

**Rad. 2019 - 00598 - 00 - Contestación fideicomitentes primario**

Judiciales Abogado Fiduciario &lt;judiciales@abogadofiduciario.com&gt;

Mié 25/10/2023 15:13

Para: Juzgado 13 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. &lt;ccto13bt@cendoj.ramajudicial.gov.co&gt;; francisco.rossi &lt;francisco.rossi@rossiabogados.com&gt;

 1 archivos adjuntos (645 KB)

Rad. 2019 - 00598 - 00 - Contestación fideicomitentes primario.pdf;

Señores

**JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

E. S. E.

**ASUNTO:** Contestación de la demanda – Excepciones de mérito.**DEMANDANTE:** Inversiones Linamar y Cia En C.**DEMANDADO:** Aspen Investment Colombia S.A.S., Aspen Promotores S.A.S, Fideicomiso Lote Calle 102, Fideicomiso Proyecto Primario (cuyo vocero es Fiduciaria Central S.A.), Acción Sociedad Fiduciaria, Aurora Capital S.A.S., Inversiones Ajen S.A.S., Yuya S.A.S., Inversiones Sampao S.A.S. y Jorge Bernal Gomez.**RADICACIÓN:** 2019 – 00598 - 00 Logo S&Go solo-02

**OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía 16.919.570 expedida la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional 148.062 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, apoderada judicial de: (i) Autora Capital S.A.S.; (ii) Inversiones Ajen S.A.S.; (iii), Yuya S.A.S.; (iv) Inversiones Sampao S.A.S., y; (v) Jorge Bernal Gómez, mediante el presente escrito, acudo de la forma más respetuosa al Despacho para **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia y proponer **EXCEPCIONES DE MÉRITO** de conformidad con el numeral 369 del Código General del Proceso y con base en los siguientes:

--

**Omar Eduardo Suárez Gómez**

Gerente Jurídico Litigios Corporativos

Cra 17 #89-31 Of: 906

Bogotá D.C.

Cel: +57 3127200036

Señores

**JUZGADO 13 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ D.C.**

E. S. E.

**ASUNTO:** Contestación de la demanda – Excepciones de mérito.  
**DEMANDANTE:** Inversiones Linamar y Cia En C.  
**DEMANDADO:** Aspen Investment Colombia S.A.S., Aspen Promotores S.A.S, Fideicomiso Lote Calle 102, Fideicomiso Proyecto Primario (cuyo vocero es Fiduciaria Central S.A.), Acción Sociedad Fiduciaria, Aurora Capital S.A.S., Inversiones Ajen S.A.S., Yuya S.A.S., Inversiones Sampao S.A.S. y Jorge Bernal Gomez.  
**RADICACIÓN:** 2019 – 00598 - 00

**OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ**, mayor de edad, identificado con Cédula de Ciudadanía 16.919.570 expedida la ciudad de Santiago de Cali (Valle del Cauca), abogado en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional 148.062 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, apoderada judicial de: (i) Autora Capital S.A.S.; (ii) Inversiones Ajen S.A.S.; (iii), Yuya S.A.S.; (iv) Inversiones Sampao S.A.S., y; (v) Jorge Bernal Gómez, mediante el presente escrito, acudo de la forma más respetuosa al Despacho para **CONTESTAR LA DEMANDA** de la referencia y proponer **EXCEPCIONES DE MÉRITO** de conformidad con el numeral 369 del Código General del Proceso y con base en los siguientes:

**I. FRENTE A LAS PRETENSIONES.**

Desde ya, es oportuno señalar con gran vehemencia que esta parte demandada, se opone a la prosperidad de cada una de las pretensiones formuladas por la parte activa en las que se afecte a mi poderdante, toda vez que carecen de cualquier fundamento fáctico y probatorio.

Nótese, como esta parte demandante quiere buscar por parte de mis prohijados responsabilidad sin fundamento alguno, se observa que en ningún hecho de la demanda estos participaron y/o intervinieron dentro del contrato de promesa de compraventa objeto de la litis, ni mucho menos en los contratos accesorios al mismo.

Téngase en cuenta que, como contrato originario de las obligaciones, la parte demandante hace alusión a unos documentos de acuerdo, contrato de promesa de compraventa, documentos de separación y reserva, otrosíes, entre otros documentos, en los cuales mis poderdantes no tuvieron injerencia alguna.

Lo anterior, tiene todo el sentido toda vez que **no existe documento alguno que demuestre que los FIDEICOMITENTES del FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO administrado por FIDUCIARIA CENTRAL S.A., se haya obligado para con la sociedad demandante. Por tal motivo, todos estos documentos aducidos por la parte demandante le son completamente inoponibles a mis representados.**

Las obligaciones originadas en el contrato de promesa de compraventa o las obligaciones de los documentos vinculantes, **no pueden trasladarse a mi poderdante ya que, si se hiciera de esa forma, se estaría vulnerando el principio de relatividad de los contratos**<sup>1</sup>.

De otra parte, se está solicitando la nulidad del negocio jurídico de transferencia del bien a mi poderdante bajo la institución de simulación, **ante semejante exabrupto jurídico, este sujeto procesal debe rechazar dicha aseveración con gran vehemencia**. Lo anterior, toda vez que, se parte de la premisa que existe un negocio simulado, **sin que la parte demandante haya esbozado justificación alguna de la supuesta simulación del negocio jurídico**. Es necesario recordar, que para que se pretenda la simulación, se deben alegar **la configuración de unos requisitos** que no fueron acreditados en la demanda

Por tal razón, solicito respetuosamente al Despacho que, al momento de negar las pretensiones de la demanda, se condene en costas a la parte demandante al haber propuesto la presente demanda con temeridad y mala fe, de conformidad con el numeral 2° del Artículo 78 y numeral 1° del Artículo 79 del Código General del Proceso.

Finalmente, para la tasación de las costas, solicito respetuosamente que se tenga la cuantía la más alta permitida por el numeral 4° del Artículo 5° del Acuerdo No. PSAA16-10554 de fecha 5 de agosto de 2016.

## **II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS.**

1. Es cierto, de conformidad con el certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-948304 de Bogotá D.C.
2. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta; toda vez que mis poderdantes no actuaron en la oferta y en consecuencia, desconoce la relación jurídica mencionada.
3. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta, como se señaló en el numeral anterior mis poderdantes no hicieron parte de la oferta por lo cual, no conocen los términos y condiciones de ésta.
4. Frente a este hecho, reiteramos que no nos consta; Por los motivos antes expresados.
5. Frente a este hecho, declaramos que no nos consta, toda vez que los **FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO PRIMARIO** no es parte del contrato de promesa de compraventa y por tal razón, este documento no tiene efectos jurídicos frente al referido patrimonio autónomo.
6. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta, toda vez que mis mandantes no son parte, ni han sido parte de la promesa de compraventa y por tal razón, no es

<sup>1</sup> **“ARTICULO 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES.** *Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes...*” (Subrayas y negrillas fuera de texto)

del resorte conocer el valor y demás términos y condiciones de la negociación que manifiesta haber realizado el demandante.

7. Frente a éste hecho, nos permitimos señalar que no nos consta, el los **FIDEICOMITENTES** del **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** nunca ha suscrito documento por el que se obliguen a cancelar suma de dinero a favor de la demandante por concepto de canon de arrendamiento, de igual forma, desconocen el supuesto pago referido en el hecho.
8. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta, toda vez que mis poderdantes no son parte de la promesa de compraventa y por tal razón, desconocen el valor y demás términos y condiciones de la negociación.
9. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta, toda vez que los fideicomitentes del fideicomiso primario no son parte la promesa de compraventa y por tal razón, desconocen el valor, términos y condiciones de la negociación.
10. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta toda vez que la supuesta comunicación aducida es un acto jurídico que se sale de la esfera de injerencia de mis mandantes.
11. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta toda vez que los fideicomitentes del **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no fueron parte dentro del otrosí allí indicado.
12. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta toda vez que los fideicomitentes del **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no fueron parte del otrosí allí indicado.
13. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta toda vez que mis prohijados no suscribieron el documento aducido por la parte demandante.
14. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta toda vez que desconocemos el término que tenían para ejecutar los actos jurídicos afirmados por la parte demandante.
15. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta, desconocemos la fecha para la constitución del fideicomiso.
16. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta toda vez que los fideicomitentes del **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no participaron en la modificación de la fecha de la firma de la escritura pública señalada por el apoderado judicial de la parte demandante.

17. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta, puesto que como se ha repetido, mis poderdantes no hacen ni hicieron parte de la promesa de compraventa objeto de discusión, son terceros ajenos al contrato.
18. Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta ni es oponible a mis mandantes, puesto que, no hicieron parte de la promesa de compraventa.
19. Frente a este hecho, es parcialmente cierto, el día 27 de marzo de 2017 fue suscrito un contrato de fiducia mercantil que dio origen al FIDEICOMISO CALLE 102 administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A; Nótese que el mencionado contrato de fiducia mercantil se trata de un fideicomiso de administración simple "parqueo" **en el cual no se establece ningún tipo de relación jurídica entre el demandante y ASPEN PROMOTORES S.A.S ni el FIDEICOMISO O LA FIDUCIARIA, o siquiera se relaciona el desarrollo de un futuro proyecto inmobiliario.**

**Debe tenerse como confesión el conocimiento del demandante de los términos y clausulado del contrato de fiducia mercantil aludido; lo cual es determinantes para establecer la temeridad y mala fe del demandante contra mi prohijado.**

20. Frente a este hecho, nos atenemos al tenor literal de la escritura pública No. 980 de la notaría No. 39 del círculo de Bogotá D.C., suscrita el 31 de marzo de 2017; en cuanto a la manifestación de que la misma fue suscrita por los demandantes en calidad de fideicomitente tradente, es preciso anotar que dicha afirmación **NO ES CIERTA**, como **tampoco es cierto** que la transferencia del derecho de dominio se haya realizado título de restitución de aporte. Nótese que la mencionada escritura pública habla sobre una transferencia a título de fiducia mercantil realizada por los demandantes *-en calidad de mero tradente-* por cuenta del **FIDEICOMITENTE ASPEN PROMOTORES S.A.S,**

Adicionalmente es importante, poner de presente lo establecido en la cláusula séptima de la mencionada escritura, que reza lo siguiente:

***CLÁUSULA SÉPTIMA.*** "La presente transferencia de dominio se torna firme e irresoluble, **las partes renuncian recíprocamente a cualquier condición resolutoria que pudiere generar el presente acuerdo; en el mismo sentido, el TRADENTE y el FIDEICOMITENTE renuncian desde ya a realizar cualquier requerimiento judicial o extrajudicial en contra de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre o como vocera del FIDEICOMISO con ocasión de la presente transferencia de dominio; por lo cual, EL TRADENTE declara a paz y salvo al FIDEICOMITENTE y AL FIDEICOMISO con la presente transferencia" (Texto en negrilla y subrayado fuera del texto)**

Por lo antes expresado, es evidente que la tradición del inmueble según se desprende de las escrituras anotadas en el Certificado de Tradición y Libertad no presenta vicios en cuanto a su tradición; adicionalmente, las mismas no evidencian la existencia o reflejan los negocios jurídicos que dice haber celebrado la parte demandante con la sociedad ASPEN PROMOTORES S.A.S y ASPEN INVESTMENT S.A.S.

- 21.** Frente a este hecho, manifestamos que no nos consta, toda vez que las personas que represento no suscribieron el acta de ejecución que la parte demandada esgrime en este hecho.

Es preciso señalar que, dentro de la escritura pública mencionada en el numeral anterior, no se evidencia la negociación expuesta en el acápite y en el remoto caso de existir, la misma no puede ni debe afectar a mis poderdantes al ostentar la calidad de tercero de buena fe.

- 22.** Frente a este hecho, volvemos a manifestar que no nos consta, toda vez que como bien lo reconoce la parte demandante, esta comunicación se generó entre 2 personas, diferentes a mis poderdantes.

- 23.** Frente a este hecho, volvemos a manifestar que no nos consta, toda vez que mis poderdantes no hicieron parte de la comunicación enviada, ni mucho menos del negocio jurídico llevado a cabo entre las partes.

- 24.** Frente a este hecho, volvemos a manifestar que no nos consta, toda vez que mis prohijados no hicieron parte ni ha contratado a la empresa pregonada.

- 25.** Frente a este hecho, volvemos a manifestar que no nos consta, toda vez que los fideicomitentes del **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** no hicieron parte de la comunicación enviada, ni mucho menos del negocio jurídico llevado a cabo entre las partes.

- 26.** Frente a este hecho, manifestando que no es un hecho, es una aseveración realizada por la contraparte la cual tendrá que probar.

- 27.** Frente a este hecho manifestamos que **NO ES CIERTO**, Nótese que en el hecho No.19 el demandante manifestó conocer el contrato de fiducia mercantil y esclarecer que el mismo se constituyó bajo la tipología de administración (parqueo), que se definido por la circular básica jurídica de la siguiente manera:

**'El negocio fiduciario en virtud del cual se entregan bienes a una sociedad fiduciaria, transfiriendo o no su propiedad, para que los administre y desarrolle la gestión encomendada por el constituyente, destinando los bienes fideicomitidos junto con sus respectivos rendimientos, si los hay, al cumplimiento de la finalidad señalada.'** (Texto subrayado en negrilla)

No bajo la tipología de fiducia mercantil inmobiliaria como pretende exponer el demandante, al ostentar elementos y efectos totalmente diferentes:

*"8.2. Fiducia inmobiliaria*

*Es el negocio fiduciario que, en términos generales, **tiene como finalidad la administración de recursos y bienes afectos a un proyecto inmobiliario o a la administración de los recursos asociados al desarrollo y ejecución de un proyecto**, de acuerdo con las instrucciones señaladas en el contrato."*(Texto subrayado en negrilla)

Por lo tanto, se evidencia **TEMERIDAD Y MALA FE** por parte del demandante, ya que al parecer busca inducir en un error al despacho, al predicar un objeto contractual diferente al pactado y del cual manifestó a viva voz tener conocimiento.

28. Frente a este hecho manifestamos que **NO ES CLARO** el apartamento al que hace referencia el demandante; si se refiere al que hace parte del patrimonio autónomo FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO, es preciso anotar que el mismo se encuentra en las mismas condiciones en que fue adquirido por dicho FIDEICOMISO, es decir, en estructura.
29. Frente a este hecho manifestamos que no nos consta, toda vez que es un hecho que no hacen parte mi poderdantes. **Sin embargo, cabe destacar que es un hecho que no es relevante para el presente proceso, toda vez que mediante la presente reforma de la demanda, la parte demandante desistió de demandar a la sociedad VISIÓN PLANING S.A.S., y en consecuencia, no hace parte del proceso judicial según obra en el expediente.**
30. Frente a este hecho manifestamos que no nos consta. De igual forma, dejamos de manifiesto que es una aseveración que debe ser probada dentro de la presente litis.
31. Frente a este hecho manifestamos que **NO NOS CONSTA.**
32. Frente a este hecho manifestamos que no nos consta, toda vez que no comprendemos el motivo por el cual una sociedad que no se encuentra vinculada a este proceso y que no tiene vínculo alguno, debía notificar a los beneficiarios del el FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO recuérdese que el estatuto procesal manifiesta de carácter imperativo que la notificación de los procesos judicial se debe hacer mediante la notificación personal consagrada en el artículo No. 292 del CGP o mediante remisión a correo electrónico certificado de conformidad con la ley 2213 de 2022, situación que no ha ejecutado en ningún momento la contraparte.
33. Frente este hecho, manifestamos que es cierto, mediante la escritura No. 4871 del 03 de diciembre de 2020 se realizó la transferencia de los inmuebles al FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO.

**34.** Frente a este hecho, expresamos que es cierto, de acuerdo con la escritura 4871 del 03 de diciembre de 2020 actúan como fideicomitentes y beneficiario mis poderdantes.

**35.** Frente a este hecho, manifestamos que es cierto, de acuerdo con la escritura 4871 del 03 de diciembre de 2020

**36.** Frente a este hecho, manifestamos que no es un hecho, es una manifestación subjetiva de la parte demandante. Adicionalmente, en este numeral la parte demandante estructura muchas conjeturas a la vez. No es claro el hecho expresado por el demandante. **En todo caso, esas manifestaciones deben ser objeto de prueba por parte de la demandante.**

En todo caso **NO ES CIERTO** que la sociedad **VISION PLANNING GROUPS S.A.S**, haya actuado como representado de los fideicomitentes y beneficiario como se desprende del contrato fiduciario mencionado a través del cual se constituyó el **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO**.

**37.** Frente este hecho, manifestamos que es cierto de conformidad con el certificado de liquidación presentado por el demandante.

**POR TODO LO ANTERIOR, SE SOLICITA RESPETUOSAMENTE AL DESPACHO, TENER EN CUENTA LAS AFIRMACIONES FALSAS HE INFUNDADA DE LA PARTE DEMANDANTE COMO UN COMPORTAMIENTO TEMERARIO Y DE MALA FE, AL NO SOPORTAR NI JURÍDICA, NI PROBATORIAMENTE LAS AFIRMACIONES VERTIDAS EN EL LIBELO DE LA DEMANDA.**

### **III. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRUEBAS.**

Frente a las pruebas solicitadas por el demandante, se procede a pronunciarse sobre el cumplimiento de requisitos y la validez de éstas:

Los testimonios solicitados, no cumplen los requisitos tipificados en el artículo 212 del código general del proceso.<sup>2</sup> ya que no se expreso el domicilio, residencia, canal digital o lugar donde pueden ser citados los testigos, ni mucho menos se enuncia de manera clara y sucinta los hechos objeto de la prueba.

Por otra parte, se deja de manifiesto que el medio de prueba solicitado por la contraparte no cumple el principio rectores de la prueba, toda vez que, el testimonio como medio de prueba no es conducente **PARA LLAMAR A TESTIFICAR A LOS REPRESENTANTES DE**

<sup>2</sup> ARTÍCULO 212. PETICIÓN DE LA PRUEBA Y LIMITACIÓN DE TESTIMONIOS. Cuando se pidan testimonios deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados los testigos, y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba.

El juez podrá limitar la recepción de los testimonios cuando considere suficientemente esclarecidos los hechos materia de esa prueba, mediante auto que no admite recurso.

**LAS SOCIEDADES DEMANDAS.** Det tal suerte que los testimonios debe ser rechazados de plano.

Así mismo, el despacho debe rechazar de plano la prueba de **inspección judicial** toda vez que dentro de la demanda no existe prueba siquiera sumaria que acredite la imposibilidad de verificar por otros medios el estado del bien inmueble<sup>3</sup> (archivos fotográficos, videograbaciones, licencia de demolición, etc.), de igual manera no expresa con claridad y precisión los hechos que pretende probar, por lo cual se debe declarar improcedente el medio probatorio solicitado.

Por lo antes expresado, de manera comedida se solicita al despacho rechazar de plano las pruebas solicitadas por el demandante al observarse el incumplimiento y no procedencia de los medios probatorios.

#### **IV. EXCEPCIONES DE MÉRITO.**

Para desvirtuar las pretensiones incoadas por el legitimado en la causa por activa, me permito expresar las siguientes excepciones de fondo:

**a) INOPERANCIA DE CONSECUENCIAS JURÍDICAS A FAVOR DE TERCEROS DE BUENA FE EN VIRTUD DEL PRINCIPIO DE LA RELATIVIDAD DE LOS CONTRATOS.**

Atendiendo a las pretensiones y el móvil determinante de la demanda, se arguye que el conflicto jurídico alegado por el demandante versa respecto al contrato de promesa de compraventa del bien inmueble suscrito entre del demandante con la sociedad ASPEN INVESTMENT S.A.S, negocio dentro del que no actuaron de ninguna forma mis poderdantes y en consecuencia no se pueden ver perjudicados por este, de conformidad con el artículo No. 1602 del Código Civil.

*ARTICULO 1602. LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES. **Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.***

Así pues, el incumplimiento, efectos jurídicos, invalidez y demás consecuencias en ocasión a una relación contractual solo puede beneficiar o perjudicar a las partes del negocio jurídico, constituyendo a las demás personas como terceros de buena fe que se encuentran exentos de los efectos jurídicos derivados del negocio como sucede en el caso en concreto, lo anterior de conformidad con la sentencia SC3201-2018 expedida el nueve (09) de agosto

---

<sup>3</sup> ARTÍCULO 236. PROCEDENCIA DE LA INSPECCIÓN. Para la verificación o el esclarecimiento de hechos materia del proceso podrá ordenarse, de oficio o a petición de parte, el examen de personas, lugares, cosas o documentos. Salvo disposición en contrario, solo se ordenará la inspección cuando sea imposible verificar los hechos por medio de videograbación, fotografías u otros documentos, o mediante dictamen pericial, o por cualquier otro medio de prueba.

de dos mil dieciocho (2018) por el Magistrado Ponente Ariel Salazar Ramírez, en la cual se manifiesta

*1. Una consecuencia obvia de los negocios jurídicos es que una vez se perfeccionan mediante el cumplimiento de los requisitos estructurales y las formalidades legales que les son propias, **sus efectos se limitan a quienes los suscriben**: << Todo contrato legalmente celebrado es una ley para los contratantes, y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales >> señala el artículo 1602 del Código Civil.*

*En virtud de este postulado, **los negocios jurídicos no están llamados a producir consecuencia sino respecto de quienes los celebran**, lo que se conoce como **el efecto relativo de los contratos o principios de la relatividad de los negocios jurídicos**”*

*“... Como únicamente las partes contratantes tienen intereses en elevar a ley con rango jurídico los hechos de la realidad que son susceptibles de estipulaciones privadas para vincularse jurídicamente por ellas, **es ostensible que las obligaciones contraídas y los derechos adquiridos de esta manera no pueden imponerse a terceros**, salvo casos excepcionales previstos por la ley civil: nadie puede resultar comprometido sino en la medida en lo que ha querido. El vigor normativo de los actos y negocios jurídicos, **en suma se circunscriben a las personas que forman parte de la respectiva relación jurídico-sustancial, lo que explica la relatividad de su alcance**”*

*“... El principio general dispone que **las convenciones no perjudican ni provechan a terceros**: res inter alios acta aliis neque nocere prodesse potest, decían los romanos; lo que nunca ha significado que no ejercen repercusión sobre los terceros, **“sino solamente que no pueden hacer nacer un derecho en contra o favor de un tercero; esto es, que son impotentes para convertir a una tercera persona en acreedora, deudora o propietaria”**. Siendo el contrato una ley para las partes, el principio de la relatividad de los negocios jurídicos sólo significa que las partes carecen de facultad para hablar en nombre de otros o comprometer sus intereses cuando no están investidos de ninguna delegación o poder de representación...”*

Por lo antes expresado, es necesario que el despacho observe como de acuerdo con los hechos expresados por el apoderado de la contraparte se manifiesta que ASPENT INVESTMENT S.A.S., cedió su posición contractual de fideicomitente a mis poderdantes, relación jurídica posterior al contrato de promesa de compraventa por el cual se transfirió el bien al FIDEICOMISO LOTE CALLE 102, por el demandante a favor de ASPEN INVESTMENT S.A.S., por lo tanto, mis prohijados deben ser exentos de cualquier menoscabo que produzca el incumplimiento, invalidez o defectos del contrato de compraventa, más aun cuando se constituyen como terceros de buena fe que no pueden

ver perjudicados sus derechos al ostentar total validez el negocio suscrito con ASPENT INVESTMENT S.A.S y ser ajenos al contrato de promesa de compraventa, puesto que, al momento de realizar la negociación de la posición contractual de fideicomitente y/ beneficiario del FIDEICOMISO LOTE CALLE 102 y los bienes que conforman este, no reposaba salvedad alguna sobre negocios que respaldara EL FIDEICOMISO CALLE 102 para su constitución o finalidad como pretende exponer la contraparte, adquiriendo de buena fe los derechos fiduciarios y de beneficio.

**Finalmente, solicito al Despacho que se profiera sentencia anticipada en el presente proceso judicial, de conformidad con el numeral 3 del artículo 278 del Código General del Proceso al existir una clara carencia de legitimidad en la causa por pasiva, toda vez que la parte demandante en ningún momento ha tenido vinculo jurídico con los sujetos demandados que represento.**

#### **b) INEXISTENCIA DE CESIÓN DEL CONTRATO DE PROMESA O DE SUS ACCESORIOS**

Como origen de las obligaciones que devienen en el presente proceso jurídico, se encuentra en el libelo de la reforma de la demanda que la parte demandante suscribió con la sociedad **ASPEN INVESTMENT COLOMBIA S.A.S.**, una serie de negocios jurídicos que desenlazaron en la suscripción de un contrato de promesa de compraventa de fecha 27 de marzo de 2015.

Ahora bien, se deja salvedad que, durante la etapa contractual precontractual y contractual, en ningún momento se cedieron las obligaciones de la sociedad ASPENT INVESTMENT S.A.S y ASPENT PROMOTORES S.A.S., a mis prohijados.

Así pues, al percibir la reforma de la demanda, la parte demandante dentro de los hechos manifiesta de manera clara y precisa que solo tuvo negociaciones con ASPEN INVESTMENT S.A.S, en ninguno de sus apartes manifiesta que las obligaciones producto de la venta iban a recaer sobre mis prohijados o sobre el FIDEICOMISO LOTE CALLE 102. Por el contrario, la presente demanda es dirigida contra mis prohijados sin tener fundamento alguno y solo lo hace por el hecho de tener la calidad de Fideicomitentes y Beneficiarios dentro del **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO cuya vocera y administradora es FIDUCIARIA CENTRAL S.A.**

No obstante, existe una clara falta de legitimación por pasiva toda vez que no existe siquiera relación jurídica sustancial que vincule a los sujetos demandados que represento con las pretensiones de la parte demandante.

Solo basta revisar el objeto del contrato de fiducia mercantil a través del cual se constituyó el patrimonio autónomo **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO** para darse cuenta de lo anteriormente expresado:

## CAPITULO II OBJETO

**TERCERA.- OBJETO:** El presente contrato tiene por objeto que **LA FIDUCIARIA** como vocera del **FIDEICOMISO** que se constituye: *(i)* reciba los recursos con los cuales se constituye el presente **FIDEICOMISO** y los que sean transferidos con posterioridad por **LOS FIDEICOMITENTES** para la conformación del **FONDO DE RESERVA** *(ii)* reciba los **INMUEBLES** que se transfieran para el incremento del **FIDEICOMISO** y *(iii)* administre los bienes y recursos con los cuales se incremente el **FIDEICOMISO**, para que en ejecución de las instrucciones aquí impartidas mantenga su custodia, administración y titularidad jurídica, manteniéndolos separados de sus propios activos, y de los activos de los patrimonios autónomos que tenga bajo su administración y de ser el caso los restituya o transfiera a los **BENEFICIARIOS** o quienes estos designen.

La utilización del esquema Fiduciario para el presente negocio obedece al interés de **LOS FIDEICOMITENTES**, de brindar transparencia y confianza en la administración de los bienes fideicomitidos.

**Parágrafo Primero:** El presente contrato no se celebra con fines de garantía, ni se trata de una fuente de pago.

Tampoco, se logra vislumbrar en otros apartados del contrato de fiducia que el propósito de la constitución del patrimonio autónomo sea el cumplimiento de las obligaciones del contrato de promesa de compraventa suscrito el 27 de marzo de 2015.

En este sentido se ruega al Despacho desestimar cualquier pretensión de la demanda frente a los sujetos que represento, toda vez que no existe prueba alguna que acredite que estos sujetos se hayan obligado a continuar con las obligaciones originadas del contrato de promesa de compraventa. **Por lo cual, dichas obligaciones son de exclusiva responsabilidad de los sujetos que suscribieron el mencionado contrato.**

### c) INEXISTENCIA DE NULIDAD FRENTE AL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Toda vez que la parte demandante se despachó contra mis prohijados en la presente demandada, es necesario la intromisión por parte de éstos en la demanda, **muy a pesar de que los efectos jurídicos le son oponibles por las razones anotadas en este acápite.** Por esta razón es necesario enrostrar la presente acción, en especial las pretensiones principales de la demanda, por no reunirse los requisitos exigidos para declarar una eventual nulidad absoluta del contrato de promesa de compraventa y sus actos accesorios.

El artículo 1741 del Código Civil, pregona lo siguiente acerca de las causales de nulidad absoluta:

**"ARTICULO 1741. NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA.** *La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.*

*Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.*

*Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato."*

En este orden de ideas, la nulidad absoluta opera en los siguientes eventos; **(i)** En el evento en el que exista objeto ilícito, **(ii)** En el evento que exista causa ilícita, **(iii)** en el evento en el que se presente la omisión de algún requisito o formalidad y, **(iv)** la incapacidad absoluta.

Sobre el tercer evento, los doctrinantes Guillermo Ospino Fernández y Eduardo Ospina Acosta, lo define en su obra Teoría General del Contrato y del Negocio Jurídico, como "*la falta de plenitud de la forma solemne*"; definiendo lo siguiente:

*"en suma como la inobservancia total de la forma solemne acarrear la inexistencia del acto, y la inobservancia que tal solemnidad, pero no en forma plena, en principio, acarrea la nulidad absoluta del acto. si la ley prescribe la escritura pública para la compra venta de bienes inmuebles, y si la escritura pública es el instrumento otorgado ante notario o quien haga sus veces, la falta este funcionario conduce a que el contrato se tenga por no celebrado la ley también prescribe que la escritura pública sea firmada por los otorgantes; luego, si esta firma falta, dicha escritura prescribe que estas firmas sean completas e inteligibles, pero si no lo son, basta que estén acompañadas de la denominación completa de los firmantes, para que la nulidad quede descartada"*

Es claro que para estos doctrinantes, la omisión de algún requisito o formalidad atañen estrictamente con la solemnidad del acto, situación que no comprende los requisitos de fondo de algún acto jurídico, como es la supuesta falta en la determinación del pago por parte del deudor.

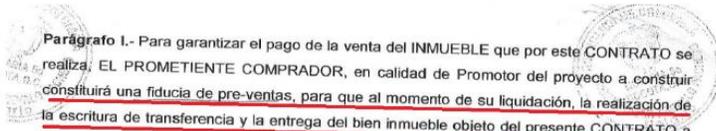
Ahora bien, en gracia de discusión, si se admite que la nulidad absoluta por la omisión de algún requisito o formalidad procede por falta de requisitos en los elementos de la constitución de algún contrato, es necesario manifestar desde ya que en el caso concreto, el momento de pago de una obligación puede ser

determinado o determinable. En el presente asunto el momento del pago **se sujetó a una condición:**

Es decir que si la promesa de compraventa no reúne los requisitos legales está viciada de nulidad absoluta.

A continuación, demostrare que la promesa de contrato de compraventa firmada entre la demandante y Aspen Investment Colombia SAS cedida a Aspen Promotores SAS, adolece de nulidad absoluta como quiera que no contenga **"un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato."** Y dos que para perfeccionarlo se requería de acciones adicionales a **"la tradición de la cosa o las formalidades legales"**.

La promesa de compraventa establece en el parágrafo I de la cláusula quinta lo siguiente:



Parágrafo I.- Para garantizar el pago de la venta del INMUEBLE que por este CONTRATO se realiza, EL PROMETIENTE COMPRADOR, en calidad de Promotor del proyecto a construir constituirá una fiducia de pre-ventas, para que al momento de su liquidación, la realización de la escritura de transferencia y la entrega del bien inmueble objeto del presente CONTRATO a EL PROMETIENTE COMPRADOR, sea formalizada por este la suscripción de los documentos de Separación y Reserva de inmueble y/o promesas de compraventa de los inmuebles del proyecto de construcción que corresponden al pago establecido.

Así las cosas, se debe desestimar esta pretensión principal, toda vez que no existe nulidad absoluta por omisión de algún requisito o formalidad.

**d) INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA POR PARTE DE LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO**

Siendo consecuente con lo hasta acá alegado, nuevamente se hace necesario enfatizar que a mis representados **no se les pueden endilgar ningún tipo de incumplimiento** del negocio jurídico primigenio celebrado entre los demandantes y las sociedades **ASPENT INVESTMENT S.A.S.** y **ASPENT PROMOTORES S.A.S.**, toda vez que como tantas veces se ha ilustrado, mis prohijados no hicieron parte del contrato de promesa de compraventa de fecha marzo de 2015, ni de sus posteriores otrosíes, como tampoco de otros documentos inherentes al negocio jurídico celebrado.

Lo anterior es de vital importancia aclararlo, toda vez que en las pretensiones subsidiarias de la reforma de la demanda, la parte actora se encuentra solicitando que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa, solicitando consecuentemente el pago de daños y perjuicios.

#### Subsidiarias

1. Que se declare el incumplimiento del contrato de promesa de compraventa celebrado entre la sociedad **INVERSIONES LINAMAR & CIA. S. EN C.** y Aspen Investment SAS cedido por este último a Aspen Promotores SAS.
2. Que se condene a Aspen Promotores S.A.S. a pagar el valor del apartamento pactado en la promesa de compraventa.
3. Que se ordene a Aspen Promotores S.A.S. a pagar la cláusula penal por un valor de \$113.800.000.
4. Que se declare el incumplimiento del contrato de separación y reserva del inmueble por parte de Aspen Promotores S.A.S. en calidad promotor y en el cual la sociedad **INVERSIONES LINAMAR & CIA. S. EN C.** representada legalmente por **MARIA CELINA SUAREZ DE FUENTES** fungía como compradora, como quiera que el Promotor incumplió con la obligación de entregar dos apartamentos dentro del nuevo edificio que se construiría en lote del edificio Cosacos.
5. Que de acuerdo con la cláusula sexta del documento denominado separación y reserva se ordene a Aspen Promotores S.A.S. o al beneficiario del fideicomiso lote 102 a reintegrar el apartamento 101 a los demandantes o su proporción del coeficiente del lote ubicado en la Kra 19ª 102 33, de 28,15% de acuerdo con lo señalado en el folio de matrícula del apartamento 101.
6. Se condene a Acción Sociedad Fiduciaria y a Vision Planning a pagar el valor pactado en la promesa de compraventa \$1.138.000.000 a título de indemnización.
7. Que se declare la nulidad de la simulación del negocio jurídico contenido en la escritura 4871 del 03 de diciembre de 2020 de la notaría 72 del círculo de Bogotá mediante el cual se transfirió la propiedad del apartamento 101 del edificio Cosacos del Fideicomiso Lote Calle 102 identificado con folio de matrícula inmobiliaria número 50N-948300 y el código catastral número AAA0102TYOE al Fideicomiso Proyecto Primario, teniendo en cuenta que los beneficiarios son los mismos, es decir urora Capital S.A.S., Inversiones Ajen S.A.S., Yuya S.A.S., Inversiones Sampao S.A.S. y Jorge Bernal Gomez

Visto lo anterior, se dilucida fácilmente que los sujetos procesales que represento no se encuentran llamados a responder por actos supuestamente incumplidos de la sociedad **ASPENT INVESTMENT S.A.S.** y **ASPENT PROMOTORES S.A.S.**, los cuales no tiene relación alguna con los fideicomitentes del **FIDEICOMISO PROYECTO PRIMARIO**.

Por tal razón debe echarse al traste la prosperidad de las pretensiones subsidiarias, frente a los sujetos procesales que represento, obviamente condenando en costas a la actora al haber enfilado esta acción ante estos sujetos.

#### e) RATIFICACIÓN DEL NEGOCIO JURÍDICO.

El Estado colombiano, de conformidad con el código civil ha establecido la institución de nulidad como un medio para privar de efectos jurídicos y volver las situación jurídica a su estado de origen como si no hubiera existido la relación contractual por el incumplimiento de requisitos esenciales al momento de la constitución del negocio jurídico, dentro de las nulidades que rigen el derecho sustancial colombiano encontramos la nulidad absoluta la cual tiene por objeto garantizar el cumplimiento de normas de orden público dentro de los negocios jurídicos y en consecuencia se produce bajo cuatro causales; (i) objeto ilícito; (ii) causa ilícita; (ii) omisión de requisitos de formalidad del negocio jurídico y; (iv) la celebración de contratos con personas absolutamente incapaces<sup>4</sup>. Ahora bien, es preciso señalar que la

<sup>4</sup> ARTICULO 1741. <NULIDAD ABSOLUTA Y RELATIVA>. La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la

nulidad absoluta es susceptible de saneamiento de conformidad con el código civil, siempre y cuando las causales no sean por objeto y causa ilícita

**"ARTICULO 1742. OBLIGACION DE DECLARAR LA NULIDAD ABSOLUTA.**

*La nulidad absoluta puede y debe ser declarada por el juez, aún sin petición de parte, cuando aparezca de manifiesto en el acto o contrato; puede alegarse por todo el que tenga interés en ello; puede así mismo pedirse su declaración por el Ministerio Público en el interés de la moral o de la ley. **Cuando no es generada por objeto o causa ilícitos, puede sanearse por la ratificación de las partes y en todo caso por prescripción extraordinaria.**" (Texto Subrayado en negrilla)*

En ese sentido, es pertinente señalar que el código civil decreta que el saneamiento de la nulidad se puede desarrollar de manera expresa o tácita<sup>5</sup>; la primera requiere el conglomerado de las solemnidades exigidas por la ley<sup>6</sup> y la segunda la ejecución voluntaria, idónea e inequívoca de las obligaciones contraídas por las partes en la convención inicial<sup>7</sup>.

Por lo antes expresado, es preciso indicar que en el caso en concreto la causal que alega el legitimado en la causa por activa es *la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos* por supuestamente no decretar dentro del cuerpo argumentativo de la promesa de compraventa una fecha cierta para el perfeccionamiento y suscripción de las escrituras públicas, siendo dicha causal susceptible de saneamiento por ratificación de las partes al no obedecer la nulidad a objeto o causa ilícita. Bajo ese panorama legal, con base en las actuaciones desarrolladas por las partes durante la ejecución del contrato de promesa de compraventa, en especial la suscripción de la escritura pública para transferir y perfeccionar el negocio, hecho que fue confesado y aceptado por el apoderado de la contraparte en el hecho número 20 de la demanda, en virtud de las facultades conferidas de conformidad con el artículo No. 197 del código general del proceso, se observa el saneamiento de la nulidad absoluta, puesto que, las partes ratificaron el negocio de manera tácita mediante la ejecución voluntaria de las obligaciones contraídas, en especial el demandante quien posterior a los supuestos incumplimientos continuo con el negocio y ejecuto de manera

---

naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así misma nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contra

<sup>5</sup> ARTICULO 1752. SANEAMIENTO DE LA NULIDAD POR RATIFICACION. La ratificación necesaria para sanear la nulidad cuando el vicio del contrato es susceptible de este remedio, puede ser expresa o tácita.

<sup>6</sup> ARTICULO 1753. SOLEMNIDADES DE LA RATIFICACION EXPRESA. Para que la ratificación expresa sea válida, deberá hacerse con las solemnidades a que por la ley está sujeto el acto o contrato que se ratifica.

<sup>7</sup> ARTICULO 1754. RATIFICACION TACITA. La ratificación tácita es la ejecución voluntaria de la obligación contratada.

voluntaria e inequívoca la suscripción de la escritura pública de transferencia del bien inmueble dando origen al **SANEAMIENTO DE LA NULIDAD ABSOLUTA POR RATIFICACIÓN TÁCITA DE LAS PARTES** y los actos accesorios devengados del mismo, los cuales se encuentra debidamente validados al haber emanada del legitimado en la causa por activa<sup>8</sup>, por lo cual no debe prosperar el derecho sustancial alegado.

**f) ACTOS INDEPENDIENTES.**

Como se arguye de los hechos y pretensiones plasmadas en la demanda y sus respectivas reformas, el conflicto jurídico es en razón al supuesto incumplimiento de requisitos de la promesa de compraventa celebrada entre el demandado y ASPENT, sin embargo, de manera accesoria, la contraparte solicita al despacho la nulidad de los demás actos como la escritura pública número 989 de la notaría 39 del círculo de Bogotá, sin tener presente que estos negocios de conformidad con la doctrina, no son accesorios, son principales e independientes puesto que subsiste sin la necesidad de ningún otra convención<sup>9</sup> tesis que se reafirma al estudiar las escrituras de constitución del FIDEICOMISO LOTE CALLE 102 administrado por ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., y EL FIDEICOMISO PRIMARIO administrado y bajo la vocera de FIDUCIARIA CENTRAL donde el legitimado en la causa por activa no hace parte del negocio toda vez que en el primero funge meramente como el TRADENTE que transfirió el bien inmueble por cuenta del FIDEICOMITENTE, más no ostenta dicha calidad, puesto que como se expresa en la escritura, esta calidad la ostenta Aspen promotores S.A.S., por otra parte, respecto a mis prohijados, estos no han tenido ninguna relación con los demandados, ahora bien, se debe manifestar que el demandante en calidad de TRADENTE adquirió la siguiente obligación:

**CLÁUSULA SEXTA. - DECLARACIÓN DEL TRADENTE. - EL TRADENTE declara bajo la grave de juramento que la transferencia del inmueble que se realiza mediante el presente instrumento público, la efectúa en forma lícita y de buena fe, de conformidad con la negociación privada realizada con el FIDEICOMITENTE del FIDEICOMISO.** Por lo tanto, LA FIDUCIARIA en su propio nombre ni como vocera del fideicomiso asume responsabilidad alguna frente a los beneficiarios o a terceros por este concepto. (...)

**CLÁUSULA SÉPTIMA. – La presente transferencia de dominio se torna firme e irresoluble, las partes renuncian recíprocamente a cualquier condición resolutoria que pudiera general el presente acuerdo; en el**

---

<sup>8</sup> ARTICULO 1755. REQUISITO DE VALIDEZ DE LA RATIFICACION. Ni la ratificación expresa ni la tácita serán válidas si no emanan de la parte o partes que tienen derecho de alegar la nulidad.

<sup>9</sup> El contrato es principal cuando subsiste por sí mismo sin necesidad de otra convención, y accesorio, cuando tiene por objeto asegurar el cumplimiento de una obligación principal, de manera que no pueda subsistir sin ella.

***mismo sentido EL TRADENTE Y EL FIDEICOMITENTE renuncian desde ya a realizar cualquier requerimiento judicial o extrajudicial en contra de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., en su propio nombre o como vocera del FIDEICOMISO con ocasión de la transferencia de dominio, por lo cual EL TRADENTE declara a paz y salvo al FIDEICOMITENTE y al FIDEICOMISO.*** (Texto subrayado en negrilla)

En ese orden de ideas, se predica que las escrituras públicas de transferencia a título de fiducia mercantil al ser contratos principales y en consecuencia independientes, no pueden ser objeto de nulidad por los efectos de presunta nulidad la promesa de compraventa, de igual manera, el demandante en calidad de tradente renuncio a cualquier reclamación judicial o extrajudicial contra el FIDEICOMISO, lo cual con la presente demanda incumple, acción que podría dar lugar a la indemnización de perjuicios a las personas y entidades afectadas con su actuar.

#### **g) DECLARATORIA DE SIMULACIÓN NO AFECTA A TERCEROS DE BUENA FE**

Partiendo que la parte demandante no ha acreditado los requisitos para alegar una supuesta simulación de la Escritura Pública 4871 del 03 de diciembre de 2020 otorgada en la notaría 72 del Círculo Notarial de Bogotá, es preciso señalar como lo ha dicho la Corte Suprema de Justicia en sus diversos pronunciamientos, que la declaratoria de nulidad **no afecta a terceros de buena fe:**

*"En ese orden, aunque tratándose de inmuebles, la declaración de simulación produce la necesaria consecuencia de cancelar los registros respectivos, pues solo así se logra devolver el dominio al verdadero propietario, en este caso, resulta improcedente la restitución jurídica y material del bien enajenado, porque la declaración sobre el fingimiento del negocio no produce efectos frente a la adquirente de buena fe"*

*"De todo ello se sigue que en virtud del negocio simulado pueden llegar a constituirse legítimos intereses en el mantenimiento de la situación aparente por parte de los **terceros de buena fe**. "...los terceros que no se pueden ver perjudicados por la nulidad del negocio simulado –refiere la doctrina contemporánea– son los terceros de buena fe, los que obran en base a la confianza que suscita un derecho aparente; los que no pudieron advertir un error no reconocible; los que 'obrando con cuidado y previsión' se atuvieron a lo que 'entendieron o pudieron entender', vale decir, a los términos que se desprenden de la declaración y no a los que permanecen guardados en la conciencia de los celebrantes".*

*La apreciación de la buena o la mala fe del tercero dependerá, respectivamente, de si ignoraba o conocía la voluntad real de las partes para cuando adquirió el derecho que resulta incompatible con la simulación.*

*Así, los terceros protegidos son los que creyeron en la plena eficacia vinculante del negocio porque no sabían que era simulado, es decir los que ignoraban los términos del acuerdo simulatorio, o, dicho de otra forma, los que contrataron de buena fe, a quienes el contenido de ese convenio les es inoponible<sup>10</sup>*

Así las cosas, en gracia de discusión, si el Despacho declara la simulación de los negocios jurídicos, no es dable que los efectos de la sentencia se hagan extensivo a los sujetos procesales que represento, toda vez que son terceros de buena fe exentos de culpa.

#### **h) TEMERIDAD PROCESAL.**

Dentro del código general del proceso se ha estipulado los deberes de las partes y los apoderados, dentro de los que se manifiesta que estos deben iniciar acciones legales de manera leal, en virtud de la buena fe y sin temeridad alguna en las pretensiones<sup>11</sup> so pena de incurrir en temeridad y mala fe procesal, en ese sentido, el mismo precepto legal ha establecido presunciones legales para que el juez en el ejercicio de sus funciones como administrador de justicia reconozca los casos de temeridad o mala fe procesal, unas de estas presunciones es la carencia de fundamentos legales para la presentación de la demanda. Bajo los anteriores preceptos legales, se expresa que la demanda iniciada contra mi poderdante carece de elementos facticos y sustento legal para pretender la reparación por daños y perjuicios a causa de la presunta nulidad de la promesa de compraventa o el incumplimiento del contrato, toda vez que las actuaciones de mi poderdante en ningún momento contribuyeron a la consagración de los derechos sustanciales incoados por el demandado, puesto que, como se percibe dentro de los hechos expresados por la contraparte, mi poderdante no hace parte del negocio jurídico objeto del litigio ni sostiene relación alguna con uno de las partes del vínculo jurídico por lo cual debe ser absuelto al tener la calidad de tercero absoluto.

Por lo antes expresado, al incurrir en las presunciones de temeridad y mala fe reguladas en el código general del proceso mediante la presentación de una demanda sin fundamentos facticos y jurídicos, que acarrearán una afectación reputacional por un negocio jurídico ajeno a mi poderdante, de manera comedida se solicita al despacho además de ordenar el pago de costas y agencias en derecho ha que haya lugar al ser vencido la contraparte, se solicita condenar al demandante por responsabilidad

---

<sup>10</sup> Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia en sentencia de fecha 5 de agosto de 2013, Exp. 2004-00103-01

<sup>11</sup> Artículo 78. Deberes de las partes y sus apoderados

Son deberes de las partes y sus apoderados:

1. Proceder con lealtad y buena fe en todos sus actos.
2. Obrar sin temeridad en sus pretensiones o defensas y en el ejercicio de sus derechos procesales.

patrimonial del poderdante y apoderado al pago de 50 salarios mínimos legales mensuales vigente por concepto de multa estipulada en el artículo 81 del C.G.P.

## **V. PRUEBAS.**

Solicito respetuosamente al despacho, decretar y practicas las siguientes pruebas:

### **5.1. DOCUMENTALES.**

**5.1.1.** Las que obran en el plenario.

### **5.2. INTERROGATORIO DE PARTE.**

De conformidad con el artículo No. 198 del Código General del Proceso, se decrete y practique el interrogatorio de partes, a los legitimados dentro del proceso.

### **5.3. DECLARACIÓN DE PARTE.**

De conformidad con el artículo No. 191 del Código General del Proceso, de manera comedida se solicita decretar y practicar declaración de parte al representante legal de la sociedad que represento, para desvirtuar como mayor claridad las pretensiones del demandante.

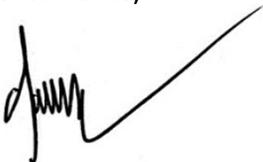
### **5.4. OFICIO.**

Las que el despacho considere pertinente, conducente y útiles.

## **VI. NOTIFICACIONES.**

LOS FIDEICOMITENTES DEL FIDEICOMISO PRIMARIO y, el suscrito recibirán notificaciones en la Carrera 17 No. 89-31 Oficina 906 de la ciudad de Bogotá D.C. y al correo electrónico: [judiciales@abogadofiduciario.com](mailto:judiciales@abogadofiduciario.com)

Atentamente,



**OMAR EDUARDO SUÁREZ GÓMEZ**

C.C. 16.919.570 expedida en Santiago de Cali (Valle del Cauca)

T.P.: 148.062 del C.S. de la J.