

CUADERNO DEMANDA ACUMULADA #04

Clase de Proceso:

VERBAL

Demandante(s):

PEDRO ARTURO ROJAS CASAS

Demandado(s):

MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S. Y OTROS

Radicado No.

11001310302520220044800

CONTESTACION ALIANZA FIDUCIARIA

SEÑOR
JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E.S.D.



DEMANDANTE: FERNANDO ROJAS CASAS
DEMANDADO: ALIANZA FIDUCIARIA COMO
VOCERA DEL FIDEICOMISO POTOSI
RICAURTE
S.A.S Y OTROS
TIPO DE PROCESO: RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA
RADICADO: 2022-00448
ASUNTO: CONTESTACION DEMANDA-SEGUNDA
ACUMULADA

JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.817.233 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional No. 186.838 del Consejo Superior de la Judicatura obrando en mi calidad de apoderado judicial de la sociedad **ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE** identificado con NIT No. **830.053.812-2** por medio del presente escrito, dentro del término legalmente establecido me permito **CONTESTAR LA DEMANDA** en los siguientes términos con fundamento en la información brindada por mis poderdantes;

I. OPORTUNIDAD PARA CONTESTAR

1. Mediante auto del 25 de julio de 2023 su señoría procede a admitir demanda acumulada verbal promovida por **FERNANDO ROJAS CASAS**.
2. En dicho auto su señoría señala que el lapso para ejercer el derecho de defensa comenzara a contarse desde que la secretaría del despacho envíe el link del expediente a las partes.
3. La secretaría del Juzgado envía a mi representada el expediente digitalizado el 11 de septiembre de 2023.
4. Teniendo en cuenta el Acuerdo PCSJA23-12089 del 13 de septiembre de 2023 los términos procesales fueron suspendidos a partir del 14 y hasta el 20 de septiembre de 2023.
5. De conformidad con el Acuerdo del Consejo Superior de la Judicatura, mi representada tiene hasta el 17 de octubre de 2023 para proponer excepciones previas y contestar la demanda, por lo que la misma se encuentra dentro de término establecido.

II. A LOS HECHOS

Al Hecho Primero: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Segundo: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Tercero: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Cuarto: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

Al Hecho Quinto: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Sexto: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Séptimo: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Octavo: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Noveno: No es cierto que para garantizar los pagos de la promesa de compraventa los promitentes vendedores se hayan tenido que constituir como beneficiarios del contrato de fiducia pues;

- i) De acuerdo con los hechos señalados por el demandante, el contrato de promesa de compraventa que centra el litigio se suscribió entre los señores Rojas y MARCO INMOBILIARIA PROMOTORA S.A.S por lo que, mi representada no suscribió dicho contrato con ese fin, mucho menos hace parte de este o lo complementa.
- ii) No existe documento alguno donde ALIANZA FIDUCIARIA S.A haya manifestado su voluntad en indicar que garantizaría las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, por lo que no es cierto lo manifestado por la apoderada de la parte demandante.
- iii) Si su Señoría revisa la Escritura Publica 1496 de 2014 el objeto de la constitución del fideicomiso tiene una finalidad completamente diferente a la que hace ver la parte demandante. Esto lo puede evidenciar su señoría en la clausula quinta de dicha escritura.
- iv) En ningún lado de la Escritura Publica 1496 de 2014 se menciona que la constitución de dicho fideicomiso se da con ocasión al contrato de promesa de compraventa suscrito entre la parte demandante y MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.

Razón por la cual, el fideicomiso del cual es vocera mi representada no tiene relación directa ni indirecta con el negocio que se pretende resarcir en este proceso judicial, pues allí simplemente se le facultó a mi representada que constituyera un patrimonio autónomo para que mantenga la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del presente contrato. Y realizara las gestiones establecidas en el contrato y las instrucciones dichas por los fideicomitentes.

Tan es así que en respuesta del 10 de agosto de 2016 donde mi representada da respuesta a una petición elevada por el demandante PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, donde él pregunta por los presuntos incumplimientos de la promesa de compraventa suscrita con la sociedad Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S, mi representada manifiesta que *“Alianza Fiduciaria S.A ni como sociedad ni como vocera del fideicomiso, hace parte del mencionado contrato, por tanto desconocemos el contenido del mismo y no podemos manifestarnos al respecto”*. Lo anterior su Señoría lo puede evidenciar en el documento 012Anexo11Demanda.

Al Hecho Décimo: No es cierto, de los documentos aportados se evidencia que la excusa que dio el representante legal de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S fue para la firma de la Escritura Publica de compraventa, más no para la firma de la Escritura del Fideicomiso Potosí Ricaurte pues: i) la firma de dicha escritura en nada tiene que ver con la firma de la escritura pública de compraventa; ii) Las notarías no coinciden pues la escritura pública de compraventa se firmaría primero en la notaría 33,



tal y como dice el contrato de promesa de compraventa y luego en la 11 de Bogotá, como lo rectificó MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S en correo electrónico; iii) si se revisa la escritura publica 1496 de 2014 se suscribió en la Notaria 26 de Bogotá, por tanto la apoderada de la parte demandante no puede confundir la firma de dos negocios jurídicos que no tienen relación entre sí.

Al Hecho Décimo Primero: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Décimo Segundo: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Décimo Tercero: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Décimo Cuarto: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Décimo Quinto: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Décimo Sexto: No es cierto, para constituir una fiducia no es necesario solicitar los documentos originales.

Además, se reitera que no existe relación alguna entre el contrato de promesa de compraventa suscrito entre la demandante y MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.

Se aclara que la constitución del Fideicomiso Potosí Ricaurte corresponde a un negocio ajeno a la promesa de compraventa por lo que no es dable lo que pretende la parte demandante en unir dos negocios jurídicos que no tienen relación alguna entre sí.

Hecho Décimo Séptimo: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Décimo Octavo: No es cierto. Si bien se celebró contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración entre los demandantes y mi representada para constituir el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO POSOTI RICAURTE, este no se realizó por expresa solicitud del señor VALDERRAMA MORA, sino que, de manera consciente, voluntaria e independiente, los demandantes deciden constituir dicha Fiducia, sin que la misma tenga relación directa o indirecta con el contrato de promesa de compraventa.

Lo anterior, toda vez que el contrato de promesa de compraventa se suscribió entre dos partes que no tienen relación alguna con mi representada. El contrato de fiducia mercantil irrevocable no menciona antecedentes que provengan del contrato de promesa de compraventa suscrita por MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S por lo que estos dos negocios jurídicos no pueden ser unidos como lo pretende hacer la apoderada de la parte demandante.

Ahora, es importante aclarar que, si bien el inmueble fue transferido a mi representada, la custodia y tenencia de este se encuentra bajo la cabeza de **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA** quien actúa en representación de **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA**, lo anterior por disposición de los aquí demandantes. Esto lo puede evidenciar su señoría en la escritura pública 1496 de 2014.

Al Hecho Décimo Noveno: Es cierto, aclarando que dicha transferencia no tiene relación con el negocio objeto de resolución en esta demanda.



Al Hecho Vigésimo: No es cierto. Si bien se celebró contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable de Administración entre los demandantes y mi representada para constituir el patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO POSOTI RICAURTE, se dejó señalados a los demandantes como fideicomitentes, pero se reitera, la constitución del fideicomiso no se realizó en razón al contrato de promesa de compraventa.

Ahora, respecto a la Escritura Publica que se menciona, se aclara que la posición de fideicomitentes y beneficiarios fue cedida a la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, mediante contrato de cesión que fue radicado y protocolizado ante la ALIANZA FIDUCIARIA S.A, tal y como lo anexo la parte demandante.

Al Hecho Vigésimo Primero: Es cierto. así como también, en virtud del Contrato de Cesión de Derechos celebrado por los Promitentes Vendedores.

Al Hecho Vigésimo Segundo: No es cierto, toda vez que, de conformidad con el contrato de cesión de derechos fiduciarios, el encargado de la custodia y tenencia de los bienes sería la compañía MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, tal y como se dejó señalado en la respuesta que dio mi representada.

Al Hecho Vigésimo Tercero: Es cierto. pero se aclara que dicho contrato no tiene relación directa con el contrato de promesa de compraventa que se pretende resolver en este proceso.

Al Hecho Vigésimo Cuarto: Es cierto, teniendo en cuenta la calidad de fideicomitente que ostentaba para ese momento.

De igual forma se reitera que dicho contrato no tiene relación directa con el contrato de promesa de compraventa que se pretende resolver en este proceso.

Al Hecho Vigésimo Quinto: Solo le consta a mi representada el Contrato de Cesión de Derechos Fiduciarios del Fideicomiso POTOSI RICAURTE. Las demás manifestaciones contenidas en este hecho no le constan a mi representada y no le son oponibles, máxime cuando son apreciaciones subjetivas de la apoderada de la parte demandante.

De igual forma se reitera que dicho contrato no tiene relación directa con el contrato de promesa de compraventa que se pretende resolver en este proceso.

Al Hecho Vigésimo Sexto: No es cierto. El contrato de cesión de derechos y obligaciones fiduciarias se celebró el 25 de septiembre de 2014, junto con la firma de la escritura. La fecha de la Escritura es diferente por el tiempo en que tomó la notaría para enviar a la Fiduciaria el documento para que fuera firmado por el representante legal de la misma, como consta en la remisión de esta.

De igual forma se reitera que dicho contrato no tiene relación directa con el contrato de promesa de compraventa que se pretende resolver en este proceso.

Al Hecho Vigésimo Séptimo: No nos consta. Mi representada en calidad de Fiduciaria solamente se le debe notificar la cesión de derechos fiduciarios realizada, mi representada no tiene injerencia en la relación contractual u obligaciones que tengan las partes que suscriben la cesión de derechos por lo que no se puede realizar manifestación alguna respecto a esto.

De igual forma se reitera que dicho contrato no tiene relación directa con el contrato de promesa de compraventa que se pretende resolver en este proceso.

Al Hecho Vigésimo Octavo: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.



Al Hecho Vigésimo Noveno: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada, la apoderada de la parte demandante deberá probar el supuesto desconocimiento que tenía el demandante al momento de firmar la cesión de derechos fiduciarios.

Al Hecho Trigésimo: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Trigésimo Primero: No nos consta, son hechos que pertenecen a un fideicomiso diferente del cual represento por tanto no me puedo pronunciar frente a este.

Al Hecho Trigésimo Segundo: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Trigésimo Tercero: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Trigésimo Cuarto: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Trigésimo Quinto: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Trigésimo Sexto: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Trigésimo Séptimo: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Trigésimo Octavo: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Trigésimo Noveno: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Cuadragésimo: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Cuadragésimo Primero: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Cuadragésimo Segundo: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada. Además, si se revisa la Escritura Publica 1496 de 2014 se señaló inicialmente que la señora **PATRICIA ROJAS CASAS**, se encargaría de presentar la declaración del impuesto predial y a realizar el correspondiente pago.

Al momento en que se realiza la cesión de derechos y obligaciones fiduciarias que se celebró el 25 de septiembre de 2014 dicha obligación se cedió al nuevo fideicomitente **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.**

De igual forma se reitera que dicho contrato no tiene relación directa con el contrato de promesa de compraventa que se pretende resolver en este proceso.

Al Hecho Cuadragésimo Tercero: Es cierto.

Al Hecho Cuadragésimo Cuarto: Es cierto.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

De igual forma se reitera que dicho contrato no tiene relación directa con el contrato de promesa de compraventa que se pretende resolver en este proceso.

Al Hecho Cuadragésimo Quinto: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Cuadragésimo Sexto: No es cierto. No existe prueba sumaria que acredite que el contrato de Fiducia Mercantil contenido en la Escritura 1496 de 2014 esté causando un perjuicio grave al demandante, pues como el mismo contrato lo refiere, su naturaleza es la administración irrevocable del bien. Se le indica a su Señoría que esta administración fue concedida a mi representada de manera libre y voluntaria, plasmándose la voluntad del demandante al momento de suscribir el documento. No puede ahora, años después, indicar que supuestamente el contrato de fiducia mercantil le esté causando un perjuicio grave cuando no existe pruebas que lo demuestren, más allá de su dicho.

Se reitera que el contrato de fiducia suscrito no tiene relación alguna con el contrato de promesa de compraventa suscrito entre los demandantes y MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.

Al Hecho Cuadragésimo Séptimo: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Cuadragésimo Octavo: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada. Al parecer la abogada de la parte demandante confunde la palabra “aval”, pues la misma es una garantía de carácter personal que únicamente es aplicable para los títulos valores, (Art. 633 del Código de Comercio) no para los contratos mercantiles. En dicho hecho refiere el supuesto incumplimiento de un contrato de promesa de compraventa y unos documentos privados; **documentos que no fueron suscritos por mi representada, por lo que las obligaciones que se encuentran contenidas en ellos no vinculan ni obligan a mi representada.** Si lo que la abogada de la parte demandante quería indicar que ALIANZA FIDUCIARIA S.A es garante de la obligación, dicha apreciación no resulta factible en la medida que no existe documento donde se encuentre la voluntad de esta, para respaldar la obligación. Así las cosas, mi representada no es avalista, ni garante del cumplimiento de unas supuestas obligaciones que no le son exigibles, pues esta no ha firmado documento alguno que la obligue.

Al Hecho Cuadragésimo Noveno: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Quincuagésimo: No nos consta, son hechos que competen directamente a CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S en Reorganización y no a la compañía que represento.

Al Hecho Quincuagésimo Primero: No nos consta, son hechos que competen directamente a CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S en Reorganización y no a la compañía que represento.

Al Hecho Quincuagésimo Segundo: No nos consta, son hechos que competen directamente a MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA y no a la compañía que represento.

Al Hecho Quincuagésimo Tercero: No nos consta, son hechos que competen directamente a MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA y no a la compañía que represento.



Al Hecho Quincuagésimo Cuarto: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Quincuagésimo Quinto: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada pues ella no suscribió el contrato de promesa de compraventa que es objeto de litigio.

Al Hecho Quincuagésimo Sexto: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada pues ella no suscribió el contrato de promesa de compraventa que es objeto de litigio.

Al Hecho Quincuagésimo Séptimo: No es cierto. la Abogada incurre en falacias por cuanto, primero, el proceso ante el Tribunal de Arbitramento nunca se llevó a cabo porque los Promitentes Vendedores, quienes actuaron en calidad de demandantes, no cancelaron los gastos ni los honorarios de los árbitros. Esto lo evidencia su Señoría en el mismo documento que fue aportado por la parte demandante.

Segundo, el Tribunal de Arbitramento solamente fue iniciado por el aquí demandante, no se conformó la totalidad de la parte (los 06 Promitentes Vendedores) para acudir a dicha instancia, incumpléndose la cláusula compromisoria.

Tercero, en dicha instancia de acuerdo con lo manifestado por mi poderdante no se realizó ningún ofrecimiento toda vez que el Tribunal de Arbitramento no concluyó porque no se pagaron los gastos y honorarios de los árbitros.

Al Hecho Quincuagésimo Octavo: No es cierto. De acuerdo con lo señalado en dicha Acta no es posible que se haya declarada extinguida para ese caso los efectos de la cláusula compromisoria que dio lugar a la constitución del Tribunal, pues primero, los gastos y honorarios no fueron pagados; segundo, como se ha reiterado en líneas atrás, la parte que inició el Tribunal de Arbitramento no se conformó en debida forma, razón por la cual no se agotó la cláusula compromisoria como lo indica la apoderada de la parte demandante.

Al Hecho Quincuagésimo Noveno: No es cierto. De acuerdo con lo señalado en dicha Acta no es posible que se haya declarada extinguida para ese caso los efectos de la cláusula compromisoria que dio lugar a la constitución del Tribunal, pues primero, los gastos y honorarios no fueron pagados; segundo, como se ha reiterado en líneas atrás, la parte que inició el Tribunal de Arbitramento no se conformó en debida forma, razón por la cual no se agotó la cláusula compromisoria como lo indica la apoderada de la parte demandante.

Al Hecho Sexagésimo, Sexagésimo primero, Sexagesimo segundo, Sexagésima tercera: No es cierto, de acuerdo con lo manifestado por mi representada en la audiencia de conciliación celebrada se presentaron una serie de irregularidades de las cuales yo, como apoderado del Fideicomiso Potosí Ricaurte en dicha audiencia de conciliación también evidenció y que me permito traer a colación:

1. Existió una indebida representación por parte de Alianza Fiduciaria S.A pues la representante legal designada para asuntos judiciales sólo se encargaba de la representación de la compañía Alianza Fiduciaria S.A, más no ejercía representación del Fideicomiso Potosí Ricaurte, pues yo lo estaba representando de acuerdo con el poder que me fue debidamente otorgado y que se anexó a la contestación de la primera demanda acumulada. Es de su conocimiento que una Fiduciaria constituye varios Fideicomisos, por lo que cada uno resulta independiente del otro y el que era objeto de conciliación era el Fideicomiso Potosí Ricaurte, la conciliación no era directamente con Alianza



Fiduciaria

S.A.

2. Teniendo en cuenta esta grave irregularidad, procedí a manifestar esto en la audiencia, a lo que la representante legal para asuntos judiciales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A manifestó que también podía ejercer la representación del Fideicomiso Potosí Ricaurte, sin documento alguno que acreditara que había sido asignada para representar dicho fideicomiso. A pesar de lo anterior la conciliadora de la Cámara de Comercio, continuó de manera arbitraria la audiencia.
3. En mi calidad de apoderado del Fideicomiso Potosí Ricaurte nuevamente advertí dicha irregularidad y le indiqué a la conciliadora que debía incluir esa situación en el acta de conciliación, situación que no fue incluida.

Al advertir que en la audiencia de conciliación no se le estaban brindando las garantías suficientes me retiré de la audiencia, indicándole a la conciliadora que me retiraba por dicha situación.

Al Hecho Sexagésimo cuarto: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Sexagésimo quinto: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

Al Hecho Sexagésimo sexto: No nos consta, son hechos que no tienen relación ni vinculan a mi representada.

III. A LAS PRETENSIONES

Con el debido respeto, me permito manifestar a su Señoría que, **ME OPONGO A CADA UNA DE LAS PRETENSIONES, DECLARACIONES Y CONDENAS** deprecadas por la parte demandante, las cuales no deben tener prosperidad alguna por carecer las mismas de los fundamentos fácticos y jurídicos necesarios para ello, como claramente se demostrará en el proceso ya que, el Contrato de Promesa de Compraventa objeto de litigio no fue suscrito por mi representada, razón por la cual, las obligaciones contenidas en él y en los documentos modificatorios no le son vinculantes y mucho menos exigibles.

IV. EXCEPCIONES DE MERITO

1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

De acuerdo con las confesiones realizadas por la apoderada de la parte demandante las partes que suscribieron el contrato de promesa de compraventa fue entre los señores PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, ROSARIO, ROJAS CASAS, BERTHA MIRYAM ROJAS CASAS, FERNANDO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS CASAS Y PATRICIA ROJAS CASAS en calidad de PROMITENTES VENDEDORES y la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S. en calidad de PROMITENTE VENDEDOR. Supuestamente, ese contrato fue modificado en cinco ocasiones.



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

Mi representada no suscribió ningún contrato de promesa de compraventa sobre el bien inmueble que es objeto de litigio, mucho menos suscribió los documentos modificatorios que manifiesta la abogada de la parte demandante. No existe prueba alguna que demuestre la relación de mi representada con la suscripción de dicho contrato.

Ahora, no es cierto que para garantizar los pagos de la promesa de compraventa los promitentes vendedores se hayan tenido que constituir como beneficiarios del contrato de fiducia pues;

- i) De acuerdo con los hechos señalados por el demandante, se reitera que el contrato de promesa de compraventa que centra el litigio de este proceso se suscribió entre los señores Rojas y MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S por lo que, mi representada no suscribió dicho contrato con ese fin, mucho menos hace parte de este o complementa aquel;
- ii) No existe documento alguno donde ALIANZA FIDUCIARIA S.A haya manifestado su voluntad en indicar que garantizaría las obligaciones derivadas del contrato de promesa de compraventa, por lo que no es cierto lo manifestado por la apoderada de la parte demandante;
- iii) Si su Señoría revisa la Escritura Publica 1496 de 2014 el objeto de la constitución del fideicomiso tiene una finalidad completamente diferente a la que hace ver la parte demandante, pues en ningún momento se evidencia que con la constitución del fideicomiso se respaldarían las obligaciones que contrajo la inmobiliaria con la parte demandante.
- iv) En ningún lado de la Escritura Pública 1496 de 2014 se menciona que la constitución de dicho fideicomiso se da con ocasión al contrato de promesa de compraventa suscrito entre la parte demandante y MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.

Razón por la cual, el fideicomiso del cual es vocera mi representada no tiene relación directa ni indirecta con el negocio que se pretende resarcir en este proceso judicial. La constitución del patrimonio autónomo se realizó de manera independiente al contrato que se busca resolver. El único fin del contrato de fiducia es mantener la titularidad jurídica de los bienes que serán transferidos mediante la celebración del contrato de Fiducia y la realización de gestiones establecidas en el contrato a partir de las instrucciones dichas por los fideicomitentes. **Por tanto, el contrato de fiducia resulta ser independiente y ajeno al contrato de promesa de compraventa.**

Lo anterior se corrobora con respuesta del 10 de agosto de 2016 donde mi representada da respuesta a una petición elevada por el demandante PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, donde se pregunta por los presuntos incumplimientos de la promesa de compraventa suscrita con la sociedad Marco Promotora Inmobiliaria S.A, mi representada manifiesta que *“Alianza Fiduciaria S.A ni como sociedad ni como vocera del fideicomiso, hace parte del mencionado contrato, por tanto desconocemos el contenido del mismo y no podemos manifestarnos al respecto”*. Lo anterior su Señoría lo puede evidenciar en el documento 012Anexo11Demanda.

Lo que busca la parte demandante es relacionar el contrato de fiducia que constituyó la parte demandante de manera independiente y con esto darle una supuesta apariencia de “avalista” a mi representada cuando no se puede predicar que las obligaciones contenidas en el contrato de promesa de compraventa y los documentos privados suscritos sean respaldadas por mi representada, cuando le competen directamente a las partes que suscribieron los mencionados negocios jurídicos.

Si lo que la parte demandante quería era que ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera, fuera garante de dichas obligaciones, dicha apreciación no resulta factible en la medida que no existe documento donde se encuentre la voluntad de esta, para respaldar la



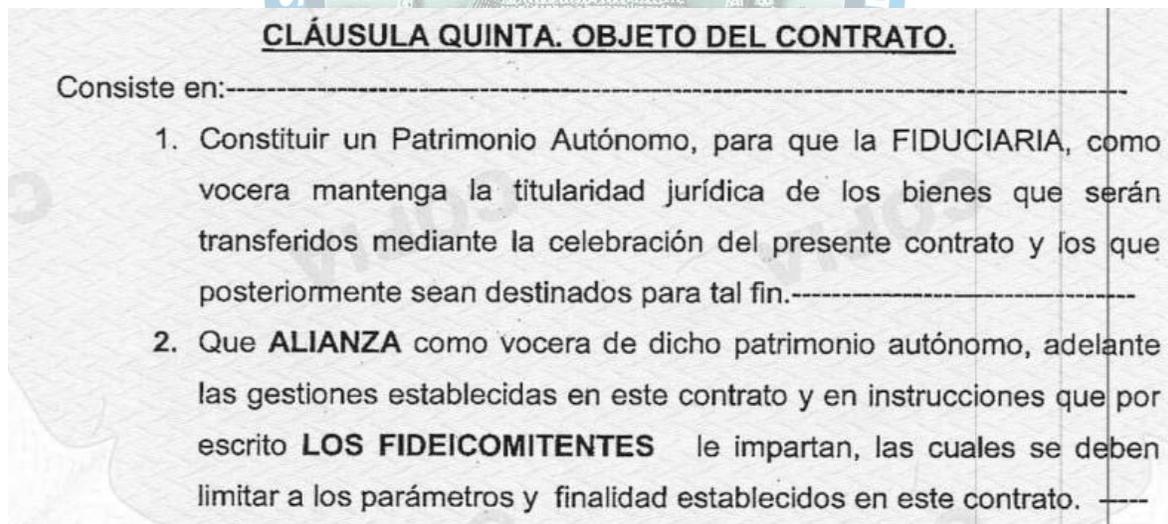
obligación. Así las cosas, mi representada no es avalista, ni garante del cumplimiento de unas supuestas obligaciones que no le son exigibles, pues esta no ha firmado documento alguno que la obligue, incluso, sí existen documentos donde la fiduciaria se pronuncia indicando que no hizo parte del negocio jurídico de promesa de compraventa.

Es por lo anterior que mi representada no puede satisfacer las pretensiones que fueron señaladas en el escrito de la demanda pues no tienen vinculación alguna dentro del negocio jurídico que es objeto de resolución, no tiene la calidad de parte y su Señoría no puede adoptar una decisión sobre las pretensiones, por lo que se le solicita a su Señoría que declare la presente excepción de mérito en la medida que la misma tiene la calidad de prosperar.

2. INEXISTENCIA DE RELACIÓN ENTRE EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA Y LA CONSTITUCIÓN DEL FIDEICOMISO POTOSÍ RICAURTE

Como se señaló en la contestación de la demanda y en la excepción anterior, no existe manera de vincular el contrato de promesa de compraventa celebrado entre terceros diferentes a mi representada y la constitución del patrimonio autónomo Fideicomiso Potosí Ricaurte.

Cuando se celebra un negocio jurídico, generalmente se dejan plasmados los antecedentes de este. Si se revisa la escritura pública mediante la cual se creó el contrato de fiducia mercantil, no se avizora que el contrato de fiducia sea para cumplir condiciones del contrato de promesa de compraventa sino para cumplir el siguiente objeto;



El contrato de fiducia mercantil se realizó de manera independiente y voluntaria por parte de los demandantes. Incluso, la fecha de su creación no concuerda con la fecha en que se celebró el contrato de promesa de compraventa.

Tampoco puede entenderse el contrato de fiducia como un contrato que garantice las obligaciones del contrato de promesa de compraventa cuando; i) en la escritura de constitución no lo menciona; ii) el objeto no señala que dicho contrato será tenido como garantía de un contrato principal.

Al no encontrarse relación entre los dos contratos se evidencia que cada uno de ellos fue realizado de manera independiente por los demandantes, razón por la cual la



presente excepción esta llamada a prosperar y se solicita a su señoría el reconocimiento de esta.

3. IMPOSIBILIDAD DE DECRETO DE SOLIDARIDAD COMERCIAL

No existe la solidaridad que alega la parte demandante toda vez que son negocios jurídicos ajenos en los cuales las obligaciones, responsabilidades y derechos que se derivan de los mismos recaen entre las partes que suscriben directamente los documentos y como en ninguno de los documentos que dieron origen a los negocios jurídicos de Alianza Fiduciaria S.A como vocera, se hace referencia a otro tipo de negociación no será posible conocer si existían o no obligaciones mas aun cuando cada uno de los documentos se expone que las obligaciones se han cumplido a cabalidad y se otorgan los paz y salvos correspondientes.

4. IMPROCEDENCIA DE LAS PRETENSIONES

La presente excepción se formula con fundamento en las pretensiones expuestas en la demanda las cuales involucran a terceros ajenos al Contrato de Promesa de Compraventa primigenio quienes, al actuar de buena fe, los efectos que llegaren a generarse de una sentencia en contra, no le serían oponibles y como consecuencia de ello las pretensiones se tornan improcedentes y de imposible cumplimiento y/o ejecución. También debido a la existencia de una mezcla entre tres contratos totalmente diferente como lo son el Contrato de Promesa de Compraventa, los Documento privado, y el contrato de fiducia mercantil que pretenden involucrar, en el primero obviándose la cláusula compromisoria, por lo que, su Señoría carece de competencia para pronunciarse al respecto y respecto del tercero, pasándose por alto la inexistencia de nexo causal que no se presenta entre el contrato de promesa de compraventa y el contrato de fiducia mercantil.

V. RESPECTO COMUNICACIONES U OFICIOS

Solicito a su Señoría no acceda a esta solicitud probatoria toda vez que la misma resulta impertinente frente al tema que abarca el proceso. Como se ha dejado señalado en líneas anteriores el negocio fiduciario del Fideicomiso Potosí Ricaurte no tiene que ver con el negocio primigenio del contrato de promesa de compraventa. Se reitera que la constitución del Fideicomiso la realizó la parte demandante de manera libre y voluntaria por lo que no hay lugar para que mediante esta demanda soliciten información sobre un negocio jurídico diferente.

VI. PRUEBAS

1. INTERROGATORIO DE PARTE

Comedidamente solicito a su Señoría se decrete la práctica de un interrogatorio de parte al demandante señor **FERNANDO ROJAS CASAS** así como también a los señores Pedro Arturo Rojas Casas, Bertha Myriam Rojas de Serrano, Patricia Rojas Casas, Rosario Rojas Casas y María Teresa Rojas de Quintero, estos últimos quienes entrarían a conformar el litisconsorcio necesario al ostentar la calidad de Promitentes Vendedores dentro del Contrato objeto de litigio.

2. TESTIMONIOS



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

En caso que su Señoría considere que, los señores Pedro Arturo Rojas Casas, Bertha Myriam Rojas de Serrano, Patricia Rojas Casas, Rosario Rojas Casas y María Teresa Rojas de Quintero no ostentan la calidad de demandantes a pesar de ser miembros de la parte contractual denominada Promitente Vendedor y como consecuencia de ello, no sería procedente el Interrogatorio de Parte, me permito convocarlos como testigos al presente proceso.

Las direcciones de notificación de los testigos serán otorgadas al momento del decreto de las pruebas testimoniales y, nosotros asumimos la responsabilidad de la comparecencia de los testigos a la audiencia respectiva.

3. Documentales

Solicito que se tengan en cuenta los documentados radicados con las contestaciones de demanda anteriores.

VII. NOTIFICACIONES

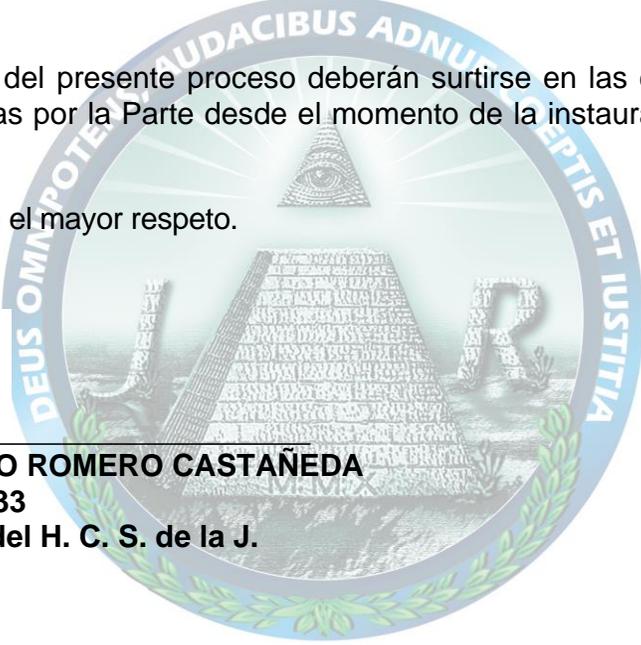
Las notificaciones del presente proceso deberán surtirse en las direcciones que han sido proporcionadas por la Parte desde el momento de la instauración de la presente demanda.

Del señor Juez con el mayor respeto.

Atentamente,



JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA
C.C No. 80.817.233
T.P. No. 186.838 del H. C. S. de la J.



J. ROMERO & ASOCIADOS



J.ROMERO & ASOCIADOS S.A.S | Confidencial

2022-00448 CONTESTACION SEGUNDA DEMANDA ACUMULADA

J. Romero & Asociados SAS <jromeroasociados@gmail.com>

Vie 13/10/2023 10:16 AM

Para: Juzgado 25 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: matelupa@outlook.com <matelupa@outlook.com>; matelupa@yahoo.es <matelupa@yahoo.es>

 1 archivos adjuntos (452 KB)

3ERA ACUMULADA ALIANZA FIDUCIARIA CONTESTACIÓN DEMANDA 2022-00448.pdf;

SEÑORES

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.S.D.

DEMANDANTE: PEDRO ARTURO ROJAS CASAS

DEMANDADO: ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera del FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE-OTROS

TIPO DE PROCESO: RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA

RADICADO: 2022-00448

ASUNTO: CONTESTACIÓN SEGUNDA DEMANDA ACUMULADA

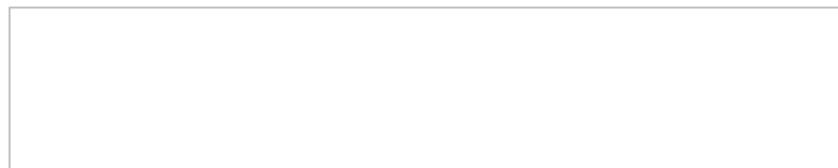
JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA, identificado con Cédula de Ciudadanía número 80.817.233 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional No. 186.838 del Consejo Superior de la Judicatura obrando en mi calidad de apoderado judicial de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A. en calidad de vocera y administradora del Patrimonio Autónomo FIDEICOMISO POTOSI RICAURTE identificado con NIT No. 830.053.812-2 por medio del presente escrito, dentro del término legalmente establecido me permito remitir CONTESTACIÓN DEMANDA de conformidad con los documentos que se adjuntan.

Atentamente,

JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA

C.C No. 80.817.233

T.P. No. 186.838 del H. C. S. de la J.



Aviso de Confidencialidad: La información contenida en este mensaje es estrictamente confidencial y pertenece a **J. ROMERO & ASOCIADOS S.A.S.** Si Usted no es el destinatario real, por favor destruya este mensaje. Queda prohibida la reproducción parcial o total de la misma sin autorización expresa del Emisor. **J. ROMERO & ASOCIADOS S.A.S.** no se hace responsable por los daños que los equipos puedan sufrir por consecuencia de este mensaje.

Confidentiality Notice: The information contained in this message is strictly confidential and is the exclusive property of **J. ROMERO & ASOCIADOS S.A.S.** If you are not the intended recipient please delete this message. It is prohibited the partial or total reproduction without subsequent written confirmation. **J. ROMERO & ASOCIADOS S.A.S.** is not liable for the presence of any virus in it that causes or may cause damage to your equipment or software.

**JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARÍA**

Bogotá D.C. 2° DE NOVIEMBRE DE 2023

TRASLADO No. 038-T- 038

PROCESO No. 11001310302520220044800

Artículo: 370 CGP

Código: Código General del Proceso

Inicia: 7° DE NOVIEMBRE DE 2023

Vence: 14° DE NOVIEMBRE DE 2023



ANDREA LORENA PAEZ ARDILA

Secretaria