

CONTESTACIÓN DEMANDA Y EXCEPCIONES 2019 - 00750.

GARCES ARANDA CONSULTORES <omargarcesaranda@hotmail.com>

Jue 2/07/2020 12:32 PM

Para: Juzgado 26 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

📎 2 archivos adjuntos (597 KB)

CONTESTACION DE DEMANDA GABRIEL PUYANA..pdf; Excepciones previas. Gabriel Puyana.pdf;

Buenas Tardes.

Adjunto envío contestación de la demanda y escrito de excepciones previas en representación del señor Gabriel Puyana.

Cordialmente,



OMAR GARCES ARANDA
GARCES ARANDA CONSULTORES
Calle 100 No. 19 - 29. Bucaramanga.
Móvil: 3219180310



Antes de imprimir este
mensaje, asegúrese que sea
necesario.
Proteger el medio ambiente
está también en sus manos.

 Por favor piense en el medioambiente antes de imprimir este mensaje

AVISO LEGAL

Este mensaje y cualquier archivo que se adjunte al mismo son o podría ser propiedad de **GARCES ARANDA CONSULTORES S.A.S.** y podría contener información privilegiada y confidencial, la cual es para uso exclusivo del destinatario. Si usted ha recibido esta comunicación por error sin ser usted su destinatario, por favor avísenos inmediatamente. Gracias.

This e-mail and any file attached are or may be proprietary of **GARCES ARANDA CONSULTORES S.A.S.** and it may be legally privileged and confidential. It is intended solely for the address and may not be disclosed to or used by anyone other than the addressee. If you have received this e-mail by error, please advise the sender immediately. Thank you.



Señor

JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E. S. D.

Asunto: Contestación de demanda.

Referencia: Demanda declarativa de menor cuantía.

Demandante: **EDUARDO ORDUZ QUINTERO Y OTRA.**

Demandado: **VERTIKAL GENRENCIA INMOBILIARIA S.A.S. Y OTROS.**

Radicado: 2019 – 00750.

OMAR GARCÉS ARANDA, mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía número 113.541.093, expedida en la ciudad de Bucaramanga, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 191.756, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, por medio del presente escrito, actuando en calidad de representante judicial de **GABRIEL PUYANA – BROKER INMOBILIARIO S.A.S.**, persona jurídica de derecho privado, identificada con el Nit No. 900454402-2 con domicilio principal en la ciudad de Bucaramanga, por medio del presente escrito, acudo ante su bien atendido despacho con el fin de contestar la demanda del epígrafe, en los siguientes términos:

EN CUANTO A LOS HECHOS.

AL PRIMERO: Contiene de manera anti técnica varios supuestos facticos, los que me permito contestar en el mismo orden en que fueron planteados.

En cuanto al ofrecimiento realizado por parte de una asesora del proyecto **CONJUNTO RESIDENCIAL BRIZZA** al señor EDUARDO ORDUZ QUINTERO, **ES CIERTO.** Sin embargo, aclaro al despacho que en dicho hecho nada tuvo que ver mi representada.

Respecto a la charla realizada sobre las condiciones del proyecto y la decisión del de señor EDUARDO ORDUZ QUINTERO, de comprar la que sería su vivienda **NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADA, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.**



En lo que tiene que ver con los pagos realizados a las empresas **VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA** Y mi representado **GABRIEL PUYANA – BROKER INMOBILIARIO S.A.S.**, aclaro a que a mi patrocinado no se hizo pago alguno

AL SEGUNDO: Contiene de manera anti técnica varios supuestos facticos, los que me permito contestar en el mismo orden en que fueron planteados.

Respecto a lo sostenido en cuanto a haber entregado la suma de \$3.000.000. por concepto de separación de apartamento T2 2202, el demandante no señala a quien hizo el pago y No es un hecho que tenga que ver con mi representado, por lo tanto, no me corresponde afirmarlo o negarlo.

En lo referente a que el día 10 de enero de 2017 al demandante le es enviado por correo un documento firmado por el demandante sin saber de qué se trataba y sin recibir la asesoría respectiva **NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO POR LO TANTO NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.** Sin embargo, aclaro al despacho que mi poderdante no envió documento alguno al demandante.

Así mismo resalto que el hecho de que el demandante haya firmado un documento sin saber de qué se trataba, es un hecho personal que nada tiene que ver con mi representado, quien no estaba obligado a dar asesoría alguna.

Sin embargo, aclaro que los asesores del proyecto, tal y como confiesa el demandante en hecho anterior, brindaron toda la asesoría correspondiente sobre las condiciones del proyecto.

Respecto a la buena fe del demandante y su confianza o entendimiento del documento que firmaba **NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.**

AL TERCERO: Contiene de manera anti técnica varios supuestos facticos, los que me permito contestar en el mismo orden en que fueron planteados.



En cuanto a que el día 2 de enero de 2009 y el día 9 de enero de la misma anualidad no le explicaron las condiciones de la fiducia al demandante **NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.** Aclaro al despacho que mi poderdante no hace parte de fiducia alguna.

Respecto a lo que pensó el demandante **NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.**

En lo que tiene que ver con que los asesores del proyecto le manifestaron al demandante que una vez terminara de pagar la cuota inicial le ayudarían a tramitar un crédito para el pago del saldo **NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.**

Reitero al despacho que mi poderdante no fue asesor del proyecto ni tuvo nada que ver con la decisión del demandante.

En cuanto a que una vez cancelados los \$3.000.000 al demandante le es enviado un documento (contrato de adhesión) para su correspondiente firma, **NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.**

En cuanto al entendimiento del demandante del documento que le enviaron **NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.**

AL CUARTO: Contiene de manera anti técnica varios supuestos facticos, los que me permito contestar en el mismo orden en que fueron planteados.

Respecto a que con mucho esfuerzo el demandante empezó el pago de su apartamento entregando la suma de \$56.592.500 quedando pendiente un pequeño saldo para completar los \$77.000.000 del total de la cuota inicial **NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.**

Sin embargo, aclaro al despacho que mi poderdante no recibió pago o dinero alguno.



Respecto a que los administradores o gerentes del proyecto nunca realizaron llamada o requerimiento para informa la fecha exacta en la que se procedería con la fecha de entrega del inmueble y con la firma de las escrituras. **NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.**

Itero al despacho que mi poderdante o era administrador del proyecto, ni gerente del mismo y menos podía entregar algún inmueble o celebrar escrituras públicas respecto al proyecto.

Mi poderdante desconoce quiénes eran encargados de estas gestiones y si se pactaron llamadas o requerimientos.

En cuanto a que al demandante no le permitían el ingreso al inmueble o mejoras y adiciones **NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.**

Mi poderdante no tenía nada que ver con las condiciones de ingeniería o construcción del inmueble.

Así mismo, itero que mi poderdante no tenía la facultad de dejar o no entrar a l personal a los apartamentos en construcción y determinar si estos cumplían o no con las normas de seguridad para el ingreso.

El demandante nunca contactó a mi representado como se manifiesta en este hecho, en el que no se menciona a quien se contactó.

Respecto a las solicitudes de crédito uy la comunicación con la señora Susana **NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.**

Mi poderdante no conoce a la mencionada señora ni fue contactado o se encuentra en las oficinas de Floridablanca.



AL QUINTO: Contiene de manera anti técnica varios supuestos facticos, los que me permito contestar en el mismo orden en que fueron planteados.

En cuanto a la información de los créditos conferida a VERTIKAL, quienes no se pronunciaron **NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.**

Respecto al paso de los meses sin recibir respuesta sin recibir respuesta **NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.** Aclaro al despacho como lo dije anteriormente, que el demandante no se comunicó con mi representado, según manifestó en este hecho.

En cuanto a la solicitud de entrega de la tarjeta de pagos de FIDUCIA para enviarlas a Bogotá, **NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.** Mi representado no hace parte de fiducia alguna para este Proyecto como lo señalé anteriormente y no solicitó tarjeta alguna.

Respecto a que el demandante fue requerido para que presentar aun desistimiento **NO ES CIERTO.** Mi representada nunca solicitó desistimiento alguno, toda vez que esta era facultad solo del demandante.

En este hecho el demandante no menciona quien le hizo la solicitud del desistimiento, pese a que son seis los demandados.

En lo que tiene que ver con mi representado, este hecho no se trata de él.

AL SEXTO: Contiene de manera anti técnica varios supuestos facticos, así como consideraciones del demandante, los que me permito contestar en el mismo orden en que fueron planteados.

En lo que tiene que ver con que "posiblemente" los créditos en los bancos fueron negados por el análisis que hacían al contrato de vinculación como beneficiario a la fiducia **NO SE TRATA DE UN HECHO, SINO DE UNA CONSIDERACION**



ERRADA DEL LIBELISTA, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLA O NEGARLA.

En cuanto a que es evidente que el contrato pueda cumplir con las disposiciones enredadas, que se contradicen entre si y que son extremadamente confusas **NO SE TRATA DE UN HECHO, SINO DE UNA CONSIDERACION ERRADA DEL LIBELISTA, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLA O NEGARLA.**

Respecto a que "quizás" los créditos de compra de vivienda fueron negados por no haberse acreditado en forma eficiente ante los bancos las especificaciones del proyecto. **NO SE TRATA DE UN HECHO, SINO DE UNA CONSIDERACION ERRADA DEL LIBELISTA, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLA O NEGARLA.**

Sin embargo, aclaro al despacho que es a quien solicita un crédito a quien le corresponde demostrar las acreditaciones correspondientes, no a mi prohijado.

Referente a que el demandante nunca fue contactado para que hiciera el pago total del inmueble **ES CIERTO**. El demandante no debía ser contactado para hacer algún pago, pues los mismos se estipularon en los contratos celebrados y aportados.

AL SEPTIMO: NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.

AL OCTAVO: NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.

AL NOVENO: NO ES UN HECHO QUE TENGA QUE VER CON MI REPRESENTADO, POR LO TANTO, NO ME CORRESPONDE AFIRMARLO O NEGARLO.

Mi representado no es gerente del proyecto.



AL DECIMO: Contiene de manera anti técnica varios supuestos facticos, los que me permito contestar en el mismo orden en que fueron planteados.

Respecto a QUE MI PDOERDANTE SE HABIA APROPIADO DE LA SUMA DE \$56.592.500sin devolver un centavo **NO ES CIERTO** Mi poderdante no recibió dinero alguno y menos podría apoderarse de él o hacer devolución de un dinero no recibido.

En cuanto a que el apoderado del demandante solicito a mi representada la devolución del mencionado dinero, quien le devolvió la suma de \$18.282.028 estado pendiente la devolución de la suma de \$38.210.472 **NO ES CIERTO EN LA FORMA EN QUE SE PLANTEA.**

Lo cierto es que mi poderdante no recibió dinero alguno de manos del demandante, por lo que no podría hacer devolución de dinero del mismo, según se anotó en párrafo anterior.

Así mismo por parte de mi poderdante no existe saldo pendiente para con el demandante por las razones ya expuestas al contestar este hecho.

AL DECIMO PRIMERO: No se trata de un hecho, sino de na aclaración del libelista, que además **NO ES CIERTA.** Mi representado no recibió dinero alguno.

AL DECIMO SEGUNDO ES CIERTO.

EN CUANTO A LAS PRETENSIONES.

A LA PRIMERA: ME OPONGO. Por cuanto los demandantes, no han celebrado contrato alguno con mi representada.

Así mismo, los demandantes en el acápite de hechos señalan la celebración de varios negocios jurídicos, sin embargo, no identifica sobre cual pretende que se declare la resolución.

No señala contrato alguno, sino que se limita a mencionar "El Negocio Jurídico", lo que hace imposible que el fallador de instancia interprete a que se refieren los demandantes.



A LA SEGUNDA: ME OPONGO. Por cuanto mi representada no ha recibido dinero alguno y no ha realizado negocio jurídico con los demandantes.

A LA TERCERA: ME OPONGO. Por cuanto, las pretensiones carecen de fundamento factico y jurídico en lo que tienen que ver con mi representado, por ello, solicito que sean los demandantes a quienes se condenen en costas de la manera más rigurosa posible.

EXCEPCIONES PREVIAS.

Propongo como excepciones previas las siguientes:

1. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

Los demandantes Solicitan en la pretensión primera del respectivo acápite, que se declare la resolución de un negocio jurídico celebrado con mi presentado la empresa **GABRIEL PUYANA – BROKER INMOBILIARIO S.A.S.**

No obstante, en el acápite de hechos, columna vertebral de las pretensiones, los demandantes no señalan de manera concreta (como tampoco lo hace en el acápite de pretensiones) a que negocio jurídico hace referencia.

La demanda se suscribe a señalar que los demandantes pretendían la compra de un bien inmueble, para lo cual entregaron una suma de dinero correspondiente a \$3.000.000, pero no dice a quien los entregó.

Señala además que a su correo le fue enviado un documento denominado "CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE AREA EN FIDEICOMISO FLORIDABLANCA", sin embargo, no señala quien le envió el citado correo electrónico ni aporta prueba que lo acredite. (Hecho 2)

Dicen además que entregaron La Suma de \$56.592.500 impútales a la compra del apartamento, sin embargo, no señala a quien los entregó (Hecho 4)



Que el 28 de diciembre de 2018 la empresa gerente del proyecto, que no es mi representada, según señalan los mismos demandantes, allegó un contrato de cesión con el fin de vincular a un tercero (hecho 7)

Así mismo, cuentan los demandantes que como no se encontraba una salida jurídica y eficiente, los demandantes solicitaron autorización para "salirse del proyecto" solicitando la devolución de los dineros, sin que mencionen a quien hicieron dicha solicitud, así como ya se dijo, tampoco anotaron a que se entregó el mismo.

Podría entenderse que los dineros fueron entregados a la empresa VERTIKAL INMOBILIARIA, que es quien responde la solicitud de "Salirse" del proyecto incoada por los demandantes (Hecho 8)

Es claro que en el capicite de hechos de la demanda, a exposición del echo 10, donde se menciona que los demandantes entregaron un dinero a las demandadas, no se menciona a mi representada la empresa **GABRIEL PUYANA – BROKER INMOBILIARIO S.A.S.**

Así entonces, es claro que no se señala en el acápite de hechos que sustentan las pretensiones de la demanda, según lo señala el artículo 82 del Código General del Proceso, que se haya entregado dinero alguno a mi representada y menos se señala que entre esta y los demandantes se haya suscrito negocio o contrato jurídico alguno, por lo que es claro que en lo que tiene que ver con la empresa **GABRIEL PUYANA – BROKER INMOBILIARIO S.A.S.**, las pretensiones de la demanda no cumple con los requisitos formales exigidos en la ley.

El numeral 5 del artículo 82 del Código General del proceso exige al demandante determinar:

"Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados".

Situación que en el presente caso no se cumple, toda vez, que como ya se anotó en precedencia, en lo que tiene que ver con la empresa **GABRIEL PUYANA – BROKER INMOBILIARIO S.A.S.**, no solo no es mencionada en el acápite de hechos de la demanda, sino que no existe una sola situación fáctica que sirva de fundamento a las pretensiones de la demanda.



Como su señoría es posible que se relame de mi representada la empresa **GABRIEL PUYANA – BROKER INMOBILIARIO S.A.S.**, la resolución de un negocio jurídico, sin que se señale que negocio jurídico fue el celebrado entre las partes.

Y peor aún cómo es posible predicar de mi representada la devolución de un dinero, sin que se haya mencionado, que sea a este a quien se haya entregado el mismo.

Por todo lo anterior, si u señoría es claro que debe declararse la prosperidad de la presente pretensión y en su lugar aplicar las sanciones procesales correspondientes.

2. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actúe el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar.

Los dominantes no aportan pruebas de la calidad en que se llama a juicio a a mi representada la empresa **GABRIEL PUYANA – BROKER INMOBILIARIO S.A.S.**, pues es claro, según se señaló en la elevación de la excepción anterior, que no se señala que esta haya recibido de manos de los demandantes dinero alguno y menos se ha presentad documento o prueba alguna que así lo sugiera.

Los demandantes se suscriben a señalar hechos relativos a un contrato de fiducia en el que no participó mi mandante, de conformidad al contrato de fiducia que se aporta con la demanda. Y el incumplimiento de unas obligaciones generadas con dicho contrato y que no le eran exigibles.

Así mismo, brilla por su ausencia en la demanda que se señale la calidad en la que se llama a juicio a mi representada la empresa **GABRIEL PUYANA – BROKER INMOBILIARIO S.A.S.**, pues en el acápite de hechos de la demanda, no existe una sola situación fáctica de ellos no se sabe si se cita cono fiduciario o como dueño del proyecto o cualquier otra.



Mi representada la empresa **GABRIEL PUYANA – BROKER INMOBILIARIO S.A.S.** es extraña a esta demanda, pues ni en el acápite de hechos, ni en las pruebas aportadas con la demanda, se establece en que calidad se cita a mi representada.

Máxime cuando se exige la resolución de un negocio jurídico, pero en los aportados, no se ve participación alguna de la empresa **GABRIEL PUYANA – BROKER INMOBILIARIO S.A.S.** y la devolución de un dinero, pero no se señala nexo jurídico alguno entre los demandantes y mi representada al respecto.

Por lo anterior, es claro que esta excepción esta llamada a prosperar.

EXCEPCIONES DE FONDO.

Propongo como excepciones de fondo las siguientes:

1. FALTA DE LEGITIMACION EN LA CAUSA POR PASIVA.

Esta excepciona la hago constar el en el hecho evidente de que mi representado no tiene causalidad frente a las pretensiones reclamadas.

Mi representado no celebró contrato o negocio jurídico alguno con los demandantes.

Es posible que mi representado haya tenido algún vínculo jurídico con el proyecto en el que los demandantes pretendían adquirir un apartamento, sin embargo, ese solo hecho no lo ata a vinculo jurídico alguno con los demandantes-

Así las cosas, es claro que esta demanda no tiene vocación de prosperidad frente a la demandada **GABRIEL PUYANA – BROKER INMOBILIARIO S.A.S.**, pues las pretensiones de la demanda son absolutamente ajenas a esta.

No existe constancia alguna de que el demandante haya entregado dinero a la empresa **GABRIEL PUYANA – BROKER INMOBILIARIO S.A.S.**, no existe constancia alguna de que entre ambas se haya celebrado negocio alguno.

Los hechos de la demanda no le otorgan actuación alguna frente a las pretensiones de la demanda, por lo que no se explica cómo puede demandarse



a alguien con quien no se tiene vinculo jurídico alguno y menos solicitar la devolución de un dinero que no se ha otorgado.

Se ocupa de mi poderdante y especialmente a la administración de justicia frente a una demanda carente de fundamentos fácticos y jurídicos, siendo absolutamente desconsiderado con las altas cargas que le asisten a la rama judicial, por lo que debe prosperar, además de lo ya anotado, esta excepción y por ende, condenarse a los demandantes en costas y agencias en derecho, de la manera más rigurosa posible.

La legitimación en la causa, sea por activa, es un presupuesto procesal derivado de la capacidad para ser parte. Es una facultad que le asiste a una persona, sea natural o jurídica, para ostentar dicha calidad y, por ende, formular unas pretensiones atinentes a hacer valer un derecho subjetivo sustancial o contradecirlas y oponerse a ellas.

Así lo expresó la sección tercera del Consejo de Estado con ponencia del Doctor **JAIME ORLANDO SANTOFIMIO GAMBOA en sentencia del veintiuno (21) de febrero dos mil once (2011)**

(...)

Luego, la legitimación en la causa se entiende como la "posición sustancial" que tiene el sujeto procesal "en la situación fáctica o relación jurídica de la que surge la controversia o litigio que se plantea en el proceso y de la cual según la ley se desprenden o no derechos u obligaciones o se les desconocen los primeros o se les exoneran de las segundas"². La legitimación en la causa, por lo tanto, permite reconocer al sujeto autorizado para intervenir en el proceso, formulando u oponiéndose a las pretensiones de la demanda (dependiendo de la calidad de sujeto activo o pasivo frente a la relación jurídica). Así mismo, la legitimación en la causa es una cuestión de mérito y no un presupuesto procesal.

(...)

"La legitimación material en la causa, activa y pasiva, es una condición anterior y necesaria, entre otras, para dictar sentencia de mérito favorable al demandante o al demandado; el estar legitimado en la causa materialmente por activa o por pasiva, por sí solo, no otorga el derecho a ganar; si la falta recae en el



demandante el demandado tiene derecho a ser absuelto pero no porque él haya probado un hecho nuevo que enerve el contenido material de las pretensiones sino porque quien lo atacó no es la persona que frente a la ley tiene el interés sustantivo para hacerlo -no el procesal-; si la falta de legitimación en la causa es del demandado, de una parte al demandante se le negarán las pretensiones no porque los hechos en que se sustenten no le den el derecho sino porque a quien se las atribuyó no es el sujeto que debe responder; por eso, de otra parte, el demandado debe ser absuelto, situación que se logra con la denegación de las súplicas del demandante"³. (el subrayado es mío).

2. AUSENCIA DE CAUSA PARA DEMANDAR.

No le asiste causa para demandar en este proceso a los señores EDUARDO ORDUZ QUINTERO y GLORIA PEÑA DE ORDUZ, según se vera a continuación.

La pretensión de la demanda persigue la resolución de un negocio jurídico, aunque no se señala cual.

No obstante, los demandados, ni en el acápite de hechos o de pretensiones de la demanda concretan a que negocio jurídico se refieren, dejando a la interpretación del juez dicho entendimiento como garante del proceso.

No obstante, en el libelo genitor de este proceso se relacionan una serie de hechos que no se concretan y nada tienen que ver con lo que se reclama.

Así las cosas, debieron ceñirse los demandantes a demostrar al menos si co mi representado existió un vínculo jurídico que les otorgue un nexo causal para impetrar la presente demanda y ocupar la administración de justicia en este negocio.

Así mismo, es claro que solicita la devolución de un dinero, sin embargo, no alcanza a demostrar que en el caso de mi representado, exista una causa para dicha demanda o solicitud, toda vez que no se allega al expediente ni siquiera el dicho de haber entregad dinero alguno a mi representado y menos se observa lo propio en las pruebas arrojadas al estrado.

No obstante, todo lo anterior y como si esto no fuera suficiente, es claro que fueron los demandantes quienes con su actitud de incumplimiento de sus



obligaciones echaron de lado el contrato y ahora pretenden que su incumplimiento sea cargado a mi representada, sin justificación alguna para ello, por cuanto esta no incumplió obligación alguna, contrario sensu, los demandantes incumplieron obligaciones posiblemente frente a los demás demandados al no pagar el precio en la forma pactada., según se demostrará en el proceso.

Así las cosas, es claro que no existe una causa para que los demandantes acudan a la jurisdicción en busca de concretar un derecho que ellos mismos desatendieron al tirar al garete sus obligaciones.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Fundamento la presente contestación de demanda en los artículos 91, 96, 100 y siguientes del Código General del Proceso.

PRUEBAS

Documentales

Solicito se tengan como tales las aportadas con la demanda.

Interrogatorio de parte

Que personalmente deberán absolver los demandados en fecha y hora que señale su despacho y el cual presentaré verbalmente o en sobre cerrado.

ANEXOS

Anexo los documentos que relaciono como pruebas.

NOTIFICACIONES

-Mi poderdante la empresa **GABRIEL PUYANA – BROKER INMOBILIARIO S.A.S.**, las recibe en la Calle 44 No. 34 – 71 de la ciudad de Bucaramanga. E – Mail: gerencia@corpha.com. Teléfono: (7) 6941397. Móvil: 3174404714

- Lo demandantes y su apoderado las reciben en la dirección aportada con la demanda.

- Las más las recibo en la Calle 100 No. 19 – 29 de la ciudad de Bucaramanga. E – mail: omargarcesaranda@hotmail.com. Móvil: 321-9180310 o en la secretaria de su despacho.



Del señor Juez,

OMAR GARCES ARANDA

C.C. 13.541.093 de Bucaramanga.

T.P. No. 191.756 del C.S. de la J.

PROCESO: RAD. 2019-750

Castellanos & Castellanos Abogados <castellanoscastellanos@gmail.com>

Mar 18/08/2020 11:52 AM

Para: Juzgado 26 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>; ASANDOVAL@vertikal.net.co <ASANDOVAL@vertikal.net.co>; Gerencia - Corpha - Estrategias Comerciales S. A. S <gerencia@corpha.com>; ojula@alianza.com.co <ojula@alianza.com.co>; catalinamora@trazosurbanos.com.co <catalinamora@trazosurbanos.com.co>; mensulal@une.net.co <mensulal@une.net.co>; omargarcesaranda@hotmail.com <omargarcesaranda@hotmail.com>; notificacionesjudiciales@alianza.com.co <notificacionesjudiciales@alianza.com.co>; juridico@ashmoreavenida.com <juridico@ashmoreavenida.com>

 2 archivos adjuntos (6 MB)

PROCESO RAD2019-750 DESCORRE.pdf, PROCESO RAD2019-750 DESCORRE PREVIAS.pdf;

BUENOS DÍAS:

ADJUNTO ME PERMITO ALLEGAR 2 MEMORIALES.

ATENTAMENTE;

OSCAR A. CASTELLANOS M.
ABOGADO



Libre de virus. www.avast.com



Oscar Adirio Castellanos Morales
Abogado

Castellanos & Castellanos
Colectivo de Abogados

Señora
JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga

Ref. Declarativo de EDUARDO ORDUZ QUINTERO y OTRO contra VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S.A.S., y OTROS.

Rad. 2019-750

Obrando como apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, teniendo en cuenta que me fue allegado a mi correo electrónico las excepciones previas propuestas, mediante el presente escrito me permito **DESCORRER EL TRASLADO DE LAS EXCEPCIONES PREVIAS** propuestas, para lo cual procedo de la siguiente manera:

Únicamente me pronunciare sobre las excepciones previas propuestas en escritos separados a la contestación de la demanda, pues las que se incorporan en las contestaciones no cumplen con los requisitos de ley, los cuales exigen que deban presentarse en escrito separado de acuerdo con el artículo 101 del C.G.P.

**A LAS EXCEPCIONES PREVIAS PROPUESTAS POR GABRIEL PUYANA –
BROKER INMOBILIARIO S.A.S., Y POR LAS EMPRESAS AVENIDA
CAPITAL DE COLOMBIA S.A.S, MENSULA S.A., MENSULA
BUCARAMANGA S.A.S.**

A la denominada "1. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones."

Excepción previa que no está llamada a prosperar, por cuanto se edifica, en el sentido que: no se identifica el negocio, no se dice a quien se le entrego el dinero, no se dice a quien se le entregó los \$56.592.500, entre otros.

Criterios jurídicos que no tiene mayor asesto, toda vez que, dentro de la demanda se encuentra plenamente identificado cada uno de los hechos, en orden cronológico, y siendo descriptivo en cada una de las situaciones

Calle 36 No. 15-32 Ofc. 803 - Edificio Colseguros
Cel: 300 8508899 E-mail: castellanosc Castellanos@gmail.com
Bucaramanga - Colombia

Oscar Alirio Castellanos Morales
Abogado

Castellanos & Castellanos
Colectivo de Abogados

presentadas, a más, se aportaron sumariamente piezas documentales para darle soporte a los hechos en los que se fundan las pretensiones, de donde se evidencia que efectivamente mi prohijado hizo entrega de unos dineros, y que existió un incumplimiento por parte de cada una de las demandadas.

Al respecto, habrá que decirse que, el despacho judicial ejerció adecuadamente su control de legalidad al momento de estudiar sobre la admisión de la demanda, a tal punto, que incluso se inadmitió la demanda en providencia del 15 de enero de 2020, habiéndose subsanado dentro del término por el suscrito, por lo que la interpretación restrictiva que se hace por parte de la parte demandada a la demanda es propia de un proceso penal, pues en el derecho civil únicamente se exige que los hechos estén válidamente enumerados, clasificados y determinados, por lo que la propuesta que hace la parte demandada conllevaría un exceso ritual manifiesto.

A la denominada "2. No haberse presentado prueba de la calidad de heredero, cónyuge o compañero permanente, curador de bienes, administrador de comunidad, albacea y en general de la calidad en que actué el demandante o se cite al demandado, cuando a ello hubiere lugar"

Frente a ésta excepción, solicito se tenga en cuenta los mismos argumentos presentados por el suscrito frente a la excepción de mérito que denominó "1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA".

A LAS EXCEPCIONES PREVIAS PROPUESTAS POR ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

A la denominada "1. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones"

Solicito se tenga en cuenta los mismos argumentos aducidos en el primera excepción previa propuesta por GABRIEL PUYANA – BROKER INMOBILIARIAO.

De la Señora Juez con todo respeto;

OSCAR ALIRIO CASTELLANOS MORALES
T.P. 165.595 del C.S.J.



Señor

JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL DE BUCARAMANGA

E. S. D.

Asunto: Excepciones Previas.

Referencia: Demanda declarativa de menor cuantía.

Demandante: **EDUARDO ORDUZ QUINTERO Y OTRA.**

Demandado: **VERTIKAL GENRENCIA INMOBILIARIA S.A.S. Y OTROS.**

Radicado: 2019 – 00750.

OMAR GARCÉS ARANDA, mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía número 113.541.093, expedida en la ciudad de Bucaramanga, abogado en ejercicio, portador de la tarjeta profesional número 191.756, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, por medio del presente escrito, actuando en calidad de representante judicial de la empresa **VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S.A.S.**, persona jurídica de derecho privado, identificada con Nit No. 900726789-3, con domicilio en la ciudad de Bogotá, por medio del presente escrito, acudo ante su bien atendido despacho con el fin de proponer Excepciones previas, de la siguiente manera:

1. Ineptitud de la demanda por falta de los requisitos formales o por indebida acumulación de pretensiones.

Los demandantes Solicitan en la pretensión primera del respectivo acápite, que se declare la resolución de un negocio jurídico celebrado con mi presentada la empresa VERTIKAL GENRENCIA INMOBILIARIA S.A.S.

No obstante, en el acápite de hechos, columna vertebral de las pretensiones, los demandantes no señalan de manera concreta (como tampoco lo hace en el acápite de pretensiones) a que negocio jurídico hacen referencia.

La demanda se suscribe a señalar que los demandantes pretendían la compra de un bien inmueble, para lo cual entregaron una suma de dinero correspondiente a \$3.000.000, pero no dice a quien los entregó.

Señala además que a su correo le fue enviado un documento denominado "CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE AREA EN FIDEICOMISO FLORIDABLANCA", sin embargo, no señala quien le envió el citado correo electrónico ni aporta prueba que lo acredite. (Hecho 2)

Calle 36 No. 15 – 32. Oficina 604 Edificio Colseguros.

E – Mail: omargarcesaranda@hotmail.com

Móvil: 3219180310.

Bucaramanga – Colombia.

Dicen además que entregaron La Suma de \$56.592.500 impútales a la compra del apartamento, sin embargo, no señala a quien los entregó (Hecho 4)

Que el 28 de diciembre de 2018 la empresa gerente del proyecto, allegó un contrato de cesión con el fin de vincular a un tercero (hecho 7)

Así mismo, cuentan los demandantes que como no se encontraba una salida jurídica y eficiente, los demandantes solicitaron autorización para "salirse del proyecto" solicitando la devolución de los dineros, sin que mencionen a quien hicieron dicha solicitud, así como ya se dijo, tampoco anotaron a que se entregó el mismo.

Podría entenderse que los dineros fueron entregados a la empresa VERTIKAL INMOBILIARIA S.A.S., que es quien responde la solicitud de "Salirse" del proyecto incoada por los demandantes (Hecho 8)

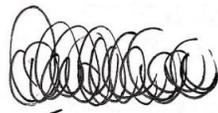
Es claro su señoría que los demandantes no mencionan sobre qué negocio jurídico pretenden que recaiga la citada resolución, entiéndase como negocio jurídico cualquiera de los que obran en el condigo civil y código de comercio colombiano, sean onerosos o no.

Así mismo, se encuentran en el acápite de hechos, en cada uno de los enumerados múltiples situaciones fácticas, así como consideraciones y hasta aclaraciones del libelista, que contraría la técnica jurídica que es lo que precisamente busca proteger esta excepción que puede bien presentarse como previa con todos sus efectos legales.

El numeral 5 del artículo 82 del Código General del proceso exige al demandante determinar:

"Los hechos que le sirven de fundamento a las pretensiones, debidamente determinados, clasificados y numerados".

Situación que en el presente caso no se cumple y por ende se debe declarar la prosperidad de esta excepción previa.



OMAR GARCÉS ARANDA

C.C. 13.541.093 de Bucaramanga.

T.P. No. 191.756 del C.S. de la J.

PRONUNCIAMIENTO A EXCEPCIONES PREVIAS 2019-750

alirio castellanos mendoza <ALICAS0653@hotmail.com>

Mar 19/10/2021 12:43 PM

Para: Juzgado 26 Civil Municipal - Santander - Bucaramanga <j26cmbuc@cendoj.ramajudicial.gov.co>

CC: ojula@alianza.com.co <ojula@alianza.com.co>; ASANDOVAL@vertikal.net.co <ASANDOVAL@vertikal.net.co>; gerencia@corpha.com <gerencia@corpha.com>; catalinamora@trazosurbanos.com.co <catalinamora@trazosurbanos.com.co>; mensulal@une.net.co <mensulal@une.net.co>; omargarcesaranda@hotmail.com <omargarcesaranda@hotmail.com>; Andres Felipe Guerrero <NOTIFICACIONESJUDICIALES@ALIANZA.COM.CO>; juridico@ashmoreavenida.com <juridico@ashmoreavenida.com>

Señor

JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL

Bucaramanga

Ref. Declarativo de EDUARDO ORDUZ QUINTERO y otro contra VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S.A.S

Rad. 2019-750

Obrando como apoderado de la parte demandante dentro del proceso de la referencia, mediante el presente correo me permito pronunciarme respecto de las excepciones previas formuladas por VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S.A.S

Del Señor Juez con todo respeto,



ALIRIO CASTELLANOS MENDOZA
ABOGADO

☎ 3168320993
📍 Calle 36 # 15-32 oficina 803
Ed Colseguros Centro - Bucaramanga



Señora
JUEZ VEINTISEIS CIVIL MUNICIPAL
Bucaramanga

Ref: Declarativo de EDUARDO MUÑOZ QUINTERO y otro contra
VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S.A.S. y otros

Rad # 2019-750

Obrando como nuevo apoderado judicial de los demandantes dentro delo proceso de la referencia estando dentro del término legal, mediante el presente escrito me permito pronunciarme respecto de las excepciones previas formuladas por la demandada VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA S.A.S para lo cual procedo de acuerdo a la siguiente argumentación:

DE LA INEPTITUD DE LA DEMANDA POR FALTA DE LOS REQUISITOS FORMALES O INDEBIDA ACUMULACION DE PRETENSIONES

VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA anti técnicamente y con clara transgresión de las exigencias del artículo 101 del C.G.P. formula las anteriores excepciones previas, más a manera de burla a la parte demandante e incluso a la administración de justicia, alegando como sustento el desconocer "...a que negocio jurídico hacen referencia." como si intentaran ocultar de manera deliberada y censurablemente temerosa la existencia de un negocio jurídico hábilmente señalado como "CONTRATO DE VINCULACION COMO BENEFICIARIO DE AREA EN EL FIDEICOMISO FLORIDABLANCA" contrato identificado con el # 10043146782-9, suscrito por mi poderdante EDUARDO ORDUZ QUINTERO con la empresa VERTIKAL GENERCIA INMOBILIARIA S.A.S. quien actúo como FIDEICOMITENTE – GERENTE del proyecto de vivienda denominado CONJUNTO RESIDENCIAL BRIZZA ubicado en la Floridablanca y consistente en la compra del apartamento 2202 de la torre 1, proyecto en donde actúo como fiduciaria la empresa ALIANZA FIDUCIARIA S.A. documento que en su totalidad fue allegado como anexo de la demanda.

Por lo anterior, no es cierto que esta empresa demandada desconozca la existencia de dicho negocio jurídico, así como tampoco podrá desconocer haber recibido por conducto de su dependiente MARIA SLENDY RINCON MANTILLA, asesora comercial de VERTIKAL quien expidió el recibo # 0055, suscribiéndolo con su firma y número de cedula 63'339.157 de Bucaramanga por la suma de 2'000.000 de pesos como "separación apartamento T2 2202", suma que se adiciono con una consignación por un millón de pesos a la cuenta # 7709998096769 del Banco de Occidente para completar el valor de separación del apartamento; cuenta bancaria ésta a la cual, reiteradamente pago las cuotas mensuales hasta completar la suma indicada en el libelo introductorio como valor total de abonos efectuados por los demandantes.

Ahora, respecto del envío del contrato de vinculación para la firma del demandante EDUARDO ORDUZ QUINTERO, no es cierto, se falta a la verdad cuando se afirma por el excepcionante que le fue enviado desde un correo electrónico, asunto que no es cierto, pues la totalidad del contrato compuesto por doce (12) folios completos (ver anexo de la demanda) le fue enviado en físico a su dirección registrada en la empresa accionada, esto es, a la calle 143 # 26-02 torre B, apartamento 702 del conjunto Condado Campestre de Floridablanca y nunca desde y hacia algún correo electrónico.

Además, respecto de la duda que maliciosamente se quiere planear respecto del pago de \$ 56'592.500, dinero del que aparentemente no saben a quién se los cancelo el demandante, afortunadamente fueron consignados por orden de la accionada a la cuenta bancaria # 7709998096769 del Banco de Occidente.

Por todo lo anterior, comedidamente solicito despachar desfavorablemente lo pretendido en la presente excepción, ya que es contrario a la verdad lo enunciado por el excepcionante, más como a manera de ardid para intentar confundir a la administración de justicia, que como un medio exceptivo serio y fundado.

MEDIOS DE PRUEBA

1. Comendidamente solicito se digne decretar y practicar testimonio de las siguientes personas:
 - a) MARIA SLENDY RINCON MANTILLA asesora de ventas de VERTIKAL persona que es mayor de edad y quien puede ser citada a través del correo electrónico Ivanegas@vertikal.net.co correo electrónico indicado por ANDRES SANDOVAL ZUÑIGA en su calidad de representante legal de la accionada VERTIKAL GERENCIA INMOBILIARIA o al correo yangel@vertikal.net.co correo electrónico registrado en el membrete de la misma empresa. Persona a la que interrogare sobre su vinculación por la época de los hechos con la empresa accionada, sobre su cargo ejercido, relación que existió con el demandante EDUARDO ORDUZ QUINTERO, si recibió el dinero de la "separación del apartamento", existencia del contrato de vinculación como beneficiario de área en el fideicomiso Floridablanca, empresas vinculadas con la ejecución del proyecto, ventas y entrega de los inmuebles ofrecidos en venta y la posición jurídica de la accionada con el proyecto CON JUNTO RESIDENCIAL BRIZZA de Floridablanca.
 - b) JOHANA P. CIPAGAUTA RAMIREZ vocera del FIDEICOMISO FLORIDABLANCA y apoderada especial de ALIANZA FIDUCIARIA, mayor de edad, quien puede ser citada a través de los correos Ivanegas@vertikal.net.co y yangel@vertikal.net.co por ser una de las persona que suscribió el contrato de vinculación como beneficiario de área en el fideicomiso Floridablanca con el accionante EDUARDO ORDUZ QUINTERO, persona a la que interrogare sobre sobre su vinculación por la época de los hechos con la empresa accionada, sobre su cargo ejercido, relación que existió con el demandante EDUARDO ORDUZ QUINTERO, si recibió el dinero de la "separación del apartamento", existencia del contrato de vinculación como beneficiario de área en el fideicomiso Floridablanca, empresas vinculadas con la ejecución del proyecto, ventas y entrega de los inmuebles ofrecidos en venta y la posición jurídica de la accionada con el proyecto CON JUNTO RESIDENCIAL BRIZZA de Floridablanca.

- c) LAURA MARCELA VANEGAS ESPINOSA administradora de ventas de la empresa accionada, mayor de edad, quien puede ser citada a los correos Ivanegas@vertikal.net.co y yangel@vertikal.net.co y a quien interrogare sobre su vinculación por la época de los hechos con la empresa accionada, sobre su cargo ejercido, relación que existió con el demandante EDUARDO ORDUZ QUINTERO, si recibió el dinero de la "separación del apartamento", existencia del contrato de vinculación como beneficiario de área en el fideicomiso Floridablanca, empresas vinculadas con la ejecución del proyecto, ventas y entrega de los inmuebles ofrecidos en venta y la posición jurídica de la accionada con el proyecto CON JUNTO RESIDENCIAL BRIZZA de Floridablanca.
- d) DIANA PATRICIA ORTIZ Gerente del proyecto, mayor de edad, quien puede ser citada a los correos Ivanegas@vertikal.net.co y yangel@vertikal.net.co y a quien interrogare sobre su vinculación por la época de los hechos con la empresa accionada, sobre su cargo ejercido, relación que existió con el demandante EDUARDO ORDUZ QUINTERO, si recibió el dinero de la "separación del apartamento", existencia del contrato de vinculación como beneficiario de área en el fideicomiso Floridablanca, empresas vinculadas con la ejecución del proyecto, ventas y entrega de los inmuebles ofrecidos en venta y la posición jurídica de la accionada con el proyecto CON JUNTO RESIDENCIAL BRIZZA de Floridablanca.
- e) ANDRES SANDOVAL ZUÑIGA representante legal de la empresa accionada, mayor de edad, quien puede ser citado a través de su correo Ivanegas@vertikal.net.co y a quien interrogare sobre su vinculación por la época de los hechos con la empresa accionada, sobre su cargo ejercido, relación que existió con el demandante EDUARDO ORDUZ QUINTERO, si recibió el dinero de la "separación del apartamento", existencia del contrato de vinculación como beneficiario de área en el fideicomiso Floridablanca, empresas vinculadas con la ejecución del proyecto, ventas y entrega de los inmuebles ofrecidos en venta y la posición jurídica de la accionada con el proyecto CON JUNTO RESIDENCIAL BRIZZA de Floridablanca.

Alirio Castellanos Mendoza
Abogado



Castellanos
ABOGADOS ASOCIADOS

De la Señora Juez con todo respeto.

ALIRIO CASTELLANOS MENDOZA
Tp 37868 del C.S.J.



Recibido:
05-Jul-19-9PM

Bogotá D.C., 3 de julio del 2019

Señor
EDUARDO ORDUZ QUINTERO
Plaza Marsella Autopista Floridablanca No 114-330 Casa 28
Floridablanca, Santander

Ref: Solicitud de desistimiento – BRIZZA Apartamentos

Estimado beneficiario, de antemano queremos brindarle un cordial saludo de parte de la gerencia del proyecto BRIZZA Apartamentos.

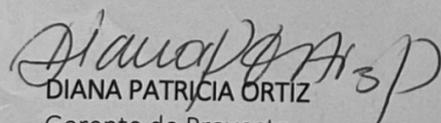
De acuerdo con la solicitud que radicó en la sala de negocios el 3 de abril del 2019, sobre su intención de desistir del apartamento No. **2202 T 1** asignado al encargo fiduciario No. **10043146782-9**, nos permitimos informarle que se procederá a instruir a Alianza Fiduciaria para la liberación de la unidad.

Así mismo, le confirmamos que haciendo uso de la cláusula *Décima Séptima: Cláusula Penal del Contrato de Vinculación*, de los recursos aportados en el encargo fiduciario No. 10043146782-9, no se realizará la devolución del 15% del valor total del inmueble por concepto de penalidad, cifra equivalente a TREINTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS DIEZ MIL CUATROCIENTOS SETENTA Y DOS PESOS M/CTE. (\$38.310.472).

El saldo restante por DIECIOCHO MILLONES DOSCIENTOS OCHENTA Y DOS MIL VEINTIOCHO PESOS M/CTE. (\$18.282.028), le será devuelto por medio de transferencia bancaria a la cuenta de Ahorros del Banco Caja Social No. 24071775511, informada en la comunicación enviada.

En caso de que se presente alguna inquietud, por favor escribanos a mrubio@vertikal.net.co o contáctenos a los números relacionados en la parte inferior.

Cordial saludo,


DIANA PATRICIA ORTIZ
Gerente de Proyecto

De las excepciones PREVIAS formuladas por el demandado GABRIEL PUYANA (**PDF01 A 03**), se mantiene en traslado en la Secretaría a disposición de las demás partes por el término legal de **TRES (03) DÍAS** conforme lo dispone el art. 110 del C.G.P. Se fija el 09 de diciembre de 2021, en lista No _12_ y el término corre entre el 10 de diciembre de 2021 al 14 de diciembre de 2021.

Bucaramanga, 07 de diciembre de 2021



ANA ISABEL BONILLA CASTRO
Secretaría