

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 CARLOS VALDERRAMA

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



DEMANDANTE: PEDRO ARTURO ROJAS CASAS Y OTROS
DEMANDADO: CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA, MARCO
PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S Y ALIANZA
FIDUCIARIA S.A
TIPO DE PROCESO: RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA
RADICADO: 2022-00448

ASUNTO: SUSTITUCION PODER

LINA MARIA BARRETO FORERO identificada con Cédula de Ciudadanía No. 1.032.489.570 expedida en Bogotá D.C. y con Tarjeta Profesional No. 346.290 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura y con dirección electrónica jromeroasociados.empresarial@gmail.com, comedidamente manifiesto que sustituyo poder por él conferido a la doctora ANGELICA MARIA MARTINEZ FERIA identificada con cédula de ciudadanía No. 1.019.144.106 de Bogotá y portadora de la Tarjeta Profesional No. 400.365 del C.S.J con dirección electrónica legalcolombiastartup2@gmail.com para que continúe con la representación de CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA dentro del expediente con radicado 110013103025 2022 00448 00 en el cual es demandante el señor PEDRO ARTURO ROJAS CASAS Y OTROS.

Esta sustitución la efectúo teniendo en cuenta las facultades a mi conferidas en el poder antes otorgado y se sustituye con las mismas facultades otorgadas.

Por lo anterior, sírvase su Señoría reconocerle poder a la doctora en los términos aquí señalados.

No siendo otro el objeto del presente,

Atentamente,

LINA MARIA BARRETO FORERO
C.C 1032489570
T.P 346.290 C.S.J

Acepto,

ANGELICA MARIA MARTINEZ FERIA
C.C 1019.144.106
T.P 400.365 DEL C.S.J



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

SEÑORES
JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E.S.D



DEMANDANTE: FERNANDO ROJAS CASAS
DEMANDADO: CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA Y OTROS
TIPO DE PROCESO: RESOLUCION CONTRATO DE COMPRAVENTA
RADICADO: 2022-00448

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA

ANGELICA MARIA MARTINEZ FERIA, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía numero 1.019.144.106, portadora de la Tarjeta profesional numero 400.365 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura y con dirección electrónico legalcolombiastartup2@gmail.com obrando en mi calidad de apoderado judicial del señor **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, identificado con cedula de ciudadanía numero 79.411.933, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, encontrándome dentro del termino legal establecido, procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA** dentro del proceso de la referencia con fundamento en la información brindada por mi poderdante de la siguiente manera:

I. OPORTUNIDAD PARA CONTESTAR

Su señoría me permito señalar que, mediante auto del 8 de septiembre, notificado el 11 de septiembre de 2023, se ordenó la remisión del link, por parte de secretaria, para que a partir de este momento se contabilice el termino para contestar demanda, de esta manera dicho link fue remitido el 11 de septiembre de 2023, expresado así:

Juzgado 25 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 11/09/2023 10:47 AM

Para:carlosvmora@gmail.com <carlosvmora@gmail.com>;cvalderrama@marcomarketing.com.co

<cvalderrama@marcomarketing.com.co>;cvalderrama@marcopromotora.com.co

<cvalderrama@marcopromotora.com.co>;Andres Felipe Guerrero <NOTIFICACIONESJUDICIALES@ALIANZA.COM.CO>

☐ [11001310302520220044800](#)

Cordial saludo. Conforme lo ordenado por medio de autos de fecha 25 de julio de 2023 y 8 de septiembre hogaño, me permito remitir link del expediente.

De esta manera, desde este momento se contabiliza el termino para contestar demanda y adicional, es de tener presente el acuerdo PCSJA23-12089, se suspendieron los términos judiciales del 14 al 20 de septiembre de 2023, por lo que, el termino de contestación de demanda se suspendió durante este tiempo y se reanudó el 21 de septiembre de 2023.

II. HECHOS

FRENTE A EL HECHO PRIMERO: Es parcialmente cierto toda vez, que si bien el señor **FERNANDO ROJAS CASAS** y sus hermanos **ROSARIO ROJAS CASAS, BERTHA MIRYAM**

ROJAS CASAS, PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS CASAS, Y PATRICIA ROJAS CASAS presentan la calidad de propietarios en común y proindiviso del lote ubicado en el Municipio de Ricaurte, Cundinamarca no nos consta la calidad del señor Cristian Cruz, ni el vínculo existente con el demandante.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es cierto en el entendido que efectivamente se suscribió un contrato de promesa de compraventa entre los Señores **FERNANDO ROJAS CASAS PEDRO ARTURO ROJAS CASAS; ROSARIO ROJAS CASAS, BERTHA MIRYAM ROJAS CASAS, , MARIA TERESA ROJAS CASAS, Y PATRICIA ROJAS CASAS y la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S** el día 04 de septiembre de 2014 sobre el predio “ Finca Potosí”. El contrato de promesa de compraventa no fue firmado por mi representado como persona natural, sino en su calidad de representante legal de la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.

FRENTE AL HECHO TERCERO: No es cierto cada uno de los promitentes Vendedores tienen un original del Contrato de Promesa de Compraventa, de cada documento privado y de cada Otrosí. Se debe tener en cuenta la manifestación establecida en el contrato donde enuncia que “se suscribe el presente contrato en 7 ejemplares del mismo tenor y con el mismo efecto”, como se evidencia en los documentos adjuntos.

FRENTE AL HECHO CUARTO: Es parcialmente cierto, ya que, de acuerdo con lo establecido en el contrato de promesa en la cláusula sexta, debe entender de la siguiente manera, el patrimonio autónomo regula los derecho y obligaciones de las partes, siempre y cuando existan o subsistan obligaciones y derechos en el tiempo de ejecución del Fideicomiso.

FRENTE AL HECHO QUINTO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO SEXTO: No es cierto, son documentos diferentes de los cuales, mi poderdante no recuerda cuál se suscribió primero pues el contrato de promesa de compraventa también tiene fecha del 04 de septiembre de 2014, además, en ninguna parte del documento denominado “Documento Privado de la Promesa de Compraventa 2014 del Lote N°1 Potosí” (En adelante “Documento Privado”) se establece conexidad alguna con el Contrato de Promesa de Compraventa, se determina predio alguno, el cual tampoco es determinado, el valor no corresponde por ende, no es admisible la afirmación realizada por la apoderada de la parte actora.

FRENTE AL HECHO SEPTIMO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: Parcialmente cierto, ya que el Señor Carlos Alberto Valderrama Mora, solo actuó en nombre ya en representación de la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S. Como se mencionó en el hecho sexto, son documentos diferentes de los cuales, mi poderdante no recuerda cuál se suscribió primero pues el contrato de promesa de compraventa también tiene fecha del 04 de septiembre de 2014, además, en ninguna parte del documento denominado “Documento Privado de la Promesa de Compraventa 2014 del Lote N°1 Potosí” (En adelante “Documento Privado”) se establece conexidad alguna con el Contrato de Promesa de Compraventa, se determina predio alguno, el cual tampoco es determinado, el valor no corresponde por ende, no es admisible la afirmación realizada por la apoderada de la parte actora.

Se debe señalar que desde el momento de que los Señores Rojas aceptaron que el pago de DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO SETECIENTOS ONCE PESOS (2.354.711.00), se realizaría con la entrega de apartamentos del proyecto PEÑALISA, que es desarrollado por la sociedad CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, en donde los señores Rojas firmaron promesas de compraventa y vinculaciones de Fideicomiso, cuyo fideicomitente sería la sociedad CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, dejando en evidencia que desde este momento la obligación de esta forma de pago sería a cargo de esta sociedad y no de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, mucho menos de mi representado como persona natural. Para probar lo anterior se adjuntan las promesas de compraventa suscrita entre los Promitentes Compradores y Construcciones Peñalisa S.A.S.

FRENTE AL HECHO NOVENO: Parcialmente cierto. Mi poderdante en calidad de representante legal de la compañía MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S entregó como parte de pago de sus obligaciones consagradas en el Contrato de Promesa de Compraventa a sus Promitentes Vendedores por lo que, no es cierto que se haya hecho a título de garantía de una obligación como equivocadamente lo expone la apoderada del Demandante, es más, los Promitentes Vendedores eran conocedores de la Alianza existente entre Construcciones Peñalisa S.A.S. y mis poderdantes por ende, el dinero del pago de los Apartamentos entregados no se transferiría a la Fiduciaria del Proyecto sino que, esos Apartamentos serían entregados por la Constructora como pago por las gestiones realizadas por mis poderdantes respecto al proyecto Peñalisa Reservado, tan es así que Construcciones Peñalisa S.A.S. emitió los respectivos paz y salvo en los que consta que, fueron pagados íntegramente por parte de mi poderdante, como claramente consta en la certificación que adjuntó la parte demandante.

Se debe tener en cuenta igualmente que fruto de los siguientes documentos privados que se suscribieron entre los Promitentes Vendedores y mi representado se acordó la subrogación de una parte de la obligación con los contratos de promesa de compraventa que suscribieron estos con CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S.

FRENTE AL HECHO DECIMO: Es parcialmente cierto, lo que se estableció en la cláusula sexta del Contrato de Promesa de Compraventa fue la obligación para las Partes de suscribir la Escritura Pública de Compraventa, no un plazo; si bien no se surtió en la fecha establecida en el Contrato de Promesa de Compraventa, éste sí se llevó a cabo el 15 de octubre de 2014 mediante la suscripción de la Escritura Pública 1496 de la Notaría 26 de Bogotá; de conformidad con lo establecido en el numeral 1.3 de la Cláusula Primera del Contrato de Promesa de Compraventa "1.3 Las Partes acuerdan que la adquisición del derecho de propiedad del Inmueble, será estructurada mediante la constitución de un patrimonio autónomo en una fiduciaria autorizada por la superintendencia financiera de Colombia, el cual regulará los derechos y obligaciones de las partes" en concordancia con el numeral 9 de la cláusula segunda "Que conoce y acepta que el PROMETIENTE COMPRADOR podrá diseñar un vehículo legal para adquirir el Inmueble en los términos del presente Contrato a su total discreción y elección" Aceptar lo afirmado por la apoderada del Actor, daría lugar a la existencia de un incumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa por parte de los Promitentes Vendedores por lo que, el demandante carecería de legitimidad para iniciar la presente acción.

FRENTE AL HECHO DECIMO PRIMERO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO TERCERO: No es cierto, ya que el lote no fue entregado a satisfacción ni fiscal ni material, pues dicho lote tiene varios vicios en sus linderos, adicionalmente los promitentes vendedores hicieron una subdivisión del lote, y de esta manera una parte fue vendida a otro comprador y otra a MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S. Todo lo anterior, generó que se iniciaran varias querellas policivas que han provocado que no se pueda ejecutar ninguna actividad en el lote adquirido. Los Promitentes Vendedores faltando a la obligación contenida en la cláusula quinta y sexta del contrato de promesa de compraventa debían hacer la entrega real y material del inmueble realizando todos los saneamientos que tuvieran que hacerse sobre el mismo.

FRENTE AL HECHO CUARTO: No es cierto, de acuerdo con lo manifestado por mi representado, los pagos se realizaron oportunamente por parte de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, como se evidencia en los documentos adjuntos. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que algunos pagos fueron realizados directamente a la secretaría de hacienda por impuestos debidos durante varios años. Nuevamente esto demuestra otro incumplimiento a las obligaciones señaladas en el contrato de promesa de compraventa, pues claramente en la cláusula quinta se especificó que los promitentes vendedores entregarían a paz y salvo el inmueble por todo concepto, incluyéndose aquí, todo tipo de impuestos.

Tampoco es cierto que el documento privado fuera modificatorio del Contrato de Promesa de Compraventa de conformidad con lo expuesto anteriormente

AL HECHO DECIMO QUINTO: Parcialmente cierto, ya que la cláusula décima primera de la cláusula del contrato de compraventa si establece que las partes no podrán ceder total o parcialmente el contrato, pero esta se debe entender que puede existir pacto contrario entre las partes, adicionalmente esta cláusula no se encontró plasmada en el contrato de fiduciario.

AL HECHO DECIMO SEXTO Y SEPTIMO: No es cierto, ya que me permito indicar al momento de suscribirse el contrato de promesa de compraventa se firmaron 7 ejemplares originales, como dice claramente en la parte final del contrato de promesa de compraventa, donde estos fueron entregados a cada promitente vendedor, Adicionalmente, por parte de la fiduciaria nunca se exige un solo en original.

Lo anterior, basado en el artículo 244 del Código General del Proceso, en donde las copias del contrato de promesa de compraventa y el otro si, son consideradas también como documentos auténticos pues " existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya dicho documento". Dicho esto, cualquiera de los documentos es original, por lo que no se entiende porque se exige que se entregue el que tiene mi prohijado, cuando el demandante ya tiene su propio documento original.

AL HECHO DECIMO OCTAVO: Es cierto. por ende, claramente la apoderada del demandante se contradice en su afirmación de que, no se ha efectuado el Contrato de Compraventa establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa.

AL HECHO DECIMO NOVENO: Es cierto.

AL HECHO VIGESIMO: Es parcialmente cierto, la posición de fideicomitentes 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. Es de aclarar que la cesión de los derechos fiduciarios suscrita por los Promitentes Vendedores se dio en virtud de las obligaciones previas y necesarias para llevar a cabo el Contrato de Compraventa prometido en el Contrato de Promesa de Compraventa.

AL HECHO VIGESIMO PRIMERO: No es cierto, el contrato suscrito y todos los contratos que se relacionan en el escrito de la demanda no fueron celebrado por mi prohijado como persona natural, sino que este actuó en nombre y representación de la Sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S

AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO: No nos consta las comunicaciones que han sostenido ALIANZA FIDUCIARIA S.A con el aquí demandante, es ajena a mi representado y tampoco fue aportado junto con la demanda.

AL HECHO VIGESIMO TERCERO: Es cierto.

AL HECHO VIGESIMO CUARTO: Es cierto.

AL HECHO VIGESIMO QUINTO: No es cierto, ya que si bien se celebró el contrato de cesión, que se dio en virtud de las obligaciones previstas y necesarias para llevar a cabo el contrato de compraventa prometido mediante el contrato de compraventa, como se ha descrito anteriormente.

No es cierto que se haya transgredido la cláusula decimo primera del contrato de promesa de compraventa, debido a que la cesión solo estaba prohibida para el contrato de promesa de compraventa, mas no para cualquier otro negocio jurídico que se pudieran realizar.

DÉCIMA PRIMERA. CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL.- Las partes acuerdan expresamente que ellas no podrán ceder total o parcialmente su posición contractual en este Contrato.

Adicionalmente, en esta descripción de los hechos cuando alude que el señor **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, actúa de forma insinuada, ladina y amañada, resultan ser manifestaciones injuriosas por parte de la abogada del demandante que afectan directamente su nombre, dignidad y honra, ya que de presentarse este tipo de conductas, la demandante no hubiera firmado la cesión, ya que al ser un negocio de gran cuantía debe actuar con la debida diligencia que se requiere para realizar este negocio jurídico. De esta manera esta insinuación es una injuria que atenta contra el buen nombre, dignidad y honra de mi representado, ya que como se evidencia los promitentes vendedores de manera libre y voluntaria ceden el 100% de sus derechos, que en ningún momento adolece de vicios. No existe siquiera una prueba sumaria que logre demostrar que el actuar de mi representado estuvo revestido de mala fe, siendo dicha afirmación una falacia que no tiene sustento factico ni jurídico.

AL HECHO VIGESIMO SEXTO: Parcialmente cierto, ya que la cesión de derechos y obligaciones fiduciarias se suscribió el 25 de septiembre de 2014, junto con la firma de la escritura, pero la fecha que consta en la escritura es diferente debido al tiempo que le tomó a la notaría enviar a la fiduciaria el documento firmado por el representante legal de esta.

AL HECHO VIGESIMO SEPTIMO: No es cierto, es una afirmación sin sustento factico y probatorio, ya que en el contrato de promesa de compraventa se establece que la transferencia de dominio de inmueble objeto de promesa se efectuará antes de las obligaciones pecuniarias a cargo de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.

AL HECHO VIGESIMO OCTAVO: No es cierto. el Contrato de Promesa de Compraventa ha sido prorrogado en cinco oportunidades por los Promitentes Vendedores existiendo solidaridad en sus decisiones de conformidad con lo establecido en el artículo 825 del Código de Comercio. Se recuerda nuevamente que la obligación contenida en la cláusula quinta, numeral 4 fue subrogada a la sociedad CONTRUCCIONES PEÑALISA SAS hoy en reorganización empresarial, lo anterior con total anuencia y consentimiento de los Promitentes Vendedores, razón por la cual el cumplimiento de la entrega de los apartamentos a cada uno de los Promitentes Vendedores, no puede ser una obligación atribuible a mi representado.

No es posible que, argumente exigencia de cumplimiento de obligaciones cuando, estas han sido prorrogadas por los Promitentes Vendedores y las mismas son comunes y proindivisas, lo que hace inviable la escindir las como equivocadamente lo pretende el demandante.

AL HECHO VIGESIMO NOVENO: No es cierto, ya que no existe prueba alguna de que el demandante haya sido constreñido de alguna manera por parte de mi representado, no es posible demostrar que su consentimiento fue viciado por error, fuerza o dolo por lo tanto sería una afirmación falsa e injuriosa en contra de la honra y el buen nombre de mi representado. Mi prohijado se ha caracterizado por ser una persona de negocios, honorable. Dichas afirmaciones son apreciaciones subjetivas por parte de la abogada de la parte demandante.

AL HECHO TRIGESIMO: No es cierto, como ya se ha dicho anteriormente la obligación del numeral fue subrogada a CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S ahora en reorganización empresarial, por lo que se vuelve a resaltar que ya no es una obligación que le corresponda a Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S ni muchos menos a mi representado como persona natural. Se recuerda que esta acción fue aceptada de manera libre y voluntaria por parte de los Señores Rojas , de esta manera hacen parte del Proyecto de Calificación y graduación de créditos de la concursada y nunca se prestó ninguna objeción frente a la Superintendencia de Sociedades sobre dicha inclusión, por lo que es un hecho claro que hubo una aceptación plena por parte de los promitentes vendedores.

No puede ahora, para el año 2023 mediante la presente demanda manifestar su inconformidad a lo que él mismo aceptó hace unos años, lo anterior se prueba con la constancia emitida por CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S que se adjunta.

De igual manera, no es cierto que mi representado fuera representante legal de CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S pues como se puede evidenciar en los contratos de promesa de compraventa suscrito por la parte demandante y dicha compañía, se evidencia que el representante legal es LUIS HERNANDO DIAZ.

AL HECHO TRIGESIMO PRIMERO: No nos consta, ya que mi representado como representante legal de Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S no tiene relación con este hecho.

AL HECHO TRIGESIMO SEGUNDO: No es cierto, nuevamente volvemos a enunciar que la obligación de la entrega de los apartamentos no corresponde a MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S ni mucho menos a mi representado como persona natural, pues por parte de los Señores Rojas se aceptó la subrogación de dicha obligación con los nuevos contratos de promesa de compraventa, por lo que esta obligación hace parte de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S.

AL HECHO TRIGESIMO TERCERO: No es cierto, ya que no existe que el representante legal de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S haga parte del equipo comercial de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S. Adicionalmente, se resalta que hay una contradicción por parte de la abogada de la parte demandante al decir que el señor CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA es representante legal de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, cuando se sabe bien que quien suscribió los contratos de compraventa fue el señor LUIS HERNANDO DIAZ.

Con lo anterior, se reconoce por parte de la apoderada de la demandante, que desde el momento que se suscribieron los contratos de promesa de compraventa el encargado de la entrega de los apartamentos sería CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, y no MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S ni mucho menos a mi representado como persona natural, por lo que se evidencia que CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S es el verdadero deudor de la obligación de los apartamentos.

AL HECHO TRIGESIMO CUARTO: Es cierto, y de esta manera se evidencia claramente que en el proyecto de calificación y graduación de créditos de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S en reorganización, la parte demandante no presentó ninguna objeción sobre el mismo, por lo que es notable la aceptación que CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S es el deudor frente a la entrega de los apartamentos y no de Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S ni mucho menos de mi representado. De manera adicional, se resalta que la presente demanda no es la oportunidad procesal para manifestar alguna inconformidad, cuando pudo ser realizada ante la Superintendencia de Sociedades, oportunidad en la que no se presentó objeción alguna.

Ahora, dicha inconformidad no puede ser planteada frente a la sociedad que representa legalmente mi prohijado, ni mucho menos frente a él como persona natural, pues dicha obligación es única y exclusivamente de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S.

AL HECHO TRIGESIMO QUINTO: Es cierto, según los documentos que obran en el expediente.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO SEXTO: Es cierto, según los documentos que obran en el expediente.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO SEPTIMO: No nos conta, es un hecho que no tiene relación con mi representado **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA** como persona natural

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO OCTAVO: No nos conta, es un hecho que no tiene relación con mi representado **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA** como persona natural

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO NOVENO: No nos conta, es un hecho que no tiene relación con mi representado **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA** como persona natural

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO: No nos conta, es un hecho que no tiene relación con mi representado **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA** como persona natural

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO PRIMERO: No nos conta, es un hecho que no tiene relación con mi representado **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA** como persona natural

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO SEGUNDO: No nos consta, es un hecho ajeno a mi representado **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA**, como persona natural.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO TERCERO: No es cierto, ya que esta obligación fue novada mediante acuerdo de pago suscrito con MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S y la Entidad Pública, de conformidad con lo expresado anteriormente.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO CUARTO: No es cierto, ya que esta obligación fue novada mediante acuerdo de pago suscrito con MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S y la Entidad Pública, de conformidad con lo expresado anteriormente.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO QUINTO: No es cierto, como ya se ha dicho en esta contestación, pero se vuelve a resaltar que la obligación respecto a los apartamentos debido a la subrogación que se efectuó por el consentimiento libre de los Señores Rojas quedó a cargo de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO SEXTO: Parcialmente cierto, desde el momento en que se firmó el contrato de promesa de compraventa, la cesión del 100% de los derechos y obligaciones corresponden a Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S y no a mi representado como persona natural, como se acordó en ese preciso momento.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO SEPTIMO: No es cierto, los intereses corrientes del 1.5% mensual se encontraban establecidos en los otrosíes que están adjuntados al presente contrato, donde se evidencia claramente que los Señores Rojas como Promitentes Vendedores decidieron de manera libre y voluntaria acordar esta tasa de interés. De esta manera es evidente que no se trata de una disposición unilateral por parte de mi representado como representante legal de Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S, ni a una disposición tomada de manera unilateral tomada por mi representado como persona natural, sino que fue acordado y consentido por los hermanos Rojas, ya situación diferente es que el señor Pedro Rojas no haya querido firmar ninguno de los otrosíes.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO OCTAVO: No es cierto, como se ha dicho en repetidas ocasiones, el contrato de compraventa ha sido prorrogado en cinco oportunidades por los Promitentes Vendedores existiendo una solidaridad de acuerdo al artículo 825 del Código de Comercio y adicional, el numeral 3 y 4 plasmados en el contrato se subrogar a la sociedad CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S hoy en día en reorganización empresarial, por lo que esta obligación plasmada en estos numerales no es atribuible a MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, mucho menos a mi prohijado como persona natural.

No es posible que, argumente exigencia de cumplimiento de obligaciones cuando, estas han sido prorrogadas por los Promitentes Vendedores y las mismas son comunes y proindivisas, lo que hace inviable la escindir las como equivocadamente lo pretende el demandante.

No es cierto que mi representado se burle o se aproveche de la ignorancia e ingenuidad del demandante pues como lo indica la apoderada de la parte demandante, esto resulta una apreciación subjetiva de la misma que carece de sustento factico y probatorio, convirtiéndose esto en un ataque a mi representado que su Señoría debe valorar con especial cuidado

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO NOVENO: No es cierto. al momento de la entrega del inmueble el demandante incumplió con la entrega de este, como se respondió en el hecho décimo cuarto, los primeros pagos fueron realizados a la secretaria de Hacienda, pues los promitentes vendedores tenían deudas con dicha entidad.

De igual manera, como ya se mencionó, parte del lote fue subdividido y parte de él fue vendida a otro comprador. La parte del lote vendido traspasaba o cubría parte del predio que fue vendido a mi representada. Lo anterior conllevó a que se iniciaran querellas policivas en contra de mi representada que entorpecieron el desarrollo y el disfrute de manera idónea, pues los Promitentes Vendedores faltando a la obligación contenida en la cláusula quinta y sexta del contrato de promesa de compraventa donde debían hacer la entrega real y material del inmueble realizando todos los saneamientos que tuvieran que hacerse sobre el mismo.

Finalmente, se indica que la obligación señalada en el numeral 4 de la promesa de compraventa fue subrogada a CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S sociedad que actualmente se encuentra en proceso de reorganización, la cual es deudora del demandante frente a este punto.

FRENTE AL HECHO QUINCAGESIMO: No nos consta, ya que son hechos que no es posible saber por parte de mi representado, ya que son hechos que competen directamente a CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, de la cual, mi representado no ostenta la calidad de representante legal, ya que, como se ha dicho anteriormente el representante legal es el señor LUIS HERNANDO DIAZ.

FRENTE AL HECHO QUINCAGESIMO PRIMERO: No es cierto, en primera medida no fueron incluidos como " acreedores quirografarios y prendarios", sino como acreedores prendarios y como ya se ha mencionado en varias ocasiones, debido a la cesión que se realizó de manera libre por parte de los Promitentes vendedores, la obligación de la entrega de los apartamentos no está a cargo de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S ni mucho menos de mi representado como persona natural, sino que corresponde a CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S cumplir con esta obligación.

De manera adicional, se resalta las manifestaciones injuriosas que hace la apoderada del demandante, al señalar a mi representado el señor CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA, ya que en primera medida ellos cedieron su posición de fideicomitentes de manera libre y voluntaria, donde no existe prueba alguna sobre vicios en su consentimiento. Adicionalmente, los Promitentes Vendedores tuvieron el momento para realizar alguna reclamación ante la Superintendencia de Sociedades, pero decidieron no presentar objeción alguna.

Finalmente, no es cierto que mi representado tenga algún vínculo con CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S y como se ha dicho anteriormente, la obligación de la entrega de los apartamentos está a cargo de esta empresa y no es responsabilidad de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, ni de mi representado como persona natural, lo anterior debido a la cesión de derechos fiduciarios que se hizo de los

numerales 3 y 4 por parte de los Promitentes Vendedores de manera voluntaria. De esta manera es evidente que no existe ninguna mala fe en ningún acto, no se vulneró el artículo 1502 del Código Civil, todo fue hecho en derecho y consentido por los Promitentes Vendedores, donde la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S no tiene ninguna responsabilidad en el cumplimiento de esta obligación, mucho menos mi representado como persona natural y por consecuencia de ello no existe prueba alguna que demuestre la mala fe de mi representado, toda vez que al ser una obligación subrogada a CONSTRUCCIONES PELAISA S.A.S, esta sociedad es la única llamada a cumplir.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO SEGUNDO: No es cierto, el señor CARLOS ALBERTO VALDERRA MORA no celebró directamente ningún negocio con los Promitentes Vendedores, el actuó en representación de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, ejerciendo su rol de representante legal. Adicionalmente, no se sabe por qué se resalta unas supuestas actitudes de mi representado que nunca tuvieron lugar, nunca existieron, prueba de ello es que no obra en el expediente prueba que demuestre su actuar o su posición de mala fe, los Promitentes Vendedores actuaron de manera libre, consiente y voluntaria para realizar los negocios jurídicos con MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, los otrosí y demás documentos privados que tuvieron lugar y en el momento en el que pudieron presentar alguna objeción no lo hicieron por lo que sus argumentos ya no tienen lugar.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO TERCERO: no es cierto. Como se mencionó anteriormente el Contrato de Promesa de Compraventa ha sido prorrogado en cinco oportunidades por los Promitentes Vendedores existiendo solidaridad en sus decisiones de conformidad con lo establecido en el artículo 825 del Código de Comercio. La apoderada de la parte demandada continúa con manifestaciones injuriosas que no tienen sustento alguno, en primera medida como se ha dicho de manera reiterada la obligación que existe frente a los apartamentos corresponde a CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, hoy en reorganización empresarial, como prueba existe el contrato de cesión, que no evidencia de ninguna medida que exista algún vicio del consentimiento. De manera libre los Promitentes Vendedores celebraron cada acto jurídico y nunca fue alegado en la oportunidad que hubo para que tuviera lugar. De manera adicional, se vuelve a resaltar que no hay pruebas que indiquen un mal actuar de mi representado, solo ejerció las funciones que tienen destinadas su cargo, por lo que los argumentos señalados por la apoderada de la parte demandante resultan ser apreciaciones subjetivas, pues vuelve y se reitera el demandante ni los promitentes vendedores fueron engañados, manipulados, ni su consentimiento fue viciado por error, fuerza o dolo por parte de mi representado.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO CUATRO: No nos consta que la razón por la cual el demandante no plasmo su firma en los Otrosí corresponda a que se había percatado de una supuesta mala fe. De acuerdo con lo manifestado por mi representado, el demandante no asistía a las reuniones programadas. Se reitera que el Contrato de Promesa de Compraventa ha sido prorrogado en cinco oportunidades por los Promitentes Vendedores existiendo solidaridad en sus decisiones de conformidad con lo establecido en el artículo 825 del Código de Comercio. Se recuerda nuevamente que la obligación contenida en la cláusula quinta, numeral 4 fue subrogada a la sociedad CONTRUCCIONES PEÑALISA SAS

FRENTE AL HECHO QUINCAGESIMO QUINTO: No es cierto, no se puede resolver por incumplimiento el contrato de compraventa ya que por parte de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S no ha existido ningún incumplimiento mucho menos por parte de mi representado, y en segunda medida, la apoderada de la parte demandante olvida que para que pueda solicitar la resolución del contrato, debería estar legitimado en la causa por activa, la cual para el presente caso no tiene lugar, porque no se encuentra representada toda la parte, en su lugar el demandante fue el único que acudió al Tribunal de Arbitramento y de esta manera dando cumplimiento a la cláusula compromisoria del Contrato de Promesa de Compraventa por parte del señor Pedro, compraventa mientras que este requisito no se ha surtido respecto de los cinco Promitentes Vendedores restantes, por lo que no se puede acreditar que se haya dado cumplimiento a la cláusula compromisoria contenida en el contrato de promesa de compraventa. Las anteriores omisiones no se pueden subsanar acudiendo a la jurisdicción ordinaria a pesar de que la parte procesal es conjunta. Se reitera nuevamente que las obligaciones que voluntariamente firmaron los Promitentes Vendedores y se deben atener al cronograma que fue señalado por la concursada de acuerdo con la Ley 1116 de 2006

FRNTE AL HECHO QUINCAGESIMO SEXTO: No es cierto por cuanto, primero, la sociedad que mi poderdante representa tenía la obligación de pagar 6 Apartamentos a los Promitentes Vendedores, lo cual realizó, pero, la obligación de entregarlos es de Construcciones Peñalisa S.A.S hoy en reorganización, prueba de ello es que, los Promitentes Vendedores se encuentran como acreedores dentro del proceso de restructuración empresarial y; segundo, la sociedad que mi poderdante representa se encuentra al día en sus obligaciones de conformidad con lo establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa y sus Otro Sí Modificatorios.

Respecto al proceso de reestructuración por el que atraviesa CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S me permito traer a colación la constancia emitida por dicha constructora donde manifiesta que los Promitentes Vendedores se encuentran inmersos como acreedores en segunda clase, que a pesar que se les dio la oportunidad de objetar dichas obligaciones, solo hicieron una presencia pasiva en las audiencias por lo que no pueden, ahora en la demanda manifestar su inconformidad, primero, frente a mi representada que no es la sociedad concursada y segundo, hacerlo en la presente demanda cuando tuvieron la oportunidad de realizarlo frente a la Superintendencia de Sociedades.

FRENTE AL HECHO QUINCAGESIMO SEPTIMO: 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

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO 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.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO NOVENO: No es cierto, como se describió en el hecho anterior, con lo señalado en el acta no es posible que se haya declarada extinguida la clausula compromisoria, que dio la constitución al tribunal, pues primero, los gastos y honorarios no fueron pagados; segundo, como se ha reiterado anteriormente, la parte que dio inicio al tribunal de arbitramento no se encontraba completo, por lo que, no se puede entender que dicha clausula se cumplió, por lo que corresponde es agotar esta instancia antes de acudir a la Justicia Ordinaria.

FRENTE AL HECHO SEXAGESIMO: Esto no es un hecho es una apreciación procesal.

FRENTE AL HECHO SEXAGESIMO PRIMERO: No es cierto, de acuerdo con lo señalado, en dicha acta no es posible que se haya declarada extinguida la clausula compromisoria, que dio lugar a la constitución del Tribunal, pues en primera medida, los gastos y honorarios no fueron pagados; en segunda medida, como se reitero anteriormente, la parte que inicio el Tribunal de Arbitramento no se conformo en debida forma, razón por la cual, no se agotó la clausula compromisoria como lo indica la apoderada de la parte demandante.

FRENTE AL HECHO SEXAGESIMO SEGUNDO: No es cierto, si bien Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S efectivamente ya no ostenta la calidad de FIDECOMITENTE, la abogada incurre en falacias por cuanto, el proceso ante el Tribunal de Arbitramento nunca se llevo acabo por los Promitentes Vendedores, quienes tienen la calidad de demandantes, no cancelaron los gastos no los honorarios de los árbitros. Esto lo evidencia su señoría en el mismo documento que fue aportado por la abogada del señor PEDRO ARTURO ROJAS CASA, documento que ya obra en el expediente.

Segundo, el Tribunal de Arbitramento solamente fue iniciado por el demandante PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, no se conformó la totalidad de la parte (los 6 Promitentes Vendedores) para acudir a dicha instancia, incumpliendo con lo establecido en la cláusula compromisoria.

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

FRENTE AL HECHO SEXAGESIMO TERCERO: No es un hecho, es una mera apreciación del apoderado de la parte demandante.

FRENTE AL HECHO SEXAGESIMO CUARTO y SEXAGÉSIMO QUINTO: No son hechos sino argumentos propios de la apoderada de la parte actora que carecen de fundamentos fácticos y jurídicos, por cuanto, pretende hacer ver algo que no corresponde a la realidad, ya que, primero, en Colombia existe libertad de empresa por lo que cualquier persona natural o jurídica puede constituir sociedades para desarrollar un objeto social; segundo, los objetos sociales de las empresas a las cuales no son los mismos; tercero,

olvida la apoderada y pretende hacer incurrir en error a su Señoría al mostrar actas de constitución antiguas en las que mi prohijado aparecía como socio y/o representante legal, calidad que en la actualidad no ostenta; cuarto, si la apoderada pretende argumentar un uso no autorizado del velo corporativo de las sociedades señaladas, se le aclara a su Señoría que este no es el procedimiento, ni su despacho es la autoridad competente para ello; quinto, lo argumentado por su la actora corresponde a un actuar como grupo empresarial, circunstancia que no existe frente a las empresas a las cuales increpa sin sustento dicha figura la parte actora por cuanto, carece de sustento fáctico y jurídico al no probar ningún tipo de subordinación; sexto, los señores ROJAS CASAS eran claros conocedores de los negocios realizados y practicados así como también los riesgos derivados del sector inmobiliario y financiero; prueba de ello y que es de destacar que solo el señor Pedro Rojas intentó el proceso arbitral por cuanto, sus hermanos y ahora demandantes claramente expusieron claramente su deseo de continuar con el negocio por cuanto, aceptaron que la única obligación que quedaba por saldar por parte de mi prohijado correspondía a un mutuo ya que las demás están en cabeza de Construcciones Peñalisa SAS en Reorganización como claramente consta en sus actuaciones dentro del proceso de reorganización

FRENTE AL HECHO SEXAGESIMO QUINTO REPETIDO: No es un hecho, corresponde a argumentos falaces y sin sustento con el fin de tergiversar la realidad, además si esto fuere cierto, los señores ROJAS no hubieran manifestado abiertamente en el proceso arbitral intentado por el señor Pedro Rojas su deseo de continuar con el negocio, circunstancia que claramente desvirtúa esos argumentos sin sustento alguno y que solo muestra el afán del actor para intentar ocultar la realidad de lo sucedido y el claro conocimiento de su prohijado.

J. ROMERO & ASOCIADOS

III. 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 se encuentra vigente y sin que obre incumplimiento alguno de las obligaciones allí establecidas; por ende, para desvirtuar lo expuesto por el demandante, me permito proponer las siguientes excepciones;

IV. EXCEPCIONES

1. INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO

El demandante argumenta la existencia de diversos incumplimientos, varios de los cuales son inexistentes, otros carecen de conexidad con el Contrato del que imputa incumplimientos. Por ende, consideramos necesario pronunciar frente a cada uno de ellos;

El demandante argumenta incumplimiento del Contrato objeto de litigio bajo el presupuesto de que, no se le ha pagado la suma acordada y, no se le ha entregado el Apartamento y los 2 garajes prometidos; sea lo primero exponer que, no existe incumplimiento en el pago de las sumas acordadas y previstas en contrato toda vez que, el Contrato objeto de Litigio ha sido modificado mediante cinco (5) Otro Sí a saber;

1. Otro Sí No. 1 al Contrato de Promesa de Compraventa del 15 de marzo de 2019
2. Otro Sí No. 2 al Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de junio de 2019
3. Otro Sí No. 3 al Contrato de Promesa de Compraventa del 6 de septiembre de 2019
4. Otro Sí No. 4 al Contrato de Promesa de Compraventa del 03 de diciembre de 2019
5. Otro Sí No. 1 al Contrato de Promesa de Compraventa del 07 de noviembre de 2020

Por ende, es claro que, al existir esa prórroga acordada entre las Partes, no existe el incumplimiento alegado por el demandante, ya que, de común acuerdo entre las partes se realizaron los otrosíes al contrato de promesa de compraventa, por lo que, consintió claramente en la Modificación acordada además que, de conformidad con lo que se ha expuesto a lo largo de la presente contestación, es claro que, la negociación y suscripción de las modificaciones se surtieron con el Promitente Vendedor respecto de las cuales el demandante es conocedor y no presentó oposición alguna.

En segundo lugar, frente al supuesto incumplimiento en la entrega de un Apartamento es importante destacar que, dicha modalidad de pago no aparece consagrada en el Contrato de Promesa de Compraventa sino en un acuerdo privado suscrito entre las Partes por ende, dicha modalidad carece de relación de causalidad frente al Contrato objeto de litigio. Sin embargo, nos permitimos destacar que, mi poderdante conforme a la certificación expedida por Construcciones Peñalisa S.A.S. adquirió la totalidad de los inmuebles establecidos en el Documento Privado y autorizó que los mismos fueran entregados acorde lo establecido en el citado documento, situación distinta es que dicha Constructora entrara en proceso de restructuración empresarial siendo ésta la legitimada para responder por la entrega de dichos inmuebles y no mi poderdante, lo cual era de conocimiento del demandante y de sus hermanos quienes ostentan su misma calidad contractual.

Así las cosas, al no ser mi prohijado, el constructor ni el propietario del proyecto inmobiliario, la obligación de la entrega no puede recaer en él sino en la Constructora por ende, carece de legitimidad en la causa por pasiva frente a este hecho ya que, mi prohijado en su calidad de representante legal de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA

S.A.S cumplió con adquirir los inmuebles como efectivamente lo expone la certificación que se anexa pero, quien debe entregarlo es la Constructora, no la empresa que representa legalmente mi representado, ni mucho menos él como persona natural. Tanto es así que, el demandante ostenta la calidad de acreedor dentro del Proceso de Reestructuración Empresarial de la sociedad Construcciones Peñalisa S.A.S. como claramente lo expone en su demanda y se ratifica en la certificación expedida por la sociedad, la cual se aporta. Por ende, es claro que, tampoco es posible imputar incumplimiento alguno por esta causa más aun cuando, el demandante aceptó hacerse parte dentro del proceso de Reestructuración Empresarial, aceptando el crédito que corresponde al pago realizado por mi prohijado del Apartamento acordados en el documento privado como forma de pago.

Finalmente, el demandante argumenta incumplimientos frente a pagos de impuestos prediales y obligaciones derivadas del predio causadas con posterioridad a la transferencia de dominio realizada por los Promitentes Vendedores así las cosas, las supuestas obligaciones incumplidas carecen de nexo causal con los Promitentes Vendedores y por consiguiente con el demandante por cuanto, una vez existe la transferencia de dominio del inmueble, éste entra al patrimonio de quien recibe el inmueble y por ende, las obligaciones que tenían los anteriores dueños del predio, cesan ya que, las que se causen de ahí en adelante solo son imputables al nuevo dueño por ende, dicho argumento no es más que la prueba del desespero del demandante para tratar de oponerse a la voluntad de la mayoría de la Parte Contractual a la cual pertenece y hacer privilegiar su posición sin fundamento alguno.

Así las cosas, es claro que las pretensiones expuestas por el demandante no están llamadas a prosperar.

2. CONTRATO VIGENTE Y OPONIBLE AL DEMANDANTE

De conformidad con lo expuesto frente a los hechos de la demanda así como en las anteriores excepciones, se deduce que el Contrato de Promesa de Compraventa objeto de litigio se encuentra vigente, sin incumplimiento alguno por ninguna de las Partes Contractuales y es oponible al demandante quien, pretende desconocer sus efectos a pesar de haberse beneficiado de los mismos sin haber presentado oposición alguna, esto debido a las Otrosí Modificatorios los cuales son oponibles a las Partes Contractuales y a cada uno de los Miembros de las mismas, de conformidad con la normatividad comercial en esta materia.

3. 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 derivarse de una sentencia judicial 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 dos contratos totalmente diferentes como lo son el Contrato de Promesa de Compraventa y el Documento privado.

4. IMPOSIBILIDAD DE LEVANTAR EL VELO CORPORATIVO:

Esta excepción se formula con fundamento en que no se cumplen los supuestos para que entre a responder mi representado por las obligaciones de una Persona Jurídica, en primera medida porque ni siquiera la persona jurídica es deudora respecto a las obligaciones que se señalan en el escrito de la demanda están cumplidas al día de hoy y de acuerdo a la obligación que corresponde a los apartamentos, como se relató a lo largo del pronunciamiento de los hechos, esta fue subrogada a CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, por medio de un Contrato de cesión, por lo que es el llamado a responder por la misma.

Adicional, se debe tener presente que para que se levante el velo corporativo y entren a responder los socios o representantes legales, se debe demostrar el ánimo defraudatorio, que por parte del demandante fue imposible demostrar al no aportar ninguna prueba y se limitó a realizar manifestaciones injuriosas sin ningún sustento factico ni probatorio.

Así las cosas no se cumplen los dos presupuestos que exige la ley y la jurisprudencia para que se dé el levantamiento del velo corporativo, que en primer lugar, es la interposición societaria, que es la intención de utilizar a la sociedad para saltarse un mandamiento legal o fraude a la ley, circunstancia que nunca ocurrió, ya que por parte de la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, se cumplió con las obligaciones que le corresponden por lo que no quebrantó la ley en ningún momento y tampoco acarrea ninguna responsabilidad a mi representado. En segundo lugar, se debe demostrar un ánimo de defraudar a un tercero, circunstancia que tampoco existe, ya que los señores Rojas actuaron de manera libre, consiente, voluntaria, no se faltó a los requisitos contenidos en el artículo 1502 del Código Civil y no hay pruebas de que exista algún comportamiento incorrecto de la sociedad que representa legalmente mi prohijado para lograr argumentar que existió algún vicio del consentimiento que los llevara a contratar, por lo tanto según las reglas de derecho su Señoría se encuentra imposibilitado de levantar el velo corporativo de la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S pues como lo dice la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia no existe pruebas de que la sociedad fuera usada con fines defraudatorios por lo que una posible condena no puede ir dirigida en contra de los accionistas o administradores que hubieran realizado o participado en los actos (SC1643 de 2022)

De igual manera, bajo la misma línea la Corte Suprema de Justicia AC3189-2019 señala: *"Vale la pena reiterar que el comportamiento per se no implica levantamiento del velo corporativo, es decir, que a la conducta debe subyacer una intención de fraude o lesión al deudor, correspondiéndole al demandante probar el detrimento"* por lo que, no basta la simple afirmación de la parte actora para indicar que supuestamente existió un fraude o que la empresa que representa legalmente mi representado actuó para defraudar a terceros, pues de acuerdo al artículo 164 del Código General del Proceso, la carga de la prueba para demostrar la intención de lesión de derechos es del demandante, situación que no logra acreditar la abogada de la parte demandante, por lo que se le solicita a su Señoría que declare la prosperidad de esta excepción de acuerdo a lo mencionado anteriormente.

V. PRUEBAS

1. INTERROGATORIO DE PARTE

Comendidamente 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

En caso de que, la Sala considere que, los señores 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

Su señoría solcito se tengas como pruebas documentales las radicadas en la Contestación de demanda anterior.

J. ROMERO & ASOCIADOS
VI. ANEXOS

1. Sustitución de poder

VII. NOTIFICACIONES

Las notificaciones del presente proceso deberán surtirse en las direcciones que han sido proporcionadas por las Partes desde el momento de la instalación del Tribunal Arbitral.

Atentamente,



ANGELICA MARIA MARTINEZ FERIA

C.C 1.019.144.106

T.P 400.365 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura.

RADICADO 2022-448, EXCEPCIONES PREVIAS

Angelica Maria Martinez <legalcolombiastartup2@gmail.com>

Vie 13/10/2023 11:53 AM

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

 2 archivos adjuntos (432 KB)

BCONTESTACION DE DEMANDA ROJAS.pdf; SUSTITUCION PODER CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA PERSONA NATURAL.pdf;

SEÑORES

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C

E.S.D

DEMANDANTE: FERNANDO ROJAS CASAS

DEMANDADO: CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA Y OTROS

TIPO DE PROCESO: RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA

RADICADO: 2022-00448

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

ANGELICA MARIA MARTINEZ FERIA, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.019.144.106, portadora de la Tarjeta profesional número 400.365 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura y con dirección electrónico legalcolombiastartup2@gmail.com obrando en mi calidad de apoderado judicial del señor **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.411.933, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, encontrándome dentro del término legal establecido, procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA** dentro del proceso de la referencia con fundamento en la información brindada por mi poderdante de la siguiente manera:

(en documento adjunto)

SEÑORES
JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA
E.S.D



DEMANDANTE: FERNANDO ROJAS CASAS
DEMANDADO: CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA Y OTROS
TIPO DE PROCESO: RESOLUCION CONTRATO DE COMPRAVENTA
RADICADO: 2022-00448

ASUNTO: CONTESTACION DE DEMANDA

ANGELICA MARIA MARTINEZ FERIA, mayor de edad, identificada con cedula de ciudadanía numero 1.019.144.106, portadora de la Tarjeta profesional numero 400.365 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura y con dirección electrónico legalcolombiastartup2@gmail.com obrando en mi calidad de apoderado judicial del señor **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, identificado con cedula de ciudadanía numero 79.411.933, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, encontrándome dentro del termino legal establecido, procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA** dentro del proceso de la referencia con fundamento en la información brindada por mi poderdante de la siguiente manera:

I. OPORTUNIDAD PARA CONTESTAR

Su señoría me permito señalar que, mediante auto del 8 de septiembre, notificado el 11 de septiembre de 2023, se ordenó la remisión del link, por parte de secretaria, para que a partir de este momento se contabilice el termino para contestar demanda, de esta manera dicho link fue remitido el 11 de septiembre de 2023, expresado así:

Juzgado 25 Civil Circuito - Bogotá - Bogotá D.C. <ccto25bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

Lun 11/09/2023 10:47 AM

Para:carlosvmora@gmail.com <carlosvmora@gmail.com>;cvalderrama@marcomarketing.com.co

<cvalderrama@marcomarketing.com.co>;cvalderrama@marcopromotora.com.co

<cvalderrama@marcopromotora.com.co>;Andres Felipe Guerrero <NOTIFICACIONESJUDICIALES@ALIANZA.COM.CO>

☐ [11001310302520220044800](#)

Cordial saludo. Conforme lo ordenado por medio de autos de fecha 25 de julio de 2023 y 8 de septiembre hogaño, me permito remitir link del expediente.

De esta manera, desde este momento se contabiliza el termino para contestar demanda y adicional, es de tener presente el acuerdo PCSJA23-12089, se suspendieron los términos judiciales del 14 al 20 de septiembre de 2023, por lo que, el termino de contestación de demanda se suspendió durante este tiempo y se reanudó el 21 de septiembre de 2023.

II. HECHOS

FRENTE A EL HECHO PRIMERO: Es parcialmente cierto toda vez, que si bien el señor **FERNANDO ROJAS CASAS** y sus hermanos **ROSARIO ROJAS CASAS, BERTHA MIRYAM**

ROJAS CASAS, PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, MARIA TERESA ROJAS CASAS, Y PATRICIA ROJAS CASAS presentan la calidad de propietarios en común y proindiviso del lote ubicado en el Municipio de Ricaurte, Cundinamarca no nos consta la calidad del señor Cristian Cruz, ni el vínculo existente con el demandante.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es cierto en el entendido que efectivamente se suscribió un contrato de promesa de compraventa entre los Señores **FERNANDO ROJAS CASAS PEDRO ARTURO ROJAS CASAS; ROSARIO ROJAS CASAS, BERTHA MIRYAM ROJAS CASAS, , MARIA TERESA ROJAS CASAS, Y PATRICIA ROJAS CASAS y la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S** el día 04 de septiembre de 2014 sobre el predio “ Finca Potosí”. El contrato de promesa de compraventa no fue firmado por mi representado como persona natural, sino en su calidad de representante legal de la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.

FRENTE AL HECHO TERCERO: No es cierto cada uno de los promitentes Vendedores tienen un original del Contrato de Promesa de Compraventa, de cada documento privado y de cada Otrosí. Se debe tener en cuenta la manifestación establecida en el contrato donde enuncia que “se suscribe el presente contrato en 7 ejemplares del mismo tenor y con el mismo efecto”, como se evidencia en los documentos adjuntos.

FRENTE AL HECHO CUARTO: Es parcialmente cierto, ya que, de acuerdo con lo establecido en el contrato de promesa en la cláusula sexta, debe entender de la siguiente manera, el patrimonio autónomo regula los derecho y obligaciones de las partes, siempre y cuando existan o subsistan obligaciones y derechos en el tiempo de ejecución del Fideicomiso.

FRENTE AL HECHO QUINTO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO SEXTO: No es cierto, son documentos diferentes de los cuales, mi poderdante no recuerda cuál se suscribió primero pues el contrato de promesa de compraventa también tiene fecha del 04 de septiembre de 2014, además, en ninguna parte del documento denominado “Documento Privado de la Promesa de Compraventa 2014 del Lote N°1 Potosí” (En adelante “Documento Privado”) se establece conexidad alguna con el Contrato de Promesa de Compraventa, se determina predio alguno, el cual tampoco es determinado, el valor no corresponde por ende, no es admisible la afirmación realizada por la apoderada de la parte actora.

FRENTE AL HECHO SEPTIMO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO OCTAVO: Parcialmente cierto, ya que el Señor Carlos Alberto Valderrama Mora, solo actuó en nombre ya en representación de la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S. Como se mencionó en el hecho sexto, son documentos diferentes de los cuales, mi poderdante no recuerda cuál se suscribió primero pues el contrato de promesa de compraventa también tiene fecha del 04 de septiembre de 2014, además, en ninguna parte del documento denominado “Documento Privado de la Promesa de Compraventa 2014 del Lote N°1 Potosí” (En adelante “Documento Privado”) se establece conexidad alguna con el Contrato de Promesa de Compraventa, se determina predio alguno, el cual tampoco es determinado, el valor no corresponde por ende, no es admisible la afirmación realizada por la apoderada de la parte actora.

Se debe señalar que desde el momento de que los Señores Rojas aceptaron que el pago de DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO SETECIENTOS ONCE PESOS (2.354.711.00), se realizaría con la entrega de apartamentos del proyecto PEÑALISA, que es desarrollado por la sociedad CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, en donde los señores Rojas firmaron promesas de compraventa y vinculaciones de Fideicomiso, cuyo fideicomitente sería la sociedad CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, dejando en evidencia que desde este momento la obligación de esta forma de pago sería a cargo de esta sociedad y no de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, mucho menos de mi representado como persona natural. Para probar lo anterior se adjuntan las promesas de compraventa suscrita entre los Promitentes Compradores y Construcciones Peñalisa S.A.S.

FRENTE AL HECHO NOVENO: Parcialmente cierto. Mi poderdante en calidad de representante legal de la compañía MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S entregó como parte de pago de sus obligaciones consagradas en el Contrato de Promesa de Compraventa a sus Promitentes Vendedores por lo que, no es cierto que se haya hecho a título de garantía de una obligación como equivocadamente lo expone la apoderada del Demandante, es más, los Promitentes Vendedores eran conocedores de la Alianza existente entre Construcciones Peñalisa S.A.S. y mis poderdantes por ende, el dinero del pago de los Apartamentos entregados no se transferiría a la Fiduciaria del Proyecto sino que, esos Apartamentos serían entregados por la Constructora como pago por las gestiones realizadas por mis poderdantes respecto al proyecto Peñalisa Reservado, tan es así que Construcciones Peñalisa S.A.S. emitió los respectivos paz y salvo en los que consta que, fueron pagados íntegramente por parte de mi poderdante, como claramente consta en la certificación que adjuntó la parte demandante.

Se debe tener en cuenta igualmente que fruto de los siguientes documentos privados que se suscribieron entre los Promitentes Vendedores y mi representado se acordó la subrogación de una parte de la obligación con los contratos de promesa de compraventa que suscribieron estos con CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S.

FRENTE AL HECHO DECIMO: Es parcialmente cierto, lo que se estableció en la cláusula sexta del Contrato de Promesa de Compraventa fue la obligación para las Partes de suscribir la Escritura Pública de Compraventa, no un plazo; si bien no se surtió en la fecha establecida en el Contrato de Promesa de Compraventa, éste sí se llevó a cabo el 15 de octubre de 2014 mediante la suscripción de la Escritura Pública 1496 de la Notaría 26 de Bogotá; de conformidad con lo establecido en el numeral 1.3 de la Cláusula Primera del Contrato de Promesa de Compraventa "1.3 Las Partes acuerdan que la adquisición del derecho de propiedad del Inmueble, será estructurada mediante la constitución de un patrimonio autónomo en una fiduciaria autorizada por la superintendencia financiera de Colombia, el cual regulará los derechos y obligaciones de las partes" en concordancia con el numeral 9 de la cláusula segunda "Que conoce y acepta que el PROMETIENTE COMPRADOR podrá diseñar un vehículo legal para adquirir el Inmueble en los términos del presente Contrato a su total discreción y elección" Aceptar lo afirmado por la apoderada del Actor, daría lugar a la existencia de un incumplimiento del Contrato de Promesa de Compraventa por parte de los Promitentes Vendedores por lo que, el demandante carecería de legitimidad para iniciar la presente acción.

FRENTE AL HECHO DECIMO PRIMERO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO SEGUNDO: Es cierto.

FRENTE AL HECHO TERCERO: No es cierto, ya que el lote no fue entregado a satisfacción ni fiscal ni material, pues dicho lote tiene varios vicios en sus linderos, adicionalmente los promitentes vendedores hicieron una subdivisión del lote, y de esta manera una parte fue vendida a otro comprador y otra a MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S. Todo lo anterior, generó que se iniciaran varias querellas policivas que han provocado que no se pueda ejecutar ninguna actividad en el lote adquirido. Los Promitentes Vendedores faltando a la obligación contenida en la cláusula quinta y sexta del contrato de promesa de compraventa debían hacer la entrega real y material del inmueble realizando todos los saneamientos que tuvieran que hacerse sobre el mismo.

FRENTE AL HECHO CUARTO: No es cierto, de acuerdo con lo manifestado por mi representado, los pagos se realizaron oportunamente por parte de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, como se evidencia en los documentos adjuntos. Adicionalmente, se debe tener en cuenta que algunos pagos fueron realizados directamente a la secretaría de hacienda por impuestos debidos durante varios años. Nuevamente esto demuestra otro incumplimiento a las obligaciones señaladas en el contrato de promesa de compraventa, pues claramente en la cláusula quinta se especificó que los promitentes vendedores entregarían a paz y salvo el inmueble por todo concepto, incluyéndose aquí, todo tipo de impuestos.

Tampoco es cierto que el documento privado fuera modificatorio del Contrato de Promesa de Compraventa de conformidad con lo expuesto anteriormente

AL HECHO DECIMO QUINTO: Parcialmente cierto, ya que la cláusula décima primera de la cláusula del contrato de compraventa si establece que las partes no podrán ceder total o parcialmente el contrato, pero esta se debe entender que puede existir pacto contrario entre las partes, adicionalmente esta cláusula no se encontró plasmada en el contrato de fiduciario.

AL HECHO DECIMO SEXTO Y SEPTIMO: No es cierto, ya que me permito indicar al momento de suscribirse el contrato de promesa de compraventa se firmaron 7 ejemplares originales, como dice claramente en la parte final del contrato de promesa de compraventa, donde estos fueron entregados a cada promitente vendedor, Adicionalmente, por parte de la fiduciaria nunca se exige un solo en original.

Lo anterior, basado en el artículo 244 del Código General del Proceso, en donde las copias del contrato de promesa de compraventa y el otro si, son consideradas también como documentos auténticos pues" existe certeza sobre la persona que lo ha elaborado, manuscrito, firmado o cuando exista certeza respecto de la persona a quien se atribuya dicho documento". Dicho esto, cualquiera de los documentos es original, por lo que no se entiende porque se exige que se entregue el que tiene mi prohijado, cuando el demandante ya tiene su propio documento original.

AL HECHO DECIMO OCTAVO: Es cierto. por ende, claramente la apoderada del demandante se contradice en su afirmación de que, no se ha efectuado el Contrato de Compraventa establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa.

AL HECHO DECIMO NOVENO: Es cierto.

AL HECHO VIGESIMO: Es parcialmente cierto, la posición de fideicomitentes 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. Es de aclarar que la cesión de los derechos fiduciarios suscrita por los Promitentes Vendedores se dio en virtud de las obligaciones previas y necesarias para llevar a cabo el Contrato de Compraventa prometido en el Contrato de Promesa de Compraventa.

AL HECHO VIGESIMO PRIMERO: No es cierto, el contrato suscrito y todos los contratos que se relacionan en el escrito de la demanda no fueron celebrado por mi prohijado como persona natural, sino que este actuó en nombre y representación de la Sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S

AL HECHO VIGESIMO SEGUNDO: No nos consta las comunicaciones que han sostenido ALIANZA FIDUCIARIA S.A con el aquí demandante, es ajena a mi representado y tampoco fue aportado junto con la demanda.

AL HECHO VIGESIMO TERCERO: Es cierto.

AL HECHO VIGESIMO CUARTO: Es cierto.

AL HECHO VIGESIMO QUINTO: No es cierto, ya que si bien se celebró el contrato de cesión, que se dio en virtud de las obligaciones previstas y necesarias para llevar a cabo el contrato de compraventa prometido mediante el contrato de compraventa, como se ha descrito anteriormente.

No es cierto que se haya transgredido la cláusula decimo primera del contrato de promesa de compraventa, debido a que la cesión solo estaba prohibida para el contrato de promesa de compraventa, mas no para cualquier otro negocio jurídico que se pudieran realizar.

DÉCIMA PRIMERA. CESIÓN DE LA POSICIÓN CONTRACTUAL.- Las partes acuerdan expresamente que ellas no podrán ceder total o parcialmente su posición contractual en este Contrato.

Adicionalmente, en esta descripción de los hechos cuando alude que el señor **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, actúa de forma insinuada, ladina y amañada, resultan ser manifestaciones injuriosas por parte de la abogada del demandante que afectan directamente su nombre, dignidad y honra, ya que de presentarse este tipo de conductas, la demandante no hubiera firmado la cesión, ya que al ser un negocio de gran cuantía debe actuar con la debida diligencia que se requiere para realizar este negocio jurídico. De esta manera esta insinuación es una injuria que atenta contra el buen nombre, dignidad y honra de mi representado, ya que como se evidencia los promitentes vendedores de manera libre y voluntaria ceden el 100% de sus derechos, que en ningún momento adolece de vicios. No existe siquiera una prueba sumaria que logre demostrar que el actuar de mi representado estuvo revestido de mala fe, siendo dicha afirmación una falacia que no tiene sustento factico ni jurídico.

AL HECHO VIGESIMO SEXTO: Parcialmente cierto, ya que la cesión de derechos y obligaciones fiduciarias se suscribió el 25 de septiembre de 2014, junto con la firma de la escritura, pero la fecha que consta en la escritura es diferente debido al tiempo que le tomó a la notaría enviar a la fiduciaria el documento firmado por el representante legal de esta.

AL HECHO VIGESIMO SEPTIMO: No es cierto, es una afirmación sin sustento factico y probatorio, ya que en el contrato de promesa de compraventa se establece que la transferencia de dominio de inmueble objeto de promesa se efectuará antes de las obligaciones pecuniarias a cargo de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.

AL HECHO VIGESIMO OCTAVO: No es cierto. el Contrato de Promesa de Compraventa ha sido prorrogado en cinco oportunidades por los Promitentes Vendedores existiendo solidaridad en sus decisiones de conformidad con lo establecido en el artículo 825 del Código de Comercio. Se recuerda nuevamente que la obligación contenida en la cláusula quinta, numeral 4 fue subrogada a la sociedad CONTRUCCIONES PEÑALISA SAS hoy en reorganización empresarial, lo anterior con total anuencia y consentimiento de los Promitentes Vendedores, razón por la cual el cumplimiento de la entrega de los apartamentos a cada uno de los Promitentes Vendedores, no puede ser una obligación atribuible a mi representado.

No es posible que, argumente exigencia de cumplimiento de obligaciones cuando, estas han sido prorrogadas por los Promitentes Vendedores y las mismas son comunes y proindivisas, lo que hace inviable la escindir las como equivocadamente lo pretende el demandante.

AL HECHO VIGESIMO NOVENO: No es cierto, ya que no existe prueba alguna de que el demandante haya sido constreñido de alguna manera por parte de mi representado, no es posible demostrar que su consentimiento fue viciado por error, fuerza o dolo por lo tanto sería una afirmación falsa e injuriosa en contra de la honra y el buen nombre de mi representado. Mi prohijado se ha caracterizado por ser una persona de negocios, honorable. Dichas afirmaciones son apreciaciones subjetivas por parte de la abogada de la parte demandante.

AL HECHO TRIGESIMO: No es cierto, como ya se ha dicho anteriormente la obligación del numeral fue subrogada a CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S ahora en reorganización empresarial, por lo que se vuelve a resaltar que ya no es una obligación que le corresponda a Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S ni muchos menos a mi representado como persona natural. Se recuerda que esta acción fue aceptada de manera libre y voluntaria por parte de los Señores Rojas , de esta manera hacen parte del Proyecto de Calificación y graduación de créditos de la concursada y nunca se prestó ninguna objeción frente a la Superintendencia de Sociedades sobre dicha inclusión, por lo que es un hecho claro que hubo una aceptación plena por parte de los promitentes vendedores.

No puede ahora, para el año 2023 mediante la presente demanda manifestar su inconformidad a lo que él mismo aceptó hace unos años, lo anterior se prueba con la constancia emitida por CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S que se adjunta.

De igual manera, no es cierto que mi representado fuera representante legal de CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S pues como se puede evidenciar en los contratos de promesa de compraventa suscrito por la parte demandante y dicha compañía, se evidencia que el representante legal es LUIS HERNANDO DIAZ.

AL HECHO TRIGESIMO PRIMERO: No nos consta, ya que mi representado como representante legal de Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S no tiene relación con este hecho.

AL HECHO TRIGESIMO SEGUNDO: No es cierto, nuevamente volvemos a enunciar que la obligación de la entrega de los apartamentos no corresponde a MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S ni mucho menos a mi representado como persona natural, pues por parte de los Señores Rojas se aceptó la subrogación de dicha obligación con los nuevos contratos de promesa de compraventa, por lo que esta obligación hace parte de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S.

AL HECHO TRIGESIMO TERCERO: No es cierto, ya que no existe que el representante legal de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S haga parte del equipo comercial de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S. Adicionalmente, se resalta que hay una contradicción por parte de la abogada de la parte demandante al decir que el señor CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA es representante legal de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, cuando se sabe bien que quien suscribió los contratos de compraventa fue el señor LUIS HERNANDO DIAZ.

Con lo anterior, se reconoce por parte de la apoderada de la demandante, que desde el momento que se suscribieron los contratos de promesa de compraventa el encargado de la entrega de los apartamentos sería CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, y no MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S ni mucho menos a mi representado como persona natural, por lo que se evidencia que CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S es el verdadero deudor de la obligación de los apartamentos.

AL HECHO TRIGESIMO CUARTO: Es cierto, y de esta manera se evidencia claramente que en el proyecto de calificación y graduación de créditos de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S en reorganización, la parte demandante no presentó ninguna objeción sobre el mismo, por lo que es notable la aceptación que CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S es el deudor frente a la entrega de los apartamentos y no de Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S ni mucho menos de mi representado. De manera adicional, se resalta que la presente demanda no es la oportunidad procesal para manifestar alguna inconformidad, cuando pudo ser realizada ante la Superintendencia de Sociedades, oportunidad en la que no se presentó objeción alguna.

Ahora, dicha inconformidad no puede ser planteada frente a la sociedad que representa legalmente mi prohijado, ni mucho menos frente a él como persona natural, pues dicha obligación es única y exclusivamente de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S.

AL HECHO TRIGESIMO QUINTO: Es cierto, según los documentos que obran en el expediente.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO SEXTO: Es cierto, según los documentos que obran en el expediente.

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO SEPTIMO: No nos conta, es un hecho que no tiene relación con mi representado **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA** como persona natural

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO OCTAVO: No nos conta, es un hecho que no tiene relación con mi representado **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA** como persona natural

FRENTE AL HECHO TRIGESIMO NOVENO: No nos conta, es un hecho que no tiene relación con mi representado **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA** como persona natural

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO: No nos conta, es un hecho que no tiene relación con mi representado **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA** como persona natural

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO PRIMERO: No nos conta, es un hecho que no tiene relación con mi representado **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA** como persona natural

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO SEGUNDO: No nos consta, es un hecho ajeno a mi representado **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA**, como persona natural.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO TERCERO: No es cierto, ya que esta obligación fue novada mediante acuerdo de pago suscrito con MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S y la Entidad Pública, de conformidad con lo expresado anteriormente.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO CUARTO: No es cierto, ya que esta obligación fue novada mediante acuerdo de pago suscrito con MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S y la Entidad Pública, de conformidad con lo expresado anteriormente.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO QUINTO: No es cierto, como ya se ha dicho en esta contestación, pero se vuelve a resaltar que la obligación respecto a los apartamentos debido a la subrogación que se efectuó por el consentimiento libre de los Señores Rojas quedó a cargo de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO SEXTO: Parcialmente cierto, desde el momento en que se firmó el contrato de promesa de compraventa, la cesión del 100% de los derechos y obligaciones corresponden a Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S y no a mi representado como persona natural, como se acordó en ese preciso momento.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO SEPTIMO: No es cierto, los intereses corrientes del 1.5% mensual se encontraban establecidos en los otrosíes que están adjuntados al presente contrato, donde se evidencia claramente que los Señores Rojas como Promitentes Vendedores decidieron de manera libre y voluntaria acordar esta tasa de interés. De esta manera es evidente que no se trata de una disposición unilateral por parte de mi representado como representante legal de Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S, ni a una disposición tomada de manera unilateral tomada por mi representado como persona natural, sino que fue acordado y consentido por los hermanos Rojas, ya situación diferente es que el señor Pedro Rojas no haya querido firmar ninguno de los otrosíes.

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO OCTAVO: No es cierto, como se ha dicho en repetidas ocasiones, el contrato de compraventa ha sido prorrogado en cinco oportunidades por los Promitentes Vendedores existiendo una solidaridad de acuerdo al artículo 825 del Código de Comercio y adicional, el numeral 3 y 4 plasmados en el contrato se subrogar a la sociedad CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S hoy en día en reorganización empresarial, por lo que esta obligación plasmada en estos numerales no es atribuible a MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, mucho menos a mi prohijado como persona natural.

No es posible que, argumente exigencia de cumplimiento de obligaciones cuando, estas han sido prorrogadas por los Promitentes Vendedores y las mismas son comunes y proindivisas, lo que hace inviable la escindir las como equivocadamente lo pretende el demandante.

No es cierto que mi representado se burle o se aproveche de la ignorancia e ingenuidad del demandante pues como lo indica la apoderada de la parte demandante, esto resulta una apreciación subjetiva de la misma que carece de sustento factico y probatorio, convirtiéndose esto en un ataque a mi representado que su Señoría debe valorar con especial cuidado

FRENTE AL HECHO CUADRAGESIMO NOVENO: No es cierto. al momento de la entrega del inmueble el demandante incumplió con la entrega de este, como se respondió en el hecho décimo cuarto, los primeros pagos fueron realizados a la secretaria de Hacienda, pues los promitentes vendedores tenían deudas con dicha entidad.

De igual manera, como ya se mencionó, parte del lote fue subdividido y parte de él fue vendida a otro comprador. La parte del lote vendido traspasaba o cubría parte del predio que fue vendido a mi representada. Lo anterior conllevó a que se iniciaran querellas policivas en contra de mi representada que entorpecieron el desarrollo y el disfrute de manera idónea, pues los Promitentes Vendedores faltando a la obligación contenida en la cláusula quinta y sexta del contrato de promesa de compraventa donde debían hacer la entrega real y material del inmueble realizando todos los saneamientos que tuvieran que hacerse sobre el mismo.

Finalmente, se indica que la obligación señalada en el numeral 4 de la promesa de compraventa fue subrogada a CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S sociedad que actualmente se encuentra en proceso de reorganización, la cual es deudora del demandante frente a este punto.

FRENTE AL HECHO QUINCUGESIMO: No nos consta, ya que son hechos que no es posible saber por parte de mi representado, ya que son hechos que competen directamente a CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, de la cual, mi representado no ostenta la calidad de representante legal, ya que, como se ha dicho anteriormente el representante legal es el señor LUIS HERNANDO DIAZ.

FRENTE AL HECHO QUINCUGESIMO PRIMERO: No es cierto, en primera medida no fueron incluidos como " acreedores quirografarios y prendarios", sino como acreedores prendarios y como ya se ha mencionado en varias ocasiones, debido a la cesión que se realizó de manera libre por parte de los Promitentes vendedores, la obligación de la entrega de los apartamentos no está a cargo de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S ni mucho menos de mi representado como persona natural, sino que corresponde a CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S cumplir con esta obligación.

De manera adicional, se resalta las manifestaciones injuriosas que hace la apoderada del demandante, al señalar a mi representado el señor CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA, ya que en primera medida ellos cedieron su posición de fideicomitentes de manera libre y voluntaria, donde no existe prueba alguna sobre vicios en su consentimiento. Adicionalmente, los Promitentes Vendedores tuvieron el momento para realizar alguna reclamación ante la Superintendencia de Sociedades, pero decidieron no presentar objeción alguna.

Finalmente, no es cierto que mi representado tenga algún vínculo con CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S y como se ha dicho anteriormente, la obligación de la entrega de los apartamentos está a cargo de esta empresa y no es responsabilidad de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, ni de mi representado como persona natural, lo anterior debido a la cesión de derechos fiduciarios que se hizo de los

numerales 3 y 4 por parte de los Promitentes Vendedores de manera voluntaria. De esta manera es evidente que no existe ninguna mala fe en ningún acto, no se vulneró el artículo 1502 del Código Civil, todo fue hecho en derecho y consentido por los Promitentes Vendedores, donde la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S no tiene ninguna responsabilidad en el cumplimiento de esta obligación, mucho menos mi representado como persona natural y por consecuencia de ello no existe prueba alguna que demuestre la mala fe de mi representado, toda vez que al ser una obligación subrogada a CONSTRUCCIONES PELAISA S.A.S, esta sociedad es la única llamada a cumplir.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO SEGUNDO: No es cierto, el señor CARLOS ALBERTO VALDERRA MORA no celebró directamente ningún negocio con los Promitentes Vendedores, el actuó en representación de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, ejerciendo su rol de representante legal. Adicionalmente, no se sabe por qué se resalta unas supuestas actitudes de mi representado que nunca tuvieron lugar, nunca existieron, prueba de ello es que no obra en el expediente prueba que demuestre su actuar o su posición de mala fe, los Promitentes Vendedores actuaron de manera libre, consiente y voluntaria para realizar los negocios jurídicos con MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, los otrosí y demás documentos privados que tuvieron lugar y en el momento en el que pudieron presentar alguna objeción no lo hicieron por lo que sus argumentos ya no tienen lugar.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO TERCERO: no es cierto. Como se mencionó anteriormente el Contrato de Promesa de Compraventa ha sido prorrogado en cinco oportunidades por los Promitentes Vendedores existiendo solidaridad en sus decisiones de conformidad con lo establecido en el artículo 825 del Código de Comercio. La apoderada de la parte demandada continúa con manifestaciones injuriosas que no tienen sustento alguno, en primera medida como se ha dicho de manera reiterada la obligación que existe frente a los apartamentos corresponde a CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, hoy en reorganización empresarial, como prueba existe el contrato de cesión, que no evidencia de ninguna medida que exista algún vicio del consentimiento. De manera libre los Promitentes Vendedores celebraron cada acto jurídico y nunca fue alegado en la oportunidad que hubo para que tuviera lugar. De manera adicional, se vuelve a resaltar que no hay pruebas que indiquen un mal actuar de mi representado, solo ejerció las funciones que tienen destinadas su cargo, por lo que los argumentos señalados por la apoderada de la parte demandante resultan ser apreciaciones subjetivas, pues vuelve y se reitera el demandante ni los promitentes vendedores fueron engañados, manipulados, ni su consentimiento fue viciado por error, fuerza o dolo por parte de mi representado.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO CUATRO: No nos consta que la razón por la cual el demandante no plasmo su firma en los Otrosí corresponda a que se había percatado de una supuesta mala fe. De acuerdo con lo manifestado por mi representado, el demandante no asistía a las reuniones programadas. Se reitera que el Contrato de Promesa de Compraventa ha sido prorrogado en cinco oportunidades por los Promitentes Vendedores existiendo solidaridad en sus decisiones de conformidad con lo establecido en el artículo 825 del Código de Comercio. Se recuerda nuevamente que la obligación contenida en la cláusula quinta, numeral 4 fue subrogada a la sociedad CONTRUCCIONES PEÑALISA SAS

FRENTE AL HECHO QUINCAGESIMO QUINTO: No es cierto, no se puede resolver por incumplimiento el contrato de compraventa ya que por parte de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S no ha existido ningún incumplimiento mucho menos por parte de mi representado, y en segunda medida, la apoderada de la parte demandante olvida que para que pueda solicitar la resolución del contrato, debería estar legitimado en la causa por activa, la cual para el presente caso no tiene lugar, porque no se encuentra representada toda la parte, en su lugar el demandante fue el único que acudió al Tribunal de Arbitramento y de esta manera dando cumplimiento a la cláusula compromisoria del Contrato de Promesa de Compraventa por parte del señor Pedro, compraventa mientras que este requisito no se ha surtido respecto de los cinco Promitentes Vendedores restantes, por lo que no se puede acreditar que se haya dado cumplimiento a la cláusula compromisoria contenida en el contrato de promesa de compraventa. Las anteriores omisiones no se pueden subsanar acudiendo a la jurisdicción ordinaria a pesar de que la parte procesal es conjunta. Se reitera nuevamente que las obligaciones que voluntariamente firmaron los Promitentes Vendedores y se deben atener al cronograma que fue señalado por la concursada de acuerdo con la Ley 1116 de 2006

FRNTE AL HECHO QUINCAGESIMO SEXTO: No es cierto por cuanto, primero, la sociedad que mi poderdante representa tenía la obligación de pagar 6 Apartamentos a los Promitentes Vendedores, lo cual realizó, pero, la obligación de entregarlos es de Construcciones Peñalisa S.A.S hoy en reorganización, prueba de ello es que, los Promitentes Vendedores se encuentran como acreedores dentro del proceso de reestructuración empresarial y; segundo, la sociedad que mi poderdante representa se encuentra al día en sus obligaciones de conformidad con lo establecido en el Contrato de Promesa de Compraventa y sus Otro Sí Modificatorios.

Respecto al proceso de reestructuración por el que atraviesa CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S me permito traer a colación la constancia emitida por dicha constructora donde manifiesta que los Promitentes Vendedores se encuentran inmersos como acreedores en segunda clase, que a pesar que se les dio la oportunidad de objetar dichas obligaciones, solo hicieron una presencia pasiva en las audiencias por lo que no pueden, ahora en la demanda manifestar su inconformidad, primero, frente a mi representada que no es la sociedad concursada y segundo, hacerlo en la presente demanda cuando tuvieron la oportunidad de realizarlo frente a la Superintendencia de Sociedades.

FRENTE AL HECHO QUINCAGESIMO SEPTIMO: 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

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO 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.

FRENTE AL HECHO QUINCUAGESIMO NOVENO: No es cierto, como se describió en el hecho anterior, con lo señalado en el acta no es posible que se haya declarada extinguida 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 anteriormente, la parte que dio inicio al tribunal de arbitramento no se encontraba completo, por lo que, no se puede entender que dicha cláusula se cumplió, por lo que corresponde es agotar esta instancia antes de acudir a la Justicia Ordinaria.

FRENTE AL HECHO SEXAGESIMO: Esto no es un hecho es una apreciación procesal.

FRENTE AL HECHO SEXAGESIMO PRIMERO: No es cierto, de acuerdo con lo señalado, en dicha acta no es posible que se haya declarada extinguida la cláusula compromisoria, que dio lugar a la constitución del Tribunal, pues en primera medida, los gastos y honorarios no fueron pagados; en segunda medida, como se reitero anteriormente, la parte que inicio el Tribunal de Arbitramento no se conformo en debida forma, razón por la cual, no se agotó la cláusula compromisoria como lo indica la apoderada de la parte demandante.

FRENTE AL HECHO SEXAGESIMO SEGUNDO: No es cierto, si bien Marco Promotora Inmobiliaria S.A.S efectivamente ya no ostenta la calidad de FIDECOMITENTE, la abogada incurre en falacias por cuanto, el proceso ante el Tribunal de Arbitramento nunca se llevo a cabo por los Promitentes Vendedores, quienes tienen la 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 abogada del señor PEDRO ARTURO ROJAS CASA, documento que ya obra en el expediente.

Segundo, el Tribunal de Arbitramento solamente fue iniciado por el demandante PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, no se conformó la totalidad de la parte (los 6 Promitentes Vendedores) para acudir a dicha instancia, incumpliendo con lo establecido en 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 concluyo porque no se pagaron los gastos y honorarios de los árbitros.

FRENTE AL HECHO SEXAGESIMO TERCERO: No es un hecho, es una mera apreciación del apoderado de la parte demandante.

FRENTE AL HECHO SEXAGESIMO CUARTO y SEXAGESIMO QUINTO: No son hechos sino argumentos propios de la apoderada de la parte actora que carecen de fundamentos fácticos y jurídicos, por cuanto, pretende hacer ver algo que no corresponde a la realidad, ya que, primero, en Colombia existe libertad de empresa por lo que cualquier persona natural o jurídica puede constituir sociedades para desarrollar un objeto social; segundo, los objetos sociales de las empresas a las cuales no son los mismos; tercero,

olvida la apoderada y pretende hacer incurrir en error a su Señoría al mostrar actas de constitución antiguas en las que mi prohijado aparecía como socio y/o representante legal, calidad que en la actualidad no ostenta; cuarto, si la apoderada pretende argumentar un uso no autorizado del velo corporativo de las sociedades señaladas, se le aclara a su Señoría que este no es el procedimiento, ni su despacho es la autoridad competente para ello; quinto, lo argumentado por su la actora corresponde a un actuar como grupo empresarial, circunstancia que no existe frente a las empresas a las cuales increpa sin sustento dicha figura la parte actora por cuanto, carece de sustento fáctico y jurídico al no probar ningún tipo de subordinación; sexto, los señores ROJAS CASAS eran claros conocedores de los negocios realizados y practicados así como también los riesgos derivados del sector inmobiliario y financiero; prueba de ello y que es de destacar que solo el señor Pedro Rojas intentó el proceso arbitral por cuanto, sus hermanos y ahora demandantes claramente expusieron claramente su deseo de continuar con el negocio por cuanto, aceptaron que la única obligación que quedaba por saldar por parte de mi prohijado correspondía a un mutuo ya que las demás están en cabeza de Construcciones Peñalisa SAS en Reorganización como claramente consta en sus actuaciones dentro del proceso de reorganización

FRENTE AL HECHO SEXAGESIMO QUINTO REPETIDO: No es un hecho, corresponde a argumentos falaces y sin sustento con el fin de tergiversar la realidad, además si esto fuere cierto, los señores ROJAS no hubieran manifestado abiertamente en el proceso arbitral intentado por el señor Pedro Rojas su deseo de continuar con el negocio, circunstancia que claramente desvirtúa esos argumentos sin sustento alguno y que solo muestra el afán del actor para intentar ocultar la realidad de lo sucedido y el claro conocimiento de su prohijado.

J. ROMERO & ASOCIADOS

III. 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 se encuentra vigente y sin que obre incumplimiento alguno de las obligaciones allí establecidas; por ende, para desvirtuar lo expuesto por el demandante, me permito proponer las siguientes excepciones;

IV. EXCEPCIONES

1. INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO

El demandante argumenta la existencia de diversos incumplimientos, varios de los cuales son inexistentes, otros carecen de conexidad con el Contrato del que imputa incumplimientos. Por ende, consideramos necesario pronunciar frente a cada uno de ellos;

El demandante argumenta incumplimiento del Contrato objeto de litigio bajo el presupuesto de que, no se le ha pagado la suma acordada y, no se le ha entregado el Apartamento y los 2 garajes prometidos; sea lo primero exponer que, no existe incumplimiento en el pago de las sumas acordadas y previstas en contrato toda vez que, el Contrato objeto de Litigio ha sido modificado mediante cinco (5) Otro Sí a saber;

1. Otro Sí No. 1 al Contrato de Promesa de Compraventa del 15 de marzo de 2019
2. Otro Sí No. 2 al Contrato de Promesa de Compraventa del 20 de junio de 2019
3. Otro Sí No. 3 al Contrato de Promesa de Compraventa del 6 de septiembre de 2019
4. Otro Sí No. 4 al Contrato de Promesa de Compraventa del 03 de diciembre de 2019
5. Otro Sí No. 1 al Contrato de Promesa de Compraventa del 07 de noviembre de 2020

Por ende, es claro que, al existir esa prórroga acordada entre las Partes, no existe el incumplimiento alegado por el demandante, ya que, de común acuerdo entre las partes se realizaron los otrosíes al contrato de promesa de compraventa, por lo que, consintió claramente en la Modificación acordada además que, de conformidad con lo que se ha expuesto a lo largo de la presente contestación, es claro que, la negociación y suscripción de las modificaciones se surtieron con el Promitente Vendedor respecto de las cuales el demandante es conocedor y no presentó oposición alguna.

En segundo lugar, frente al supuesto incumplimiento en la entrega de un Apartamento es importante destacar que, dicha modalidad de pago no aparece consagrada en el Contrato de Promesa de Compraventa sino en un acuerdo privado suscrito entre las Partes por ende, dicha modalidad carece de relación de causalidad frente al Contrato objeto de litigio. Sin embargo, nos permitimos destacar que, mi poderdante conforme a la certificación expedida por Construcciones Peñalisa S.A.S. adquirió la totalidad de los inmuebles establecidos en el Documento Privado y autorizó que los mismos fueran entregados acorde lo establecido en el citado documento, situación distinta es que dicha Constructora entrara en proceso de restructuración empresarial siendo ésta la legitimada para responder por la entrega de dichos inmuebles y no mi poderdante, lo cual era de conocimiento del demandante y de sus hermanos quienes ostentan su misma calidad contractual.

Así las cosas, al no ser mi prohijado, el constructor ni el propietario del proyecto inmobiliario, la obligación de la entrega no puede recaer en él sino en la Constructora por ende, carece de legitimidad en la causa por pasiva frente a este hecho ya que, mi prohijado en su calidad de representante legal de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA

S.A.S cumplió con adquirir los inmuebles como efectivamente lo expone la certificación que se anexa pero, quien debe entregarlo es la Constructora, no la empresa que representa legalmente mi representado, ni mucho menos él como persona natural. Tanto es así que, el demandante ostenta la calidad de acreedor dentro del Proceso de Reestructuración Empresarial de la sociedad Construcciones Peñalisa S.A.S. como claramente lo expone en su demanda y se ratifica en la certificación expedida por la sociedad, la cual se aporta. Por ende, es claro que, tampoco es posible imputar incumplimiento alguno por esta causa más aun cuando, el demandante aceptó hacerse parte dentro del proceso de Reestructuración Empresarial, aceptando el crédito que corresponde al pago realizado por mi prohijado del Apartamento acordados en el documento privado como forma de pago.

Finalmente, el demandante argumenta incumplimientos frente a pagos de impuestos prediales y obligaciones derivadas del predio causadas con posterioridad a la transferencia de dominio realizada por los Promitentes Vendedores así las cosas, las supuestas obligaciones incumplidas carecen de nexo causal con los Promitentes Vendedores y por consiguiente con el demandante por cuanto, una vez existe la transferencia de dominio del inmueble, éste entra al patrimonio de quien recibe el inmueble y por ende, las obligaciones que tenían los anteriores dueños del predio, cesan ya que, las que se causen de ahí en adelante solo son imputables al nuevo dueño por ende, dicho argumento no es más que la prueba del desespero del demandante para tratar de oponerse a la voluntad de la mayoría de la Parte Contractual a la cual pertenece y hacer privilegiar su posición sin fundamento alguno.

Así las cosas, es claro que las pretensiones expuestas por el demandante no están llamadas a prosperar.

2. CONTRATO VIGENTE Y OPONIBLE AL DEMANDANTE

De conformidad con lo expuesto frente a los hechos de la demanda así como en las anteriores excepciones, se deduce que el Contrato de Promesa de Compraventa objeto de litigio se encuentra vigente, sin incumplimiento alguno por ninguna de las Partes Contractuales y es oponible al demandante quien, pretende desconocer sus efectos a pesar de haberse beneficiado de los mismos sin haber presentado oposición alguna, esto debido a las Otrosí Modificatorios los cuales son oponibles a las Partes Contractuales y a cada uno de los Miembros de las mismas, de conformidad con la normatividad comercial en esta materia.

3. 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 derivarse de una sentencia judicial 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 dos contratos totalmente diferentes como lo son el Contrato de Promesa de Compraventa y el Documento privado.

4. IMPOSIBILIDAD DE LEVANTAR EL VELO CORPORATIVO:

Esta excepción se formula con fundamento en que no se cumplen los supuestos para que entre a responder mi representado por las obligaciones de una Persona Jurídica, en primera medida porque ni siquiera la persona jurídica es deudora respecto a las obligaciones que se señalan en el escrito de la demanda están cumplidas al día de hoy y de acuerdo a la obligación que corresponde a los apartamentos, como se relató a lo largo del pronunciamiento de los hechos, esta fue subrogada a CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, por medio de un Contrato de cesión, por lo que es el llamado a responder por la misma.

Adicional, se debe tener presente que para que se levante el velo corporativo y entren a responder los socios o representantes legales, se debe demostrar el ánimo defraudatorio, que por parte del demandante fue imposible demostrar al no aportar ninguna prueba y se limitó a realizar manifestaciones injuriosas sin ningún sustento factico ni probatorio.

Así las cosas no se cumplen los dos presupuestos que exige la ley y la jurisprudencia para que se dé el levantamiento del velo corporativo, que en primer lugar, es la interposición societaria, que es la intención de utilizar a la sociedad para saltarse un mandamiento legal o fraude a la ley, circunstancia que nunca ocurrió, ya que por parte de la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, se cumplió con las obligaciones que le corresponden por lo que no quebrantó la ley en ningún momento y tampoco acarrea ninguna responsabilidad a mi representado. En segundo lugar, se debe demostrar un ánimo de defraudar a un tercero, circunstancia que tampoco existe, ya que los señores Rojas actuaron de manera libre, consiente, voluntaria, no se faltó a los requisitos contenidos en el artículo 1502 del Código Civil y no hay pruebas de que exista algún comportamiento incorrecto de la sociedad que representa legalmente mi prohijado para lograr argumentar que existió algún vicio del consentimiento que los llevara a contratar, por lo tanto según las reglas de derecho su Señoría se encuentra imposibilitado de levantar el velo corporativo de la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S pues como lo dice la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia no existe pruebas de que la sociedad fuera usada con fines defraudatorios por lo que una posible condena no puede ir dirigida en contra de los accionistas o administradores que hubieran realizado o participado en los actos (SC1643 de 2022)

De igual manera, bajo la misma línea la Corte Suprema de Justicia AC3189-2019 señala: *"Vale la pena reiterar que el comportamiento per se no implica levantamiento del velo corporativo, es decir, que a la conducta debe subyacer una intención de fraude o lesión al deudor, correspondiéndole al demandante probar el detrimento"* por lo que, no basta la simple afirmación de la parte actora para indicar que supuestamente existió un fraude o que la empresa que representa legalmente mi representado actuó para defraudar a terceros, pues de acuerdo al artículo 164 del Código General del Proceso, la carga de la prueba para demostrar la intención de lesión de derechos es del demandante, situación que no logra acreditar la abogada de la parte demandante, por lo que se le solicita a su Señoría que declare la prosperidad de esta excepción de acuerdo a lo mencionado anteriormente.

V. PRUEBAS

1. INTERROGATORIO DE PARTE

Comendidamente 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

En caso de que, la Sala considere que, los señores 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

Su señoría solcito se tengan como pruebas documentales las radicadas en la Contestación de demanda anterior.

J. ROMERO & ASOCIADOS
VI. ANEXOS

1. Sustitución de poder

VII. NOTIFICACIONES

Las notificaciones del presente proceso deberán surtirse en las direcciones que han sido proporcionadas por las Partes desde el momento de la instalación del Tribunal Arbitral.

Atentamente,



ANGELICA MARIA MARTINEZ FERIA

C.C 1.019.144.106

T.P 400.365 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura.

Fwd: RADICADO 2022-448, CONTESTACION DEMANDA

Angelica Maria Martinez <legalcolombiastartup2@gmail.com>

Vie 13/10/2023 4:26 PM

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

 2 archivos adjuntos (432 KB)

BCONTESTACION DE DEMANDA ROJAS.pdf; SUSTITUCION PODER CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA PERSONA NATURAL.pdf;

SEÑORES

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA D.C

E.S.D

DEMANDANTE: FERNANDO ROJAS CASAS

DEMANDADO: CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA Y OTROS

TIPO DE PROCESO: RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA

RADICADO: 2022-00448

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA

ANGELICA MARIA MARTINEZ FERIA, mayor de edad, identificada con cédula de ciudadanía número 1.019.144.106, portadora de la Tarjeta profesional número 400.365 del Honorable Consejo Superior de la Judicatura y con dirección electrónico legalcolombiastartup2@gmail.com obrando en mi calidad de apoderado judicial del señor **CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA**, identificado con cédula de ciudadanía número 79.411.933, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, encontrándome dentro del término legal establecido, procedo a **CONTESTAR LA DEMANDA** dentro del proceso de la referencia con fundamento en la información brindada por mi poderdante de la siguiente manera:

(en documento adjunto)

**JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARÍA**

Bogotá D.C. 2° DE NOVIEMBRE DE 2023

TRASLADO No. 038-T- 038

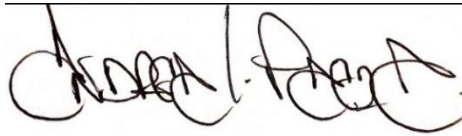
PROCESO No. 11001310302520220044800

Artículo: 370 CGP

Código: Código General del Proceso

Inicia: 7° DE NOVIEMBRE DE 2023

Vence: 14° DE NOVIEMBRE DE 2023

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Andrea L. Paez', written over a horizontal line.

ANDREA LORENA PAEZ ARDILA

Secretaria