA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL PRIMER GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: ME OPONGO a la condena en costas en contra de mi representada, ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S., por el hecho de no serle imputable ningún tipo de incumplimiento contractual. En su lugar solicito que se condene a la parte demandante al pago de costas, agencias en derecho, gastos y de los posibles perjuicios generados con la presente demanda.

PRIMERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL SEGUNDO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: ME OPONGO a la solicitud de la parte

demandada de declarar la operación de los presupuestos de la condición resolutoria previstos en los numerales 2° y 3°, de la Cláusula Vigésimocuarta del Contrato de **"PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II"**, en la medida en que como se demostrará a lo largo de esta contestación, dichos presupuestos en el caso concreto no operan, y menos teniendo como fundamento la norma de uso de suelo adoptada mediante el Decreto 805 de 2018, como pretende hacer ver el demandado.

SEGUNDA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL SEGUNDO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: ME OPONGO a la declaratoria de resolución del Contrato de **"PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE 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 mérito fáctico o jurídico que le permita al demandante pretender dejar sin efectos un Contrato válidamente celebrado, más aún cuando el clausulado contractual contempla las únicas causas por las cuales puede darse la resolución del Contrato.

Como se demostrará, las pretensiones del demandante tienen como fundamento su voluntad caprichosa de dar por terminado unilateralmente, y sin justa causa el referido Contrato de Promesa, razón por la cual, su actuar configura un incumplimiento contractual, por lo que estará obligado a resarcir los perjuicios que con su actuar cause a mi representada además del pago de la penalidad pactada en el mismo Contrato, tal y como se solicitará en la demanda de reconvención.

PRIMERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LAS PRETENSIONES PRIMERA Y SEGUNDA DEL SEGUNDO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: ME OPONGO, en consideración a que tal y como se mencionó en acápite anteriores, no es cierto que dichos presupuestos de terminación del contrato, contenidos en el numeral 3° y 4° de la Cláusula Vigésima del contrato, operen para el caso concreto.

SEGUNDA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LAS PRETENSIONES PRIMERA Y SEGUNDA DEL SEGUNDO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: ME OPONGO a la declaratoria de terminación del Contrato de **"PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II"**, por las razones anteriormente manifestadas.

TERCERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LAS PRETENSIONES PRIMERA Y SEGUNDA DEL SEGUNDO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: ME OPONGO a la condena en costas en contra de mi representada, ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S., por el hecho de no serle imputable ningún tipo de incumplimiento contractual. En su lugar solicito que se condene a la parte demandante al pago de costas, agencias en derecho, gastos y de los posibles perjuicios generados con la presente demanda.



PRIMERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL TERCER GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: ME OPONGO a la solicitud de declarar que mi representada incumplió el Contrato de **"PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II"**, toda vez que mi representada no ha incumplido el contrato, por el contrario, las pruebas obrantes puestas en conocimiento del Despacho y que hacen parte de la demanda de reconvención, demuestran el estricto cumplimiento de mi representada en la ejecución del referido Contrato, buscando siempre beneficios mutuos para las partes con la aprobación del Plan Parcial.

SEGUNDA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL TERCER GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: ME OPONGO a la declaratoria de resolución del Contrato de **"PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II"**, suscrito entre las partes el día 12 de octubre de 2016, pues dicho incumplimiento en cabeza de mi poderdante jamás existió y por el contrario quien incumplió el contrato fue la demandante.

TERCERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL TERCER GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: ME OPONGO a **ME OPONGO** a la condena en costas en contra de mi representada, **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, por el hecho de no serle imputable ningún tipo de incumplimiento contractual. En su lugar solicito que se condene a la parte demandante al pago de costas, agencias en derecho, gastos y de los posibles perjuicios generados con la presente demanda.

PRIMERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL CUARTO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: ME OPONGO, toda vez que el mutuo disenso es un acuerdo de voluntades tácito en el que los contratantes, en expresión de sus actos positivos tácitos e inequívocos exteriorizan la voluntad de extinguir un contrato.; situación que no se presenta en el caso concreto; por el contrario, la voluntad de mi mandante es y ha sido la ejecución del Contrato de **"PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II"**, suscrito entre las partes el día 12 de octubre de 2016, en los términos y condiciones estipulados por las mismas, contrato que ha sido incumplido por la demandante.

SEGUNDA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL CUARTO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: ME OPONGO a la pretensión según la cual se pretende "dejar sin efectos y/o valor el Contrato de **PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II**", toda vez que fue y es un Contrato válidamente celebrado y en ejecución que no puede perder su obligatoriedad por la decisión unilateral y caprichosa de una de las partes.

TERCERA PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DEL CUARTO GRUPO DE PRETENSIONES SUBSIDIARIAS: ME OPONGO a la condena en costas en

contra de mi representada, ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S., por el hecho de no serle imputable ningún tipo de incumplimiento contractual. En su lugar solicito que se condene a la parte demandante al pago de costas, agencias en derecho, gastos y de los posibles perjuicios generados con la presente demanda.

IV. EXCEPCIONES DE MERITO.

4.1. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO POR PARTE DEL DEMANDADO - *LEX CONTRACTUS, PACTA SUNT CERVANDA: EL CONTRATO ES LEY PARA LAS PARTES* Art 871 del C. de Co. y 1602 del C.C.).

Uno de los principios que preside la teoría general del contrato y que rige la relación contractual durante todas sus etapas es el principio "*lex contractus, pacta sunt servanda*", consagrado en el artículo 1602¹ del Código Civil y artículo 871² del Código de Comercio.

Según este principio, los contratos son obligatorios para las partes y tienen fuerza de ley entre las mismas, por lo tanto, deben cumplirse todas las obligaciones en los términos en que fue expresada su voluntad de las partes pues su obligatoriedad es independiente de la forma y las condiciones especiales que conlleve cada caso en concreto. La fuerza vinculante deriva de la autonomía de la voluntad de las partes, plasmada en las estipulaciones contractuales pactadas, y se extiende a todas las actuaciones que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, a los usos y a la ley.

En el contexto expuesto, analizaremos las estipulaciones y obligaciones contractuales a cargo de mi representada y el cumplimiento de las mismas de cara a las circunstancias jurídicas especiales del inmueble objeto de negociación en el Contrato denominado **"PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II"**.

Como se ha expuesto, una de las principales obligaciones de mi mandante fue el acompañamiento y apoyo en la aprobación del Plan Parcial que permitirá el desarrollo del inmueble según las expectativas de las partes. Se tiene probado a lo largo de esta contestación, que esta obligación se ha cumplido con total lealtad y rectitud por parte de mi representada, siendo miembro activo e impulsor del Plan Parcial, participando y prestando siempre sus instalaciones físicas para las reuniones que han servido en el acompañamiento, apoyo y construcción del equipo multidisciplinario de profesionales que han realizado los estudios soporte para las diferentes presentaciones del Plan Parcial ante las autoridades distritales.

Durante estas reuniones, **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, ha aportado a los gestores información relacionada con cabidas arquitectónicas,

¹ Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.

² Los contratos deberán celebrarse y ejecutarse de buena fe y, en consecuencia, obligarán no sólo a lo pactado expresamente en ellos, sino a todo lo que corresponda a la naturaleza de los mismos, según la ley, la costumbre o la equidad natural.

factibilidad financiera y apoyo técnico para el Plan Parcial. Asimismo, se han tenido acercamientos con diferentes sociedades como **NAOS S.A.S.**, para ejecutar 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 (Prueba Documental No. 5.1.19); pago del levantamiento topográfico (Prueba Documental No. 5.1.20) publicación y avisos de prensa (Prueba Documental No. 5.1.21), estudio de tráfico requerido por la Secretaría de Planeación Distrital (Prueba Documental No. 5.1.22.), lo anterior, en el desarrollo de reuniones permanentes con todo el equipo gestor y promotor.

Asimismo, los testimonios de la señora **MARÍA PAULA CAMACHO**, promotora del Plan Parcial y del señor **JAVIER VARGAS MORENO**, quien fue nombrado por el demandante como **veedor y/o auditor integral** del proyecto y quien está autorizado por el demandante para participar en todo lo concerniente a la ejecución y desarrollo total del proyecto, evidencian el arduo trabajo desplegado por mi representada y todo su equipo de trabajo para el asesoramiento y apoyo en las diferentes etapas del Plan Parcial, buscando siempre, obtener la norma de uso del inmueble que permita ejecutar las obras ya proyectadas y obtener la mayor rentabilidad económica para las partes.

También se tiene probado que mi representada informaba al demandante sobre todos los avances y gestiones que durante más de tres años se han venido ejecutando, tanto es así, que de conformidad con el registro de visitas del Edificio donde mi representada tienen sus oficinas, el señor Mario Romero Mahecha desde el año 2015 hasta el año 2017, ha tenido alrededor de 36 visitas a mi representada, sin contar con aquellas que se hayan presentado en escenarios diferentes, por lo tanto, a manera de ejemplo, a continuación se presenta el registro de ingreso del señor **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA** las instalaciones de mi representada desde el año 2015 (prueba documental No. 5.1.21.:

Nombre	Apellido	Identificación	Entrada	Salida
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185		16/03/2016 17:38
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185		28/07/2016 18:19
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185		26/08/2016 11:43
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185		20/09/2016 17:07
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185		13/10/2016 12:00
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185		13/10/2016 12:00
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185		13/12/2016 10:57
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185		16/12/2016 09:43
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185		20/12/2016 14:23
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185		27/12/2016 10:29
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185		25/01/2017 11:09

Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	16/03/2015 09:46	16/03/2015 12:05
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	20/04/2015 14:37	20/04/2015 16:29
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	06/07/2015 09:14	06/07/2015 09:41
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	21/07/2015 10:24	21/07/2015 10:37
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	15/02/2016 08:58	15/02/2016 09:56
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	16/03/2016 15:40	16/03/2016 17:38
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	30/03/2016 16:02	30/03/2016 17:00
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	01/04/2016 08:14	01/04/2016 10:53
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	08/04/2016 08:31	08/04/2016 11:36
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	29/04/2016 08:56	29/04/2016 12:39
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	02/06/2016 08:57	02/06/2016 12:31
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	02/12/2016 08:38	02/12/2016 11:04
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	02/12/2016 11:16	02/12/2016 12:23
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	25/01/2017 08:34	25/01/2017 11:09
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	06/02/2017 09:14	06/02/2017 10:26
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	21/03/2017 10:28	21/03/2017 10:41
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	22/03/2017 11:22	22/03/2017 12:23
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	19/04/2017 08:50	19/04/2017 11:36
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	18/05/2017 15:40	18/05/2017 16:33
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	22/05/2017 16:07	22/05/2017 17:33
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	23/05/2017 14:47	23/05/2017 14:51
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	08/06/2017 11:16	08/06/2017 13:03
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	12/06/2017 11:53	12/06/2017 12:01
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	09/08/2017 09:38	09/08/2017 10:34
Mario Antonio	Romero Mahecha	19470185	14/08/2017 08:47	14/08/2017 09:13

Evidentemente, el demandante ha pretendido desconocer todas las labores desplegadas por mi representada, omitiendo el cumplimiento de las obligaciones contractuales que le competen y pretendiendo, además, terminar sin justa causa el Contrato de **"PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE, A TÍTULO DE APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, FIDEICOMISO MERCANTIL INMOBILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II"** suscrito el día 12 de octubre de 2016, válidamente celebrado y aceptado de mutuo acuerdo

entre las partes, el cual como lo hemos señalado es ley para las mismas y deberá cumplirse atendiendo a los principios de buena fe y lealtad contractual.

4.2. EXCEPCIÓN DEL CONTRATO NO CUMPLIDO - INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL IMPUTABLE AL DEMANDANTE.

La *exceptio non adimpleti contractus* es una regla legal y de equidad que orienta los contratos que son fuente de obligaciones correlativas o sinalagmáticas, prevista en el Código Civil de la siguiente forma: "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", artículo 1609. Por virtud de la excepción de contrato no cumplido una de las partes está legitimada, legalmente, para no ejecutar sus obligaciones mientras su contraparte contractual no ejecute las propias.

La excepción de contrato no cumplido consiste, en otras palabras, en la imposibilidad del acreedor de exigir el cumplimiento por parte de su deudor, cuando dicho acreedor, estando obligado, no ha cumplido, o ha cumplido solo de manera parcial o inexacta (en este caso la excepción es nominada como *exceptio non rite adimpleti contractus*) a su propia y correlativa obligación. Se habla, a este respecto, de incumplimiento legitimador, es decir, de un incumplimiento del acreedor que legitima el incumplimiento temporáneo del otro contratante.

Precisamente esta situación es la que se presenta en el caso en concreto, toda vez que mi representada si bien tiene 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 encaminada a la transferencia del inmueble al Fideicomiso la cual, persiste en incumplir, aduciendo un supuesto incumplimiento de mi representada, desconociendo la realidad jurídica de lo que implica la aprobación de un Plan Parcial, deshonorando los compromisos adquiridos en el Contrato Prometido, y por tanto, ocasionando un perjuicio económico de gran envergadura a mi prohijada.

Ahora bien, se pone de presente que **ENCLAVE CONTRUCCIONES S.A.S.**, no ha incumplido el Contrato de Promesa suscrito con el demandante, por el contrario, ha actuado según le es permitido contractual y legalmente como ya se ha expuesto, tanto es así, que aun cuando el señor **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA** manifestó su deseo de no continuar con la ejecución del Contrato, mi representada ha continuado con el apoyo y acompañamiento en la gestión y aprobación del Plan Parcial, tal y como puede certificarlo la señora **MARÍA PAULA CAMACHO HERRERA**, promotora del Plan Parcial. (Pruebas Documentales No. 5.1.2 y 5.1.3. y 5.1.4).

El comportamiento del demandante en la ejecución del Contrato de Promesa ha sido desleal y revestido de mala fe, ocultando a mi representada la existencia del chip y cédula catastral que identifica el inmueble, lo cual es absolutamente necesario para su transferencia; incumpliendo su obligación de mantener el inmueble libre de impuestos para su transferencia, pues tal y como puede evidenciarse a folio No. 77 al 82 del Cuaderno de Pruebas No. 1, en las

fechas estipuladas para suscribir la escritura de transferencia del inmueble, el demandado nunca tuvo al día el pago de impuestos del inmueble y ha venido realizando actos que ponen en riesgo el inmueble para la ejecución del Proyecto, pues aparentemente ha estado usando indebidamente el lote sin los permisos requeridos por las autoridades Distritales, al implementar un parqueadero público en el inmueble, al parecer incumpliendo obligaciones urbanísticas, administrativas y fiscales.

Asimismo, es de conocimiento de mi representada que el señor **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA** ha ofrecido el inmueble objeto del Contrato de Promesa, a otras constructoras del país, lo cual constituye una falta a los deberes de lealtad contractual y principios de buena fe reconocidos en el sistema jurídico colombiano.

Todos los anteriores hechos demuestran un claro incumplimiento contractual por parte del señor Romero Mahecha, quien además pretende romper abruptamente los compromisos adquiridos con mi representada faltando a la lealtad contractual y a la buena fe que rigen este tipo de Contratos.

4.2.1. Incumplimiento del demandante al pretender la Modificación Unilateral del Contrato de Promesa.

La alteración de los términos contractuales de manera unilateral por alguna de las partes constituye, sin duda alguna, una trasgresión en contra del derecho fundamental a la autonomía de la voluntad en relación con el contrato.

El demandando ha pretendido modificar unilateralmente las condiciones contractuales como condición para continuar la ejecución del Contrato, pretendiendo recibir un flujo de caja antes de la aprobación del Plan Parcial y antes de la transferencia del inmueble a la Fiducia.

En efecto, actuando deslealmente, de mala fe y desconociendo lo acordado entre las partes, envió comunicación a mi representada el día 23 de mayo de 2017 (Prueba Documental No. 5.1.17.) en la cual realiza dos propuestas que según sus necesidades son viables para continuar con la ejecución del Contrato, solicitando, además, el anticipo de unos recursos económicos por la suma de **SETECIENTOS VENINTE 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)**.

Es evidente que el demandante ha incumplido seriamente las obligaciones que como parte le corresponden, pretendiendo, como se ha demostrado, por una lado, modificar unilateralmente los acuerdos entre las partes al solicitar inicialmente recursos económicos antes de la aprobación del Plan Parcial como condición para continuar con la negociación, y por otro lado, pretendiendo terminar abrupta e injustamente la relación contractual vigente en virtud del Contrato de Promesa, aduciendo un supuesto incumplimiento de mi representada cuando la realidad del negocio y del actuar de las partes, demuestra que quien ha incumplido el Contrato es precisamente el demandante señor Mario Romero Mahecha.

4.3. ACTUACIÓN DE BUENA FE POR PARTE DEL DEMANDADO ENCLAVE - INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL DEL PRINCIPIO DE BUENA FE POR PARTE DEL DEMANDANTE.

La fuerza de la buena fe; como principio normativo, integra 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 las previstas en el acuerdo, así como mediante la prohibición del ejercicio abusivo de los derechos³

El ejercicio 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.

Ciertamente, como lo hemos demostrado, las actuaciones desplegadas por el demandante han estado revestidas de mala fe, y sin duda alguna, resultan reprochables en la ejecución del Contrato Prometido a mi mandante.

En efecto, ha quedado demostrado que los fundamentos para las pretensiones del señor Mario Romero atienden a una apreciación subjetiva y caprichosa para desprenderse de las obligaciones emanadas del Contrato de Promesa, obligaciones que, como hemos expuesto, no solo comprenden las contenidas en el Contrato, sino que también aquellas emanadas del principio de buena fe como lo es cumplir las prestaciones con lealtad, honestidad y moralidad.

Por lo tanto, en términos de buena fe y lealtad contractual, resulta absolutamente desequilibrada e infundada la decisión del demandante de pretender terminar el Contrato vigente entre las partes, fundamentando su decisión en el tiempo que ha tomado la adopción del Plan Parcial por parte de las Autoridades Administrativas; situación que, reiteramos, se ha presentado por el estricto seguimiento del marco normativo relativo a la adopción de planes parciales, Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por los Decretos Nacionales 4300 de 2006 y 1478 de 2013 (Compilados en Decreto Nacional 1077 de 2015).

Así mismo, sobre este particular, es preciso mencionar que el demandante ha transgredido lo contenido en el artículo 821 del Código de Comercio, según el cual, los contratos deben ser siempre ejecutados de buena fe por parte de los sujetos contratantes, caso en el cual, éstos no estarán obligados exclusivamente a lo pactado, sino que también, deberán desplegar toda su actitud dispositiva para cumplir con todo lo que corresponda a la naturaleza del contrato, atendiendo a la ley, a la equidad y a la costumbre.

Esta falta de buena fe en la que incurre el demandante, también se evidencia en la tergiversación que realiza, respecto de la norma de uso de suelo

³ Al respecto ver: Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil. Sentencia del 9 de agosto de 2000, Exp. 5372, M. P.: JORGE ANTONIO CASTILLO RUGELES.



permitida para la Manzana 4 de la Unidad de Gestión 3, del terreno del inmueble, en consideración a que aquél se empeña en hacerle creer erróneamente a este Honorable Despacho, que el uso que ha sido permitido por el Decreto 805 de 2018, por el que se adoptó el Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental, para dicha Manzana 4, corresponde a Vivienda de Interés Prioritario.

Sobre dicho particular, y tal como fue mencionado en el acápite de hechos, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de respuesta a derecho de petición, de fecha 10 de abril de 2019, estableció que *“Una vez revisado el Decreto Distrital 805 de 2018, se evidenció 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 actuación urbanística número 3. Tal como lo menciona el 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”*.

Por ende, ha sido la misma Secretaría de Planeación, como entidad encargada exclusivamente de pronunciarse sobre este tipo de controversias sobre las normas de uso de suelo, la que ha definido que el Decreto 805 de 2018, por medio del cual se adoptó el Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental, cuenta, en su artículo 20, con un error de caracterización respecto del tipo de vivienda cuya construcción es permitida en la Manzana 4, de la Unidad de Gestión número 3, toda vez que, de acuerdo con el mismo Decreto en el resto de su contenido, y con la cartografía y el documento técnico soporte del mismo, el uso principal para dicha manzana es Vivienda tipo 4 (que no es vivienda VIP).

El demandante, a través de un concepto erróneo emitido por la Curaduría Urbana 3 de Bogotá, la cual malentende el contenido del Decreto 805 de 2018, y afirma equivocadamente que para dicha Manzana 4 la Vivienda permitida es de Interés Prioritario, pretende asegurarle a este despacho que el precio mínimo garantizado que ha sido pactado en la Cláusula Décimo Cuarta del contrato de promesa, que asciende a la suma de veinticuatro mil millones de pesos (\$24.000.000.000), no podrá ser cumplido por parte de mi representada, argumentando equivocadamente que las ventas de las unidades inmobiliarias no alcanzarán a cumplir con el monto de dicho precio mínimo garantizado.

No le asiste razón al demandante al momento de realizar este tipo de afirmaciones, con las cuales, de mala fe, pretende configurar de manera unilateral y caprichosa una causal inexistente de resolución o terminación del contrato, pues (i) olvida el demandante que el precio mínimo garantizado del contrato, pagadero a él en calidad de Promitente Aportante, no proviene exclusivamente de la venta de las Viviendas de Interés Prioritario, en la medida en que el contrato establece que dicho porcentaje del 14% será aplicable a la enajenación de todo el proyecto en todas sus fases y etapas, y (ii) erróneamente afirma que no se cumplirá con el precio mínimo garantizado pues según él, se necesitará construir más Viviendas de Interés Prioritario, lo cual no es cierto, pues como se ha establecido y demostrado con suficiencia, el suelo de la Manzana 4 de la Unidad de Gestión 3, está destinado exclusivamente, para la construcción de Vivienda Tipo 4.



4.3.1. Incumplimiento del deber de información, fidelidad, confidencialidad y seguridad por parte del demandante.

Las reglas de conductas emanadas del principio de buena fe se traducen en distintos deberes específicos de hacer o no hacer, dentro de los cuales encontramos el deber de información que recae sobre las partes contratantes¹⁵, 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 informar todo aquello que le sea imposible conocer a la otra en observancia de la igualdad que debe existir entre las partes evitando el ejercicio abusivo de posiciones dominantes.

Entonces, para el caso en concreto, existe un desequilibrio de conocimientos respecto a diferentes aspectos del inmueble objeto de negocio en razón a la calidad de propietario que tiene el demandado. En efecto, sólo el propietario del inmueble es el legitimado para tramitar el chip y la cédula catastral ante la Oficina de Catastro Distrital, actuaciones que realizó con el apoyo de mi representada, cuyo resultado -asignación de chip y cédula catastral- ocultó a mi representada, a efectos de alegar una supuesta imposibilidad para la transferencia del inmueble.

Es así como mi representada ante las manifestaciones desleales del señor Mario Romero, indagó con diferentes fuentes y se enteró que ya 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:

- (i) Resolución 2017-15369 del 22 de marzo de 2017;
- (ii) Resolución 2017-15497 del 23 de marzo de 2017;
- (iii) Resolución 2015-15518 del 28 de marzo de 2017 y;
- (iv) Resolución 2017-19192 del 07 de abril de 2017, asignando cédula catastral, chip y avalúo del inmueble.

Como lo manifestamos anteriormente, estos actos administrativos a la fecha han sido ocultados a mi representada, siendo esto un elemento esencial para la transferencia del inmueble en las condiciones estipuladas en el Contrato de Promesa. Actualmente, y aun cuando ya se tiene la identificación catastral del lote, el demandado se abstiene de cumplir su obligación principal.

Así las cosas, el desequilibrio de conocimiento que generó la falta de información y lealtad de la parte enterada y obligada a informar (demandante) y que mi representada como la otra parte contratante tiene interés en conocer, pero que ignora legítimamente por su condición de tercero, ha generado graves consecuencias y constituidos incumplimientos contractuales que edifican claramente la responsabilidad en cabeza del demandante.

Se debe desarrollar la falta de lealtad en razón a que contactó a otros constructores



4.5. ABUSO DEL DERECHO.

El abuso del derecho es una figura jurídica consistente en la limitación que tiene una persona natural o jurídica al momento de ejercer sus derechos, para que con este ejercicio formalmente válido, no genere perjuicio a los derechos de los demás, de lo contrario se genera responsabilidad.

Existe abuso del derecho cuando una persona hace uso de un derecho propio, mediante actos lícitos, pero que genera afectación en un derecho ajeno, algunos doctrinantes lo han denominado exceso de derecho. Para entender que existe abuso del derecho no es necesario probar que la persona cuenta con una intención macabra de dañar a alguien, sino que **basta con el hecho que la acción realizada carezca de un interés legítimo y cause un daño.**

Al respecto el doctrinante Valencia Zea expone, en su libro Derecho Civil, - De las Obligaciones señala que:

"[l]os derechos subjetivos de los particulares, tanto en su existencia como en su ejercicio, obedecen a una orientación determinada, y de esos derechos se abusa cuando existiendo el deber de ejercerlos no se ejercen, o se ejercen en sentido opuesto a su propio destino o contenido".

La exigencia de no abusar del derecho es en sí misma un límite a la autonomía de la voluntad contractual y la libertad privada y exige de la persona un ejercicio correcto de sus derechos. En consecuencia, en caso de existir un abuso del derecho, la persona lesionada puede reclamar la responsabilidad del sujeto que realizó un uso inadecuado de sus derechos.

Así mismo, la Corte Suprema de Justicia se ha pronunciado en el siguiente sentido:

"El abuso del derecho frente al nuevo marco constitucional, ya no es un mero criterio auxiliar, sino que es una norma de aplicación directa, a la cual pueden recurrir los falladores como fuente para resolver las situaciones litigiosas, como ocurre precisamente en materia de las acciones constitucionales de tutela y las acciones de inconstitucionalidad y, dentro de ellas, los estados de excepción, hasta donde se ha hecho extensivo el alcance de la teoría del abuso del derecho"⁴.

Para el caso concreto, y teniendo en cuenta lo anteriormente establecido, es dable afirmar que el demandante, a través de sus actuaciones tendientes a la terminación ilegítima y unilateral de un contrato válidamente celebrado con mi representada, y posteriormente, por el hecho de haber aportado el inmueble objeto del contrato de promesa de tradición a título de aporte, a otro fideicomiso completamente diferente (prueba documental número 5.1.37 y 5.1.38), a través de los cuales pretende fundamentar su demanda, argumentando vicios inexistentes en la validez y eficacia del contrato, que se reitera, fue válidamente celebrado entre las partes contractuales, y así, conducir erróneamente a este Honorable Despacho a fallar a su favor, está incurriendo en un claro abuso del derecho, toda vez que, como se ha venido explicando a lo largo del presente

⁴ Corte Suprema de Justicia de Colombia, junio 23 de 2000.



escrito, lo que ha pretendido el demandante es terminar y dejar sin efectos un contrato válidamente celebrado entre él y mi representada, y por tanto, ha pretendido extralimitar su derecho o facultad de autonomía contractual, para modificar unilateralmente y de manera ilegítima el contrato de promesa de tradición a título de aporte en negocio fiduciario, el cual, como es evidente, cuenta con todos los elementos esenciales propios de este tipo de contrato, de acuerdo con el artículo 1611 del Código Civil, y 861 del Código de Comercio, y por lo tanto, está dirigido a desplegar todos sus efectos, y a ser fuente de las obligaciones en cabeza de las partes que lo suscribieron.

Por lo anterior, no es dable para el demandante pretender modificar unilateralmente un contrato válidamente celebrado, que en efecto es bilateral, y que desde el momento de su suscripción trajo consigo una serie de obligaciones de estricta observancia por parte de aquél. Dicha modificación que ha pretendido el demandante, y subsiguientemente, la terminación unilateral del contrato que pretende fundamentar en un supuesto e inexistente incumplimiento por parte de mi representada, son motivos suficientes para que este Despacho considere que en cabeza del demandante se configura el fenómeno del abuso del derecho, y que por lo tanto, sus pretensiones deberán ser despachadas desfavorablemente por este Honorable Despacho.

4.6. ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA.

La teoría del enriquecimiento sin causa, parte de la noción de justicia, bajo la cual, no se acepta un traslado patrimonial entre dos o más sujetos, sin que exista una causa eficiente y justa para ello, por lo tanto, dicha circunstancia deberá ser ajustada a derecho.

El enriquecimiento sin causa se encuentra en el artículo 831 del Código de Comercio, el cual dispone que *"nadie podrá enriquecerse sin justa causa a expensas de otro"*.

De igual manera en Jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia de fecha 26 de marzo de 1958, se indica que son tres los requisitos que deben probarse para que se declare la existencia de un enriquecimiento de esta índole y se ordene la devolución de los bienes correspondientes:

- 1) *Un enriquecimiento o aumento de un patrimonio;*
- 2) *Un empobrecimiento correlativo de otro quiere significar que la ventaja obtenida por el enriquecido haya costado algo al empobrecido, o sea que a expensas de éste se haya efectuado el enriquecimiento.*
- 3) *Que el enriquecimiento se haya producido sin causa, es decir, sin fundamento jurídico, es decir, se toma en el sentido de que la circunstancia que produjo el desplazamiento de un patrimonio a otro no haya sido generada por una de las fuentes de las obligaciones en los términos del Código de Civil.*

Estos tres requisitos esbozados anteriormente, en efecto se configuran en el caso particular, en la medida en que: (i) el demandante, por el hecho de haber incumplido el contrato de promesa de tradición a título de aporte en negocio fiduciario (pruebas documentales 5.1.1. a 5.1.6., y 5.1.12. a 5.1.24. del acápite

de pruebas), suscrito con mi representada, y subsiguientemente haber decidido unilateralmente su terminación, y haber aportado el bien inmueble a otro fideicomiso, está reportando un aumento en su patrimonio, sin una causa legítima, incumpliendo así un contrato válidamente celebrado; (ii) con dicho enriquecimiento ilegítimo que está reportando el demandante, mi representada se ha visto inexorablemente afectada, toda vez que, al no hacerse el aporte del inmueble al fideicomiso pactado entre las partes, los negocios de los que mi mandante esperaba un rédito económico, ya no podrán celebrarse, ocasionándole un empobrecimiento; y (iii) el enriquecimiento que está percibiendo el demandante, se origina en un aporte del inmueble inicialmente prometido a mi representada, a otro fideicomiso (pruebas documentales no. 5.1.37. y 5.1.38.), con lo que está incumplimiento el contrato celebrado con ésta, y por ende, dicho aporte a tal fideicomiso distinto convierte en inválido, injustificado y sin causa, el enriquecimiento que está percibiendo, a costa del empobrecimiento de mi prohijada.

Es por lo anterior, Honorable Juez, que solicito que todas las pretensiones del demandante, encaminadas a dejar sin efectos un contrato válidamente celebrado entre las partes, sean desestimadas y despachadas desfavorablemente, en la medida en que de concederlas, se estaría permitiendo la consolidación de un enriquecimiento sin causa en favor del demandante, que en todo escenario, es una figura proscrita por el ordenamiento jurídico colombiano.

4.7. EL CONTRATO DE PROMESA DE TRADICIÓN BIEN INMUEBLE A TÍTULO DE APORTE, EN NEGOCIO FIDUCIARIO FIDEICOMISO MERCANTIL INMONILIARIO DE PARQUEO SANTA HELENA II, ES UN CONTRATO VÁLIDAMENTE CELEBRADO, Y SUS OBLIGACIONES SON DE ERICTO CUMPLIMIENTO.

El artículo 1495 del Código Civil, que se encarga de definir el contrato, establece que *"contrato o convención es un acto por el cual una parte se obliga para con otra a dar, hacer o no hacer alguna cosa. Cada parte puede ser de una o de muchas personas"*. Así, de la definición anteriormente transcrita, se puede afirmar que para que un contrato exista y sea válido, debe contar con: (i) una obligación claramente especificada bien en cabeza de una sola de las partes contractuales, o bien en cabeza de ambas, (ii) una pluralidad de sujetos, con capacidad jurídica para obligarse, (iii) un consentimiento exento de vicios – error, fuerza y dolo – por virtud del cual las partes deciden suscribir el acuerdo o contrato, y (iv) que cuente con un objeto y una causa lícitos, en armonía con el andamiaje normativo vigente.

Ahora bien, y respecto del contrato puntual que es objeto de litigio, la Corte Suprema de Justicia, al referirse a los requisitos de existencia y validez de un contrato de promesa, ha aducido lo siguiente:

"La promesa de celebrar un contrato, sólo produce efectos cuando, además de satisfacer los presupuestos generales, incluidos en el canon 1502 del Código Civil, cumple los requerimientos expresamente establecidos en el artículo 89 de la Ley 153 de 1887, subrogado por el artículo 1611 del Código Civil, es decir, si consta por escrito; el negocio prometido no es de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no



concurrir los requisitos señalados por el ordenamiento jurídico; contiene un plazo o condición, o ambos, que fije la época de celebración del contrato prometido; y éste ha sido determinado de tal manera, que para su perfeccionamiento, únicamente falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Si la promesa no se ajusta a las exigencias allí reclamadas, resulta afectada de nulidad absoluta, pues cuando la norma expresa que “no produce obligación alguna” está haciendo referencia a dicha sanción, establecida además en el artículo 1741 ejusdem, para aquellos actos o contratos en los cuales se ha omitido algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para su valor, en consideración a su naturaleza o a la calidad o estado de las partes.

Cabe señalar que esos mismos motivos comprometen la validez de los actos o convenciones mercantiles, cuya legislación, además, enuncia de forma expresa como causal de nulidad, el desconocimiento de una “norma imperativa, salvo que la ley disponga otra cosa” (art. 899), regla que por supuesto, ha de entenderse, involucra a los de índole civil”⁵ (subrayas fuera del texto original).

De acuerdo con lo anterior, es preciso mencionar que, de acuerdo con el artículo 1611 del Código Civil, el cual establece como requisitos del contrato de promesa los siguientes: “(i) que la promesa conste por escrito, (ii) 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 1511 (sic 1502) del Código Civil, (iii) que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato, (iv) que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales”.

El contrato de promesa de tradición suscrito entre el demandante y mi representada, indudablemente cumple con todo lo anteriormente citado, pues: (i) en efecto consta por escrito; (ii) las partes lo han suscrito en cumplimiento de los requisitos para obligarse contenidos en el artículo 1502 del Código Civil, en la medida en que ambas son legalmente capaces, su consentimiento para suscribir el contrato no ha sido viciado por el error, la fuerza o el dolo; el objeto del contrato es lícito de acuerdo con la normatividad colombiana, pues corresponde al aporte futuro de un inmueble a un fideicomiso pendiente por constituir; y su causa o finalidad en efecto es lícita y legítima; (iii) como consta en el contrato (parágrafo primero de la cláusula cuarta), el mismo cuenta con un plazo que fija la época de la celebración del contrato; y (iv) el contenido del contrato celebrado entre las partes, cuenta con un clausulado absolutamente completo, determinador de su objeto, de sus obligaciones y de la manera en la que las mismas se deben cumplir, razón por la cual, se encuentra lo suficientemente determinado para entender que lo único que hace falta para su perfeccionamiento es, por un lado, la constitución del fideicomiso como formalidad legal, y por otro lado, el aporte obligatorio del inmueble, que fue justamente la prestación que incumplió el demandante.

⁵ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 19 de diciembre de 2018 (SC5690-2018). M.P. Luis Alonso Rico Puerta.



De manera adicional a lo establecido por el artículo 1611 del Código Civil precitado, el artículo 1507 ibídem, al referirse a la figura de la promesa por otro, establece que *"siempre que uno que los contratantes se compromete a que por una tercera persona, de quien no es legítimo representante, ha de darse, hacerse o no hacerse alguna cosa, esta tercera persona no contraerá obligación alguna, sino en virtud de su ratificación, y si ella no ratifica, el otro contratante tendrá acción de perjuicios contra el que hizo la promesa"*. De acuerdo con esta norma, y por virtud de dicho fenómeno de la promesa por otro, el tercero a quien se incluye en la promesa no contrae ninguna obligación sino hasta el momento en el que ratifique la promesa, en cuyo caso negativo, es decir, de no presentarse la ratificación por parte del tercero, el contratante obligado deberá a su contraparte contractual, indemnización de perjuicios⁶.

Entonces, de acuerdo con este fenómeno de la promesa por otro *"la obligación de hacer del contratante que promete por otro, cuyo objeto consiste en obtener la ratificación del tercero, es de resultado, no de medios, y desde luego es incondicional. Se asemeja por ciertos aspectos a la del vendedor de cosa ajena y a las distintas que se contraigan de entregar un mismo cuerpo cierto a varios acreedores"*⁷. Por lo tanto, para el caso concreto este fenómeno de la promesa por otro encuentra una gran aplicabilidad, en la medida en que, demuestra que el contrato de promesa suscrito entre las partes es válido y eficaz, pues como fue mencionado anteriormente, si bien el contrato de promesa suscrito entre el demandante y mi representada cumple con suficiencia los requisitos y elementos necesarios para su existencia, no es menos cierto que la Fiduciaria que fuera escogida por los mismos con base en sus facultades contractuales, tuviera que luego intervenir pero exclusivamente para perfeccionar el contrato de fiducia mercantil *per se*, y no como requisito de validez y existencia del contrato de promesa de tradición a título de aporte en negocio fiduciario.

Por lo anterior, es menester mencionar que, no le asiste razón al demandante al momento de alegar la supuesta invalidez y consecuente nulidad absoluta del contrato de promesa, que se reitera, fue válidamente celebrado por parte suya y por parte de mi representada. Lo anterior, en consideración a que como fue explicado en acápites anteriores, y como podrá notar este Despacho con suficiencia al momento de analizar el contrato suscrito, la promesa celebrada entre el demandante y Enclave Construcciones S.A.S., cuenta con absolutamente todos los requisitos establecidos legalmente para su existencia y validez, y por lo tanto, goza de la virtualidad suficiente para desplegar todos los efectos necesarios y propios de un contrato de dicha envergadura. Así, las afirmaciones del demandante respecto de la supuesta invalidez y nulidad del contrato distan absolutamente de la realidad, y por ende, el contrato suscrito goza de plenos efectos legales, y de él son predicables obligaciones válidas y exigibles en cabeza de las partes, obligaciones que, como se ha mencionado y como quedará probada, fueron incumplidas por el señor Mario Antonio Romero Mahecha.

4.8. NO CONFIGURACIÓN DE LA FIGURA DEL MUTUO DISENSO.

⁶ Uribe Holguín, Ricardo. Cincuenta breves ensayos sobre obligaciones y contratos. Editorial Temis, 1970. P.p. 163 "La promesa por otro".

⁷ Ibídem.



En relación con el fenómeno jurídico del mutuo disenso, desde antaño, la Corte Suprema de Justicia se ha referido al mismo, estableciendo que:

“Ha venido aplicando la jurisprudencia colombiana la institución del mutuo disenso tácito como un remedio, por demás justo, a la situación de hecho que se presentaba cuando un contrato bilateral era incumplido simultáneamente por ambos contratantes, para evitar el estancamiento del contrato a que daba lugar la aplicación del artículo 1609 del Código Civil con la interpretación que desde el siglo pasado vino dando la corte a esa norma, según la cual, el contratante que ha incumplido no tiene derecho para deprecar la resolución ni la ejecución.

Sea lo primero advertir cómo tal interpretación conduce necesariamente a un estancamiento en las relaciones contractuales, pues si ambos contratantes incumplieron, ninguno puede incoar la resolución ni el cumplimiento, es decir, el contrato queda estancado, pese a su recíproco incumplimiento. En la medida en que se mantenía la aludida interpretación del artículo 1609, la tesis del mutuo disenso tácito como modo de disolver el contrato fue indudablemente una forma justiciera de evitar el estancamiento de los contratos, evento que daba lugar a serias injusticias. Empero, la aplicación de esa doctrina pugna generalmente con la realidad. Si ambas partes estuvieran ciertamente de acuerdo en deshacer el contrato, lo resuelven de mutuo acuerdo, con fundamento en el inciso primero del ya citado artículo 1625 del código Civil, y obviamente sobra la intervención de la rama jurisdiccional del poder público. Es posible, nadie podrá negarlo, que las partes hubieran llegado a un acuerdo en tal sentido pero luego una de ellas quisiera desconocerlo. En tal evento se habría que deprecar del juzgador que dé por probada esa circunstancia fáctica y como consecuencia la disolución del contrato. Pero como en todo proceso, la prosperidad de la pretensión recabada depende de la prueba. Lo que no es aceptable es que al simple incumplimiento, sin ningún acuerdo expreso o tácito, el juzgador le dé connotación de negocio jurídico específicamente encaminado a disolver el contrato incumplido. Una cosa es el incumplimiento y otra muy distinta el acuerdo de los contratantes para disolver un contrato. El incumplimiento, aisladamente considerado, no tiene connotación en relación con la posible voluntad de resolver el contrato. Para que tal connotación surja, es menester que junto con el incumplimiento hayan hechos que inequívocamente demuestren que además de la voluntad de incumplir hubo la de resolver”⁸ (subrayas y resaltado fuera del texto original).

De acuerdo con la postura de la Corte Suprema de Justicia, el mutuo disenso tácito corresponde a aquella figura que se configura cuando, del análisis de la actuación de las partes contractuales, se concluyen hechos cuya existencia demuestran la intención inequívoca de cada una de las partes contractuales de resolver el contrato, y no seguir acogéndose a sus efectos. Es enfática la Corte en exigir para la configuración de este fenómeno, que por virtud de la prueba que sea allegada por la parte que alegue el mutuo disenso tácito, no quede la menor duda de la intención de cada una de las partes

⁸ Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil, Sentencia del 7 de diciembre de 1982.



contractuales en dejar sin efectos un contrato que ha sido suscrito por ellas mismas. Por lo tanto, como fue aducido por la Corte Suprema de Justicia, la existencia de un posible incumplimiento que sea predicable a alguna de las dos partes, o a las dos, de ninguna manera puede ser mérito suficiente para que en la instancia jurisdiccional correspondiente, se solicite la declaratoria del mutuo disenso tácito, y la misma prospere para conseguir la resolución del contrato.

Por lo tanto, y para el caso concreto, pretende el demandante hacerle ver erróneamente a este Honorable Despacho que, por virtud de un supuesto e inexistente incumplimiento de mi representada, y por el hecho de él mismo no haber comparecido a la Notaría estipulada para la firma de la Escritura Pública de aporte, debe operar, entre ellos y respecto del contrato válidamente celebrado, la figura del mutuo disenso tácito. Malintencionadamente pretende el demandante dejar sin efectos el contrato de promesa legítimamente y válidamente suscrito entre él y mi representada, tratando de argumentar la configuración de un mutuo disenso tácito, figura que para el presente caso no opera en ningún sentido, por los siguientes motivos: (i) el supuesto incumplimiento que el demandante le endilga a mi representada es inexistente, (ii) la intención de mi representada, como ha quedado evidenciado, fue siempre la del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, y la del perfeccionamiento del contrato de promesa, (iii) por lo anterior, en ningún momento, del actuar de mi mandante se puede predicar una supuesta intención o querer de resolución del contrato, para dejarlo sin efectos, pues aquélla se encontraba esmerada en el perfeccionamiento del mismo, y (iv) el demandante no allegó ningún tipo de documento que fungiera como prueba para demostrarle a este Despacho la procedencia del mutuo disenso tácito.

Por lo tanto, Honorable Juez, no hay motivo alguno para que en el presente caso se considere la existencia del fenómeno del mutuo disenso tácito, pues en ningún momento la intención de mi representada ha sido dejar sin efectos el contrato suscrito con el demandante, ni pretender el estancamiento de la ejecución del mismo. Por el contrario, de una manera malintencionada, el demandante pretende argumentar la configuración de dicho fenómeno, para sustraerse del cumplimiento de sus obligaciones. Así, le solicito amablemente a este despacho que niegue las pretensiones de la demanda, y en consecuencia, declare como probada la presente excepción, así como todas las demás contenidas en el presente documento.

4.9. LA GENERICA.

Dejo expuesta como excepción de mérito, cualquier otra que resulte probada en el proceso y que demerite las pretensiones de la demanda, las reduzca o las extinga.

V. PRUEBAS.

A efecto que se tengan como tales solicito se decreten, practiquen y tengan en consideración del Despacho las siguientes:

5.1. DOCUMENTALES:



- 5.1.1.** Copia del contrato de promesa de tradición bien inmueble, a título de aporte, en negocio fiduciario, fideicomiso mercantil inmobiliario de parqueo, Santa Helena II.
- 5.1.2.** Copia del otrosí 1 al contrato de promesa de tradición bien inmueble, a título de aporte, en negocio fiduciario, fideicomiso mercantil inmobiliario de parqueo, Santa Helena II.
- 5.1.3.** Copia del otrosí 2 al contrato de promesa de tradición bien inmueble, a título de aporte, en negocio fiduciario, fideicomiso mercantil inmobiliario de parqueo, Santa Helena II.
- 5.1.4.** Copia del otrosí 3 al contrato de promesa de tradición bien inmueble, a título de aporte, en negocio fiduciario, fideicomiso mercantil inmobiliario de parqueo, Santa Helena II.
- 5.1.5.** Copia del otrosí 4 al contrato de promesa de tradición bien inmueble, a título de aporte, en negocio fiduciario, fideicomiso mercantil inmobiliario de parqueo, Santa Helena II.
- 5.1.6.** Copia del otrosí 5 al contrato de promesa de tradición bien inmueble, a título de aporte, en negocio fiduciario, fideicomiso mercantil inmobiliario de parqueo, Santa Helena II.
- 5.1.7.** Copia del poder conferido a la señora María Paula Camacho por el señor Mario Antonio Romero Mahecha para dar inicio y llevar hasta su aprobación/adopción el referido Plan Parcial.
- 5.1.8.** Copia del poder conferido por el señor Mario Romero Mahecha, a Enclave Construcciones, del 5 de julio de 2014, supuestamente, sin suscripción por parte de mi representada.
- Con esta prueba se demuestra las facultades de la señora María Paula Camacho para representar al demandante en el proceso de aprobación del Plan Parcial.
- 5.1.9.** Copia de la respuesta al Derecho de Petición de fecha 25 de abril de 2017, emitido por la Secretaría Distrital de Planeación y copia de la respuesta al Derecho de Petición de fecha 11 de septiembre de 2017, emitido por esta misma entidad, sobre el trámite y proceso del Plan Parcial. Así mismo, respuesta al derecho de petición del 13 de agosto del 2013 emitido por la Secretaria Distrital de Planeación.
- 5.1.10.** Respuesta Derecho de Petición del mes de agosto de 2018, emitida por María Paula Camacho.
- 5.1.11.** Certificación informe de gestión Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental emitido por María Paula Camacho.

Con las pruebas enunciadas en los numerales 5.1.2., 5.1.3., y 5.1.4., se demuestra (i) el avance del Plan Parcial, (ii) Las gestiones realizadas por mi



representada en el acompañamiento para la aprobación del Plan Parcial y, (iii) El proceso de adopción del Plan Parcial.

- 5.1.12.** Copia de los correos electrónicos con CredicorpCapital y Fiduciaria BBVA cotizando la constitución del fideicomiso para el inmueble Santa Helena II.
- 5.1.13.** Copia de los correos electrónicos entre la Fiduciaria BBVA, el señor Mario Antonio Romero, Notaría 41 y Enclave Construcciones solicitando los documentos necesarios para la escrituración y apoyando la construcción del Contrato Fiduciario.
- 5.1.14.** Copia de los correos electrónicos entre mi representada y el señor Mario Antonio Romero realizando el seguimiento en los trámites de catastro necesarios para la escrituración del inmueble.
- 5.1.15.** Copia del correo electrónico del 27 de diciembre de 2016, remitido por el señor Mario Antonio Romero reconociendo y afirmando que el proceso de escrituración no se ha realizado por causas imputables a las diferentes autoridades administrativas.
- 5.1.16.** Copia de los correos electrónicos entre Fiduciaria BBVA, mi representada, el señor Gerardo Vargas y Mario Antonio Romero en los cuales se remitía el Contrato de Fiducia para las observaciones pertinentes.
- 5.1.17.** Copia de los correos electrónicos remitidos por mi representada en donde puede verificarse la gestión que se realizó para cumplir los requerimientos que la Notaría realizaba a la Fiduciaria y al demandante.
- Con las pruebas enunciadas en los numerales 5.1.5 al 5.1.10., se demuestra el trabajo de mi representada y acompañamiento en el trámite de gestión ante Fiduciarias y Notarías.
- 5.1.18.** Copia de la propuesta económica del 14 de agosto de 2017, por medio de la cual se ofrece modificar la forma de pago del inmueble, anticipando la compra de una porción del inmueble por la suma de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS (\$400.000.000)** a favor del señor **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA**, transfiriendo a una fiducia de parqueo el inmueble y dejando claros los porcentajes de tierra que le corresponderían a las partes.
- 5.1.19.** Copia de la propuesta económica del 08 de noviembre de 2017, donde se plantea una nueva alternativa para modificar la forma de pago del inmueble, según las necesidades manifestadas por el demandante.
- 5.1.20.** Copia del correo electrónico enviado al representante legal del señor **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA** de fecha 12 de diciembre de 2017.

5.1.21. Acta de imposibilidad de acuerdo emitida por la Cámara de Comercio de Bogotá.

Con las pruebas documentales de los numerales 5.1.11 al 5.1.14., se demuestra la voluntad de mi representada en continuar con la ejecución del Contrato Prometido, y solventar las supuestas necesidades de tipo económico que manifestó el demandado.

5.1.22. Registro de visitas de los señores Mario Antonio Romero Mahecha, Gerardo Vargas, María Paula Camacho al Edificio Falabella, Oficina 208 Enclave Construcciones S.A.S.

Con la prueba 5.1.15., se demuestra el continuo contacto entre las partes para informar la gestión y desarrollo del Plan Parcial y el Proyecto Santa Helena II.

5.1.23. Copia del correo electrónico de fecha 31 de mayo de 2017 del señor **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA** dirigido a la señora **MARÍA PAULA CAMACHO**.

Con la prueba 5.1.16., se demuestra que: (i) La señora María Paula Camacho representa los intereses del demandando dentro de la aprobación del Plan Parcial y; (ii) Que mi representada ha intervenido de tal forma en la aprobación del Plan Parcial, que es a quien se le rinde informe sobre el avance del mismo.

5.1.24. Copia de algunos correos electrónicos entre **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.** y **MARÍA PAULA CAMACHO** gestionando el avance del Plan Parcial, desde el año 2016 hasta el año 2017

Con las pruebas 5.1.17., se demuestra (i) Quienes eran los promotores del Plan Parcial, (ii) Seguimiento y gestiones de mi representada en el acompañamiento para la aprobación del Plan Parcial; (iii) Coordinación de los comités con los promotores del Plan Parcial para su avance y gestión.

5.1.25. Copia de la respuesta al derecho de Petición de fecha 13 de agosto de 2018, emitido por la Secretaría Distrital de Planeación.

Con la prueba 5.1.18., se demuestra la viabilidad del Plan Parcial aprobada por el Comité Técnico de Planes Parciales y los trámites en el avance de la aprobación del Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental.

5.1.26. Copia del contrato de prestación de servicios a celebrarse con **NAOS S.A.S.**, para la realización de los servicios de 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.

5.1.27. Comprobante de egreso que da cuenta del pago realizado por concepto de levantamiento topográfico al señor Pedro Moreno Mahecha.

5.1.28. Copia de la publicidad desarrollada para el Proyecto Santa Helena II por parte de **TIPOINKCONSULTING**.



5.1.29. Comprobante egreso que da cuenta del pago realizado por concepto de estudio de tráfico requerido por la Secretaría de Planeación Distrital.

Con las pruebas enunciadas 5.1.19. a 5.1.22., se demuestra la gestión de mi representada y los pagos que ha efectuado para el avance y los estudios en el proyecto Santa Helena II.

5.1.30. Respuesta al derecho de petición radicado ante la Oficina de Catastro Distrital por parte de mi representada, solicitando copia de las resoluciones por las cuales se asigna chip y cédula catastral al inmueble y constancia de ejecutoria de las mismas.

5.1.31. Correo electrónico remitido por el señor Mario Antonio Romero Mahecha, de fecha 18 de marzo de 2017, en el cual afirma que la oficina de catastro no había tramitado el chip y la cédula catastral del inmueble, razón por la cual era necesario suscribir otro otrosí al contrato de promesa.

Con la prueba No. 5.1.24., se demuestra la mala fe del demandante para abstenerse de cumplir con su obligación principal, esto es, transferir el lote en las fechas acordadas con mi representada.

5.1.32. Copia de derecho de petición radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación, de fecha 8 de abril de 2019, en el que se le pregunta a dicha entidad acerca del verdadero uso permitido para la Manzana 4 de la Unidad de Gestión 3 del Lote Santa Helena II, a la luz del Plan Parcial Tintalito Mazuera Occidental (Decreto 805 de 2018).

5.1.33. Copia de respuesta de la Secretaría Distrital de Planeación, al derecho de petición mencionado en el numeral anterior, de fecha 10 de abril de 2019.

5.1.34. Copia del Acta No. 14, del 15 de agosto de 2019, por medio de la cual el Tribunal de Arbitramento conformado por las partes, declaró la cesación de su competencia.

5.1.35. Copia del Decreto 805 del 20 de diciembre de 2018, por medio del cual se adoptó el Plan Parcial denominado Tintalito Mazuera Occidental.

5.1.36. Copia de concepto de norma N° 11001-1-19-1131 expedido por la Curaduría Urbana 1 de Bogotá, de fecha 16 de abril de 2019.

5.1.37. Copia de la Escritura Pública número 1968 del 15 de mayo de 2019, de la Notaría 54 de Bogotá, por medio de la cual, Mario Antonio Romero Mahecha, transfirió a título de adición, el inmueble objeto del contrato de promesa suscrito con mi representada, a un fideicomiso cuyo fideicomitente aportante es la sociedad EDMACORO S. en C.S.

5.1.38. Copia del Certificado de Libertad y Tradición del folio de matrícula inmobiliaria número 50C-1721851, de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá, Zona Centro, en el que consta la inscripción de la Escritura Pública de aporte anteriormente mencionada.



5.2. TESTIMONIALES:

5.2.1. MARÍA PAULA CAMACHO, PROMOTORA DEL PLAN PARCIAL, para que bajo la gravedad de juramento declare sobre los siguientes hechos objeto de pruebas:

- (i) Gestión realizada por **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en la adopción del Plan Parcial.
- (ii) Gestiones realizadas para la aprobación del Plan Parcial.
- (iii) Estado actual del proceso de adopción del Plan Parcial.
- (iv) Explique el proceso de adopción de un Plan Parcial.

Dirección de Notificación: Calle 125 No. 21^a- 38 Oficina 307. Bogotá D.C.

5.2.2. JAVIER VARGAS MORENO, quien fue nombrado por el demandante como veedor y/o auditor integral del proyecto, para que bajo la gravedad de juramento declare sobre los siguientes hechos objeto de pruebas:

- (i) Funciones como veedor del Proyecto.
- (ii) Gestiones que le constan ha realizado **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en la adopción del Plan Parcial.
- (iii) Intervención para la negociación entre **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.** y **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA**.

Dirección de Notificación: Carrera 91 No. 161B-30 apto 601 T. 4 colinas del Pinar. Bogotá D.C.

5.2.3. GERARDO VARGAS MORENO, quien fue apoderado del señor **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA** durante el proceso de negociación con **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, para que bajo la gravedad de juramento declare sobre los siguientes hechos objeto de pruebas:

- (i) Gestiones que le constan ha realizado **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en la adopción del Plan Parcial.
- (ii) Intervención para la negociación entre **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.** y **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA**.
- (iii) Términos de las negociaciones entre **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.** y **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA**.

Dirección de Notificación: Carrera 91 No. 161B-30 apto 601 T. 4 colinas del Pinar. Bogotá D.C.

5.2.4. 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:

- (i) Gestiones que le constan ha realizado **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en la constitución de la Fiducia de Parqueo para el Proyecto Santa Helena II.

- (ii) Forma en que se contactó **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, con la Fiduciaria.
- (iii) Personas a quien se remitía la información sobre el avance de los documentos para la constitución y construcción del Contrato de Fiducia.
- (iv) Términos de las negociaciones entre **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.** y **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA**.

Dirección de Notificación: En la Carrera 18C No. 121-40 oficina 204, Bogotá.

5.2.5. PABLO EMILIO ZANABRIA ALBAL, contador personal del señor **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA**, para que bajo la gravedad de juramento declare sobre los siguientes hechos objeto de prueba:

- (i) Actividades desarrolladas por el señor **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA** en el inmueble objeto de contrato, sin el lleno de requisitos y autorizaciones Distritales.
- (ii) Actuaciones que le consta ha desplegado el señor **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA** para abstenerse de cumplir el Contrato Prometido con **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**

5.2.6. 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:

- (i) Gestiones que le constan ha realizado **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, para el desarrollo del Proyecto Santa Helena II.
- (ii) Actuaciones llevadas a cabo para el desarrollo del proyecto arquitectónico en Santa Helena.

Dirección de Notificación: Transversal 19ª No. 98-12 Oficina 205, en la ciudad de Bogotá.

5.2.7. 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:

- (i) Gestiones que le constan ha realizado **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, en la promoción del Proyecto Santa Helena II.
- (ii) Actuaciones llevadas a cabo para el desarrollo de la publicidad del Proyecto Santa Helena.

5.3. INTERROGATORIO DE PARTE:

5.3.1. MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA, en su calidad de promitente a aportante, fideicomitente aportante o beneficiario del fideicomiso en el Contrato de Promesa, para que se refiera a los hechos de la presente demanda.

Dirección de notificación: Carrera 71 bis No. 123-30 Bogotá, teléfono 304 579-1626.

5.4. DECLARACION DE PARTE:

- 5.4.1. Se ordene la declaración del señor **JOSÉ ERNESTO PELAEZ TORO**, para que en su condición de representante legal de la sociedad **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**, rinda testimonio sobre los hechos relacionados con la presente demanda.

Dirección de notificación: Carrera 18C No. 121-40 oficina 204, en la ciudad de Bogotá, D.C.

5.5. EXHIBICIÓN DE DOCUMENTOS.

De conformidad con lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 266 del C.G.P., solicito se inste al señor **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA** a aportar la contabilidad regular de sus negocios que como comerciante inscrito en la Cámara de Comercio está obligado a llevar conforme a las prescripciones legales, en especial, aquella que pueda dar fe sobre el origen de los recursos con los cuales pagó los impuestos del inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-1721851, toda vez que de manera sorpresiva obtuvo los recursos para pago, cuando durante más de dos años no mantuvo los impuestos al día.

Con esta prueba se pretende demostrar las posibles negociaciones que ha realizado el demandante con otras constructoras o entidades financieras para desarrollar el inmueble, quienes posiblemente han financiado el pago de impuestos del inmueble y han promovido la presentación de la presente demanda pretendiendo desistir del negocio celebrado entre **MARIO ANTONIO ROMERO MAHECHA** y **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**

5.6. SOLICITUD DE PRUEBA ADICIONAL.

Le solicito de manera especial a este Honorable Despacho, que, con fundamento en el artículo 167 del Código General del Proceso, se sirva ordenar a la parte actora o demandante, la exhibición y entrega del Derecho de Petición que supuestamente radicó ante la Notaría 59 de Bogotá, junto con su consecuente respuesta por parte de la misma Notaría, pruebas que son relacionadas en el hecho número 39 de la demanda.

Asimismo, le solicito de manera especial a este Honorable Despacho, con fundamento en el mismo artículo 167 del Código General del Proceso, que se sirva ordenar a la parte demandante, la exhibición y entrega de la respuesta de la Secretaría Distrital de Planeación, que él mismo refiere en el hecho 44 de la demanda, prueba según la cual, supuestamente mi representada no ha participado de manera directa en el proceso de formulación del plan parcial, y prueba que no fue adjuntada en el libelo de la demanda



VI. PETICIÓN.

Con base en lo anteriormente expuesto, me permito solicitar a su Despacho, se sirva:

- 6.1. Despachar favorablemente las excepciones incoadas en la contestación de la demanda y proceda a proferir sentencia absolutoria a favor de **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**
- 6.2. Así mismo, solicito que se condene al demandante a cubrir las costas del proceso, agencias en derecho, gastos arbitrales, y se ordene la declaratoria de perjuicios que se le puedan causar a favor de **ENCLAVE CONSTRUCCIONES S.A.S.**

VII. ANEXOS.

- 7.1. Poder debidamente conferido.
- 7.2. Certificado de existencia y representación legal de Enclave Construcciones S.A.S.
- 7.3. Los documentos relacionados en el acápite de pruebas.

VIII. NOTIFICACIONES.

Recibiremos notificaciones en la Secretaría de su Despacho o en la dirección Calle 123 No. 7-51/57 Oficina 1202, Teléfono 7559333 y correo electrónico sergiofajardo@lfalegal.com, en la ciudad de Bogotá.

IX. AUTORIZACIONES.

Autorizo expresamente a JUAN NICOLÁS CORTÉS GALEANO y MARÍA ALEJANDRA MERCADO DONATO, identificados con cédula de ciudadanía No. 1075683160 y 1032482287 respectivamente, portadores de la tarjeta profesional No. 328779 y 328115 respectivamente, del C.S. de la J., para que tengan acceso al expediente de la referencia, retiren oficios, despachos comisorios, demanda o contestación y soliciten copias del expediente.

De la señora Juez,

SERGIO FAJARDO MALDONADO
C.C. No. 80. 424.207 de Bogotá.
T.P. 89.218 del C.S. de la J.

455

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				

457

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 CONSTRUCTOR 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 CONSTRUCTOR 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 autenticaron 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 objeto 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

460

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

461

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 seria 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

462

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 HELENA II, 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,

463

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

465

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 VARGAS, 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 APOORTE, 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 COSNSTRUCTORA 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 aclarar 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.

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 asegurarse 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 representante legal de la constructora manifestó que no había problema que debía reunirse con la junta y allí exponería 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 círculo de Bogotá hacia finales del mes de diciembre de 2016, en el respectivo estudio jurídico se encuentra que el 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 gestionando 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 le exigía para el día 23 de Mayo, MARIO ROMERO envió a la constructora ENCLAVE CONSTRUCCIONES 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 MILLONES 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 CONSTRUCCIONES 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

466

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

469

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 INMUEBLE, 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

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 tenida 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

472

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 PRETENSIÓN SUBSIDIARIA DE LA PRETENSIÓN 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 PRETENSIÓN: 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 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 (...)".

473

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.

47f

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

475
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 equivocada 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 indubitavelmente 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 APOORTE 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 APOORTE 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".

477

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

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

461
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:

462

“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 APOORTE EN NEGOCIO FIDUCIARIO, es decir, que la naturaleza del contrato corresponde a un contrato de promesa y es el canal dispuesto por las

489

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 parágrafo, 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 subyugue o las suprima.

4. PRUEBAS:

465

DOCUMENTALES:

Solicito se tengan como tales:

. - copia contrato de PROMESA A TITULO DE APOORTE 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:

467

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