

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 MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S

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



DEMANDANTE: FERNANDO ROJAS CASAS
DEMANDADO: MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA
S.A.S Y OTROS
TIPO DE PROCESO: RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA
RADICADO: 2022-00448

ASUNTO: CONTESTACIÓN SEGUNDA DEMANDA
ACUMULADA

LINA MARIA BARRETO FORERO, identificada con Cédula de Ciudadanía número 1.032.489.570 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional No. 346.290 del Consejo Superior de la Judicatura obrando en mi calidad de apoderada judicial de la sociedad **MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S.**, dentro del término legalmente establecido me permito **CONTESTAR LA DEMANDA** en los siguientes términos con fundamento en la información brindada por mis poderdantes;

I. OPORTUNIDAD PARA CONTESTAR

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

II. A LOS HECHOS

Al Hecho Primero: Son parcialmente ciertos, no nos consta la calidad del señor Cristian Cruz Toro, ni el vínculo que tenía él con el demandante y sus hermanos (en adelante "Promitentes Vendedores").

Al Hecho Segundo: Al no ser una transcripción literal, se acepta que es cierto que, el 04 de septiembre de 2014 se suscribió entre los Promitentes Vendedores y mi poderdante un Contrato de Promesa de Compraventa sobre el Inmueble denominado "Finca Potosí" (En adelante "Contrato de Promesa de Compraventa"); respecto al objeto nos acogemos a lo que se expone en la Cláusula Primera del Contrato antes referido.

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, lo anterior se demuestra con la manifestación incluida al final de cada documento que refiere que "se suscribe el presente contrato en siete (7) ejemplares del



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

mismo tenor y efecto”, tal y como se demuestra en los documentos que se adjuntaron como pruebas en las contestaciones anteriores.

Al Hecho Cuarto: Parcialmente cierto. De acuerdo con la interpretación contractual que se le debe dar al mencionado contrato, dicho numeral se debe entender de la siguiente manera, el patrimonio autónomo regulará los derechos y obligaciones de las partes, en dado caso que existan o subsistan obligaciones y derechos en el tiempo de ejecución del Fideicomiso.

Al Hecho Quinto: Es cierto.

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.

Al Hecho Séptimo: Es cierto

Al Hecho Octavo: Parcialmente cierto. 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, no 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.

Ahora, respecto al numeral 4 de dicho documento privado, los Promitentes Vendedores aceptaron que el pago de los DOS MIL TRESCIENTOS CINCUENTA Y CUATRO MILLONES SETECIENTOS ONCE MIL PESOS (\$ 2.354.711.000) se realizara con la entrega de apartamentos del proyecto PEÑALISA RESERVADO desarrollado por la sociedad CONSTRUCCIONES PENALISA SAS hoy CONSTRUCCIONES PENALISA SAS EN REORGANIZACION. Sociedad con la cual los Señores Rojas firmaron promesas de compraventa y vinculaciones al Fideicomiso Peñalisa Reservado cuyo Fideicomitente era la sociedad CONSTRUCCIONES PENALISA SAS. Lo anterior claramente evidencia que hubo una subrogación de la obligación pues quien sería el encargado de cumplir con esta forma de pago es CONSTRUCCIONES PEÑALISA SAS y no mi representado en calidad de Promitente Comprador. Para probar lo anterior se adjuntaron las promesas de compraventa suscrita entre los Promitentes Compradores y Construcciones Peñalisa S.A.S en la contestación de la demanda principal.

Al Hecho Noveno: Parcialmente cierto. Mi poderdante entregó como parte de pago de sus obligaciones consagradas en el Contrato de Promesa de Compraventa dinero 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 concedores 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.

Dicho esto, no es cierto que los pagos hayan estado sujetos a la constitución de una fiducia, pues de acuerdo a lo informado por mi poderdante, el cumplimiento de las obligaciones estaba principalmente en su cabeza -obligaciones que fueron cumplidas- y en CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S EN REORGANIZACION.

Por lo que, no es cierto que para garantizar los pagos del contrato de promesa de compraventa se debía constituir un contrato de fiducia. Si se revisa la Escritura Pública que se menciona, dicho contrato de fiducia no tiene relación alguna con el contrato de promesa de compraventa como contrato primigenio, no lo complementa, no se deriva de él.

Al Hecho Décimo: 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, más 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.

Al Hecho Décimo Primero: Es cierto.

Al Hecho Décimo Segundo: Es cierto.

Al Hecho Décimo Tercero: No es cierto. El lote no fue entregado en satisfacción física ni material pues el lote tenía varios vicios en sus linderos. Los Promitentes Vendedores anteriormente habían subdividido el lote y vendieron parte de él 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 prohijada 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 debían hacer la entrega real y material del inmueble realizando todos los saneamientos que tuvieran que hacerse sobre el mismo.

Al Hecho Décimo Cuarto: No es cierto. Dichos pagos se realizaron oportunamente, de acuerdo a lo manifestado por mi representado, algunos de ellos fueron realizados por mi representada directamente a la Secretaria de Hacienda por impuestos que los Promitentes Vendedores debían por 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 Décimo Quinto: Es cierto siempre y cuando se interprete que, existe la posibilidad de existencia de Pacto en contrario entre las Partes. Además, se indica que dicha cláusula se pactó únicamente para el contrato de Promesa de Compraventa, no haciéndose extensiva para los negocios jurídicos que se derivaran de ella o se suscribieran aparte.

Al Hecho Décimo Sexto y séptimo: No es cierto, y me permito indicarle a su Señoría que si se revisa detalladamente la parte final del contrato de promesa de compraventa así como los documentos privados firmados, se evidencia claramente que se firmaron 7 ejemplares todos del mismo tenor y efecto, es decir, que los 7 documentos que fueron firmados tienen la calidad de original.

De igual manera, me permito indicar que la abogada de la parte demandante desconoce claramente lo señalado en el artículo 244 del Código General del Proceso, pues las supuestas copias del contrato de promesa de compraventa y Otrosí que dice tener su representado, 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 lo anterior, no se entiende cuál es la relevancia que tiene dicho hecho respecto al presente caso, pues su prohijada cuenta con el documento contrato de promesa de compraventa, documento privado modificatorio y Otrosí que tiene el mismo tenor y valor que con los que cuenta mi representada.

Al Hecho Décimo 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 Décimo Noveno: Es cierto.

Al Hecho Vigésimo: Es parcialmente cierto, la posición de fideicomitentes y beneficiarios fue cedida a la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, mediante contrato de cesión que fue radicado y protocolizado ante la ALIANZA FIDUCIARIA S.A, tal y como lo anexo la parte demandante. 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 Vigésimo Primero: Es cierto. así como también, en virtud del Contrato de Cesión de Derechos celebrado por los Promitentes Vendedores, también cedieron el 100% de sus derechos a favor de mi poderdante.

Al Hecho Vigésimo Segundo: No nos consta las comunicaciones que han sostenido ALIANZA FIDUCIARIA S.A con los demandantes. Esto es ajeno a mi representado.

Al Hecho Vigésimo Tercero: Es cierto.

Al Hecho Vigésimo Cuarto: Es cierto.

Al Hecho Vigésimo Quinto: No es cierto, 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.

No es cierto que se haya trasgredido la cláusula decimo primera del contrato de promesa de compraventa pues como la mismo dice, la cesión estaba únicamente prohibida para el mismo contrato de promesa de compraventa, no para los demás negocios jurídicos que se derivaran de este.



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.

Es obvio que como son buenos hombres de negocios, si hubieran visto en el señor CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA una actitud insinuada, ladina y amañada, es claro que el aquí demandante no hubiera firmado dicha cesión, pues al realizar un negocio jurídico que tiene gran cuantía, hubiera actuado con delicada diligencia. Las descripciones que hace la abogada de la parte demandante sobre el supuesto actuar que tuvo el señor VALDERRAMA MORA, es una clara injuria sobre su nombre, dignidad y honra, pues como lo puede evidenciar su Señoría en la cesión de derechos sobre derechos fiduciarios del Fideicomiso Potosí Ricaurte, los promitentes vendedores de manera libre y voluntaria, haciendo uso de su autonomía de la voluntad deciden ceder el 100% de sus derechos, en ningún momento hubo vicios sobre su consentimiento, por lo que, lo manifestado por la abogada del demandante es una falacia que no tiene sustento fáctico ni jurídico.

De igual forma se aclara que la cesión antes descrita se realizó 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 Vigésimo Sexto: Parcialmente cierto. El contrato de cesión de derechos y obligaciones fiduciarias se celebró el 25 de septiembre de 2014, junto con la firma de la escritura. La fecha de la Escritura es diferente por el tiempo en que tomó la notaria para enviar a la Fiduciaria el documento para que fuera firmado por el representante legal de la misma, como consta en la remisión de esta.

Al Hecho Vigésimo Séptimo: No es cierto, es una afirmación carente de sustento fáctico y probatorio por cuanto, el mismo Contrato de Promesa de Compraventa permite determinar que, la transferencia de dominio del inmueble objeto de promesa, se haría antes del pago de las obligaciones pecuniarias previstas a cargo de mi poderdante. Adicional a ello, no existe ningún incumplimiento por parte de mi poderdante y, las comunicaciones se han surtido de conformidad con lo previsto en el Contrato de Promesa de Compraventa con los Promitentes Vendedores.

Al Hecho Vigésimo 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 escindirlas como equivocadamente lo pretende el demandante.

Al Hecho Vigésimo Noveno: No es cierto, al parecer la apoderada de la parte demandante ha olvidado los requisitos para obligarse, de acuerdo con el artículo 1502 del Código Civil. No existe prueba alguna, siquiera sumaria, más allá del relato de los hechos que contienen apreciaciones subjetivas que demuestre que el demandante fue constreñido de mala fe, que su consentimiento fue viciado por un error, por fuerza o por dolo, respecto a ello nos atenemos a lo que logré demostrar la parte demandante.

Al Hecho Trigésimo: No es cierto, se reitera que la obligación de dicho numeral fue subrogada a CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S ahora en reorganización empresarial. Esta situación fue aceptada de manera voluntaria por parte del



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

demandante, tan es así, que él hace parte del Proyecto de Calificación y graduación de créditos de la concursada y en la oportunidad otorgada para realizar las objeciones pertinentes, no manifestó ninguna objeción ante la Superintendencia de Sociedades, por lo que, 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 CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S que se adjuntó en la contestación a la demanda inicial.

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

Al Hecho Trigésimo Primero: No nos consta, es un hecho que no tiene relación directa con mi representado.

Al Hecho Trigésimo Segundo: No es cierto, nuevamente se indica que la entrega de los apartamentos debía realizarla CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S en reorganización, no MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S pues se recuerda que se subrogó dicha obligación a los nuevos contratos de promesa de compraventa que suscribieron los Promitentes Vendedores con CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S de forma independiente al contrato de promesa de compraventa suscrito con mi representado, lo anterior se realizó teniendo el pleno consentimiento de los Promitentes Vendedores.

Al Hecho Trigésimo Tercero: No es cierto. No existe prueba que demuestre que el representante legal de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S haga parte del equipo comercial de mi representada. En este punto me permito llamar la atención de su Señoría, pues en el hecho TRIGESIMO la apoderada de la parte demandante se contradice e incurre en falacias al argumentar, en ese hecho, que el representante legal de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S es CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA, cuando en realidad quién suscribió los contratos de promesa de compraventa de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S era el señor LUIS HERNANDO DIAZ.

En el mismo sentido la apoderada de la parte demandante confiesa y reitera nuevamente que desde la firma del contrato de promesa de compraventa quién sería el encargado de la entrega de los apartamentos sería la sociedad CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, más no MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, así las cosas, se reitera que el deudor respecto a la entrega de los apartamentos es CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, no mi representada, prueba de lo anterior es que el aquí demandante se encuentra como acreedor al frente de la concursada, razón por la cual, ahora en el escrito de la demanda no puede desconocer que quién le debe los apartamentos es CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S y no mi prohijada.

Al Hecho Trigésimo Cuarto: Cierto, tan es así que en el proyecto de calificación y graduación de créditos de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S en reorganización, el demandante se encuentra reconocido y no existió ninguna objeción por parte de este, aceptando así nuevamente que el deudor frente a la entrega del apartamento es la concursada y no mi representada, 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.

Al Hecho Trigésimo Quinto: Cierto

Al Hecho Trigésimo Sexto: Cierto

Al Hecho Trigésimo Séptimo: Parcialmente cierto. El Contrato de Promesa de Compraventa ha sido prorrogado en cinco oportunidades por los Promitentes



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

Vendedores existiendo solidaridad en sus decisiones de conformidad con lo establecido en el artículo 825 del Código de Comercio.

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 escindirlas como equivocadamente lo pretende el demandante.

Al Hecho Trigésimo Octavo: Parcialmente 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.

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 escindirlas como equivocadamente lo pretende el demandante.

Al Hecho Trigésimo Noveno: Parcialmente 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.

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 escindirlas como equivocadamente lo pretende el demandante.

Al Hecho Cuadragésimo: Parcialmente 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.

Al Hecho Cuadragésimo Primero: Parcialmente 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.

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 escindirlas como equivocadamente lo pretende el demandante.

Al Hecho Cuadragésimo Segundo: No es cierto, de acuerdo con lo manifestado por mi poderdante la obligación a la que se alude fue novada mediante el Acuerdo de Pago suscrito entre mi Poderdante y la Entidad Pública, de conformidad con lo expuesto anteriormente.

Al Hecho Cuadragésimo Tercero: No es cierto, de acuerdo con lo manifestado por mi poderdante la obligación a la que se alude fue novada mediante el Acuerdo de Pago suscrito entre mi Poderdante y la Entidad Pública, de conformidad con lo expuesto anteriormente.

Al Hecho Cuadragésimo Cuarto: No es cierto, de acuerdo con lo manifestado por mi poderdante la obligación a la que se alude fue novada mediante el Acuerdo de Pago



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

suscrito entre mi Poderdante y la Entidad Pública, de conformidad con lo expuesto anteriormente.

Al Hecho Cuadragésimo Quinto: No es cierto, con la firma del contrato de promesa de compraventa la obligación de la entrega de los apartamentos quedó subrogada a CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S.

Al Hecho Cuadragésimo Sexto: No es cierto. La cesión del 100% de los derechos y obligaciones a mi representada se acordó desde un principio y esto fue aceptado al momento de firmar el contrato de Promesa de Compraventa en su momento.

Se reitera nuevamente que la obligación de construcción y entrega de los apartamentos se encuentra subrogada a CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, sociedad que actualmente se encuentra en reorganización, como bien lo sabe el demandante.

Razón por la cual no se puede acreditar incumplimiento cuando de manera consciente los demandantes decidieron voluntariamente ceder sus derechos. No existe prueba alguna que demuestre que se les esté causando un perjuicio, máxime cuando respecto a los documentos privados se demuestra la voluntad de los promitentes vendedores en prorrogar las obligaciones allí contenidas, por lo que, no puede ahora, para el año 2023 mediante la presente demanda manifestar su inconformidad a lo que él mismo aceptó hace unos años.

Al Hecho Cuadragésimo Séptimo: No es cierto. de acuerdo con los Otrosi que se adjuntan al presente escrito se puede evidenciar claramente que mi representada junto con los Promitentes Vendedores, a excepción del señor PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, decidieron de forma libre y voluntaria acordar que sobre la suma descrita se reconocerían intereses corrientes del 1.5% mensual. Es por ello que dicha decisión no se realizó de manera unilateral como falazmente lo quiere hacer ver la apoderada de la parte demandante, pues se contaba con la aceptación de los hermanos Rojas, situación diferente es, que PEDRO ARTURO ROJAS CASAS no haya querido algún Otro sí.

Al Hecho Cuadragésimo Octavo: 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. 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.

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.

Al Hecho Cuadragésimo Noveno: No es cierto. al momento de la entrega del inmueble el demandante incumplió con la entrega del mismo, como se respondió en el hecho decimo 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 querrelas policivas en contra de mi representada que entorpecieron el desarrollo y el disfrute de



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

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.

Al Hecho Quincuagésimo: No es un hecho que tenga relación directa con el proceso, es impertinente, inconducente e inútil.

Al Hecho Quincuagésimo Primero: No es cierto, por cuanto; primero, no fueron incluidos como “acreedores quirografarios y prendarios” sino como acreedores prendarios, encontrándose en la segunda clase. Segundo, no es cierto que lo anterior fue hecho en contra de su voluntad pues los mismos Promitentes Vendedores tuvieron la facultad de realizar las objeciones pertinentes cuando se les dio la oportunidad en el proceso de reorganización, prueba de ellos es la certificación expedida por CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S en Reorganización de fecha 07 de diciembre de 2020, a través de su representante legal, el señor James Zambrano Hernández, que se anexó a la primera contestación de mi representado.

Tercero, en la misma certificación emitida por la CONSTRUCTORA, se señala que MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S pagó a esta el 100% de lo pactado por cada uno de los apartamentos.

Cuarto, es claro que el obligado en realizar la construcción y entrega de los apartamentos es CONSTRUCCIONES PEÑALISA En Reorganización y no mi representada, como erradamente lo indica la apoderada de la parte demandante, esto último contó con la aprobación de los mismos Promitentes Vendedores, quienes de manera libre y voluntaria aceptan que sea la mencionada constructora la que se encargue de entregar los apartamentos, prueba de ellos son los contratos de promesa de compraventa que cada Promitente Vendedor firma con CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S.

Quinto, nuevamente la apoderada de la parte demandante confunde lo señalado en el artículo 1502 del Código Civil, pues los Promitentes Vendedores de manera libre y voluntaria cedieron sus derechos como fideicomitentes y beneficiarios y aceptaron que la entrega de los apartamentos la realizaría CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S, pues en la toma de dichas decisiones no existió vicio en su consentimiento, no hubo error, ni fuerza, ni mucho menos dolo, no existe prueba siquiera sumaria del actuar de mala fe de la compañía que represento, no existe la supuesta “intención malévola, manipulación psicológica, moral” que argumenta la apoderada de la parte demandante. Solo de su dicho se puede observar cómo agrade verbalmente y atenta contra la dignidad de un hombre de negocios que se ha visto también afectado por la crisis que atraviesa CONTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S pues mi representado también es acreedor de la constructora.

Al Hecho Quincuagésimo Segundo: No es cierto que los Otrosí se hayan celebrado directamente por el señor CARLOS ALBERTO VALDERRAMA MORA, pues de conformidad con los Otrosí que se aportan a la presente contestación, los mismos fueron celebrados por mi representada, MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA, así las cosas, en nada tiene que ver la actitud del señor Valderrama Mora, pues este es ajeno a los negocios descritos en este hecho.

Se aclara que la generación de los Otrosí se ha realizado de común acuerdo entre las partes. Si supuestamente esto se hizo por el incumplimiento de mi representada, los demandantes no hubieran aceptado de manera voluntaria las prórrogas plasmando sus firmas en los documentos.



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

Al Hecho Quincuagésimo 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. 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 existe prueba alguna, siquiera sumaria, más allá del relato de los hechos que contienen apreciaciones subjetivas que demuestre que el demandante fue constreñido de mala fe, que fue engañado o manipuló o que su consentimiento fue viciado por un error, por fuerza o por dolo.

Al Hecho Quincuagésimo Cuarto: No nos consta que la razón por la cual el demandante no plasmó su firma en los Otrosí corresponda a que se había percatado de una supuesta mala fe. Además, si supuestamente hubiera evidenciado la mala fe de mi representada **no hubiera firmado ningún OTRO SI**, si su Señoría revisa los Otrosí aportados por mi representado en la primera contestación de demanda, la firma del señor PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, esta plasmada en el Otrosí 2,3,4,5, por lo que el argumento de la abogada carece de sustento.

Ahora, de acuerdo con lo manifestado por la compañía que represento, 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.

Al Hecho Quincuagésimo Quinto: No es cierto. Primero, no se puede resolver el contrato de compraventa, pues nunca hubo incumplimiento por parte de mi representado. Segundo, i) el aquí demandante no acudió al Tribunal de Arbitramento por lo que no se dio cumplimiento a la cláusula compromisoria del contrato de promesa de compraventa, situación que ocurre con los demás demandantes a excepción del señor PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, 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.

Al Hecho Quincuagésimo Sexto: No es cierto por cuanto, primero, mi poderdante 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. prueba de ello es que, ellos se encuentran como acreedores dentro del proceso de restructuración empresarial y; segundo, mi poderdante se encuentra al día en sus obligaciones de conformidad con lo establecido en el Contrato s Promesa de Compraventa y sus Otro Sí Modificatorios.

Respecto al proceso de reorganización 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



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

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.

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

Segundo, el Tribunal de Arbitramento solamente fue iniciado por el señor PEDRO ARTURO ROJAS CASAS, no se conformó la totalidad de la parte (los 06 Promitentes Vendedores) para acudir a dicha instancia, incumplándose la clausula compromisoria.

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

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

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

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

1. Existió una indebida representación por parte de Alianza Fiduciaria S.A pues la representante legal designada para asuntos judiciales sólo se encargaba de la representación de la compañía Alianza Fiduciaria S.A, más no ejercía representación del Fideicomiso Potosí Ricaurte, pues el abogado JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA lo estaba representando de acuerdo con el poder que le fue debidamente otorgado y que se anexo a la contestación ALIANZA FIDUCIARIA S.A como vocera, dentro del presente proceso. Es de su conocimiento que una Fiduciaria constituye varios Fideicomisos, por lo que cada uno resulta independiente del otro y el que era objeto de conciliación era el Fideicomiso Potosí Ricaurte, la conciliación no era directamente con Alianza Fiduciaria S.A.
2. Teniendo en cuenta esta grave irregularidad, pues el abogado JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA procedió a manifestar esto en la audiencia, a lo que la representante legal para asuntos judiciales de ALIANZA FIDUCIARIA S.A manifestó que también podía ejercer la representación del Fideicomiso



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

Potosí Ricaurte, sin documento alguno que acreditara que había sido asignada para representar dicho fideicomiso. A pesar de lo anterior la conciliadora de la Cámara de Comercio, continuó de manera arbitraria la audiencia.

3. El abogado JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA en su calidad de apoderado del Fideicomiso Potosí Ricaurte nuevamente advirtió dicha irregularidad y le indicó a la conciliadora que debía incluir esa situación en el acta de conciliación, situación que no fue incluida.

Al advertir que en la audiencia de conciliación no se le estaban brindando las garantías suficientes al fideicomiso que representaba el abogado JAVIER AUGUSTO ROMERO CASTAÑEDA se retiró de la audiencia, indicándole a la conciliadora que se retiraba por dicha situación.

Al Hecho Sexagésimo cuarto: No es un hecho que tenga relación directa con el proceso, es impertinente, inconducente e inútil.

Al Hecho Sexagésimo quinto: No es un hecho que tenga relación directa con el proceso, es impertinente, inconducente e inútil.

Al Hecho Sexagésimo sexto: No es un hecho que tenga relación directa con el proceso, es impertinente, inconducente e inútil máxime cuando alega un provecho propio y ánimo de defraudar a los demandantes cuando no existe prueba de que mi representada haya realizado dichos actos.

III. A LAS PRETENSIONES

Con el debido respeto, me permito manifestar a su Señoría que, **ME OPONGO A CADA UNA DE LAS PRETENSIONES, DECLARACIONES Y CONDENAS** deprecadas por la parte demandante, las cuales no deben tener prosperidad alguna por carecer las mismas de los fundamentos fácticos y jurídicos necesarios para ello, como claramente se demostrará en el proceso ya que, el Contrato de Promesa de Compraventa objeto de litigio 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 DE MERITO

1. INEXISTENCIA DEL INCUMPLIMIENTO

El demandante argumenta la existencia de diversos incumplimientos, varios de los cuales son inexistentes, otros en los que carecemos de legitimidad en la causa por pasiva y otros carecen de conexidad con el Contrato del que imputa incumplimientos. Por ende, consideramos necesario proceder a pronunciarnos frente a cada uno de ellos;

El demandante argumenta incumplimiento del Contrato objeto de litigio bajo el presupuesto 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. 5 al Contrato de Promesa de Compraventa del 07 de noviembre de 2020



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

Por ende, es claro que, al existir esa prorroga acordada entre las Partes, no existe el incumplimiento alegado por el demandante más aún si se tiene en cuenta que, él mismo expone que recibió el dinero acordado en uno de los Otros Sí sin manifestar oposición alguna al mismo por ende, 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 y dos garajes 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 reestructuración empresarial siendo esta 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.

Teniendo en cuenta lo anterior, frente a mi representada no existe obligación vigente que se derive del contrato de promesa de compraventa razón por la cual la presente excepción esta llamada a prosperar y se le solicita a su Señoría que la declare probada.

2. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA RESPECTO AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DEL NUMERAL 4 DE LA CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA

Es importante precisar que mi prohijado no es 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 cumplió con adquirir los inmuebles como efectivamente lo expone la certificación que se anexo a la contestación de la primera demanda por lo que quien debe entregarlo es la Constructora, no mi prohijado.

Teniendo en cuenta lo anterior, los Promitentes Vendedores eran conocedores de la Alianza existente entre Construcciones Peñalisa S.A.S. y mi poderdante 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.

Los demandantes conocieron de la subrogación de la obligación desde el Otro No. 5 del 7 de noviembre de 2020 donde los promitentes vendedores junto con mi representada deciden modificar la cláusula quinta numeral 4 quedando la misma así;

1-. Las partes de común acuerdo han decidido modificar del OTRO SI N°1, celebrado el 15 de Marzo de 2019, la cláusula QUINTA: FORMA DE PAGO numeral 4, quedando así:

-4. La suma de DOS MIL SEISCIENTOS SESENTA Y SEIS MILLONES CIENTO TREINTA MIL PESOS (\$2.666.130.000) MCTE. Mediante la entrega de seis (6) apartamentos cancelados en su totalidad (según se relaciona en el OTRO SI N° 1) del Proyecto denominado PEÑALISA RESERVADO ubicado en el municipio de Ricaurte los cuales se entregarán a más tardar en el mes de Diciembre



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

del año 2022, con lo cual se entienden prorrogadas las promesas de compraventa suscritas de forma independiente a este contrato con cada uno de LOS PROMETIENTES VENDEDORES. El incremento que tengan los apartamentos en su valor comercial será asumido en su totalidad por EL PROMETIENTE COMPRADOR, No se dará más prórroga y si a Diciembre del año 2022 no se hace la entrega material de dichos apartamentos, EL PROMETIENTE COMPRADOR pagará los valores comerciales vigentes de los apartamentos correspondientes a cada uno de LOS PROMETIENTES VENDEDORES.

Así mismo, existe carta donde CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S remite comunicados a los demandantes dándoles la bienvenida al proyecto.

Dicho lo anterior, si se revisa el acuerdo de reorganización de CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S se evidencia que la parte 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 aportó en la primera contestación de demanda de mi representada.

Ante la subrogación de la obligación a CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S en reorganización, mi representado no es el encargado de dar cumplimiento a la misma por lo que se le solicita a su señoría declare la prosperidad de la presente excepción.

3. INEXISTENCIA DE DEUDA RESPECTO A IMPUESTOS PEDIALES, INTERESES, SOBRETASA, INTERESES A LA SOBRETASA Y OTROS COBROS

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.

De acuerdo a la información suministrada por mi poderdante se aclara que respecto a las deudas con la Secretaria de Hacienda del Municipio de Ricaurte, se suscribió un acuerdo de pago que novó la obligación.

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

4. INEXISTENCIA DE PRUEBA DE LOS SUPUESTOS PERJUICIOS CAUSADOS

Se le solicita a su Señoría que no declare la existencia de los siguientes perjuicios por lo siguiente;

- Respecto a los perjuicios a título de daño emergente que se centra en el pago de impuestos prediales, intereses, sobretasa, intereses a la sobretasa y otros cobros: como se indicó en la contestación de la demanda se señaló que de acuerdo a la información suministrada por mi representado, suscribió un acuerdo de pago que novó la obligación, razón por la cual no existe fundamento para el cobro de estos emolumentos.



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

- Respecto a las arras de retracto: de conformidad con lo señalado en la contestación de la demanda no existe prueba alguna que logre determinar que mi representada incumplió el contrato de promesa de compraventa por lo que no es posible que su señoría condene al reconocimiento de las mismas
- Respecto a los frutos civiles e intereses sobre los frutos civiles: me permito indicar que su causación no puede determinarse como algo que “probablemente” pudo pasar en el futuro, pues los frutos civiles deben ser ciertos y se causan sobre precios, pensiones, cánones de arrendamiento o censo, intereses de capital exigibles. Se llaman pendientes mientras se deben y percibidos desde que se cobran. En el caso que nos ocupa no existe ninguna prueba que acredite que mientras el predio se encontraba bajo la titularidad de los demandantes el mismo generaba unos rendimientos, no se aportó ningún contrato de arrendamiento que acredite su causación. Por lo que, la simple manifestación de que *“el valor de los cánones de arrendamiento (...) que los propietarios hubieran podido percibir con mediana inteligencia y actividad, si el inmueble hubiese estado en su poder”* no da pie para que mi representado tenga que responder por unos frutos civiles inexistentes y que solamente corresponden a una expectativa.

5. 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 la Parte compradora 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 Otro Sí 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.

Por lo que se le solicita a su señoría el reconocimiento de la presente excepción de mérito.

6. IMPROCEDENCIA DE LAS PRETENSIONES

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

7. MALA FE DEL DEMANDANTE

Como se dejó señalado en la contestación de los hechos y en las anteriores excepciones, la cláusula quinta numeral 4 del contrato de promesa de compraventa fue subrogada a CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S en reorganización.

Que existe una certificación expedida propiamente por CONSTRUCCIONES PEÑALISA S.A.S en reorganización en donde acredita que los demandantes se encuentran reconocidos como deudores dentro del proceso de reorganización de dicha



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

compañía y que la obligación corresponde a la entrega de los apartamentos y garajes señalados en la cláusula quinta numeral 4 del contrato de promesa de compraventa.

La interposición de la presente demanda en contra de mi representada y la búsqueda de que MARCO INMOBILIARIA PROMOTORA S.A.S responda por dicha obligación a pesar de que la misma se encuentra reconocida dentro del acuerdo reorganizacional demuestra de manera clara que lo que buscan es saltarse el acuerdo reorganizacional para buscar por la jurisdicción ordinaria el reconocimiento de una deuda que ya se encuentra reconocida ante la Superintendencia de Sociedades.

Por lo que se le solicita a su Señoría que declare la prosperidad de la presente excepción.

V. PRONUNCIAMIENTO RESPECTO AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Respecto al juramento estimado por la parte demandante me permito pronunciarme respecto a ello de la siguiente manera;

- Respecto a los **perjuicios a título de daño emergente** que se centra en el pago de impuestos prediales, intereses, sobretasa, intereses a la sobretasa y otros cobros: como se indicó en la contestación de la demanda se señaló que de acuerdo a la información suministrada por mi representado, suscribió un acuerdo de pago que novó la obligación, razón por la cual no existe fundamento para el cobro de estos emolumentos.
- Respecto a las **arras de retracto**: de conformidad con lo señalado en la contestación de la demanda no existe prueba alguna que logre determinar que mi representada incumplió el contrato de promesa de compraventa por lo que no es posible que su señoría condene al reconocimiento de las mimas
- Respecto a los **frutos civiles e intereses sobre los frutos civiles**: me permito indicar que su causación no puede determinarse como algo que “probablemente” pudo pasar en el futuro, pues los frutos civiles deben ser ciertos y se causan sobre precios, pensiones, cánones de arrendamiento o censo, intereses de capital exigibles. Se llaman pendientes mientras se deben y percibidos desde que se cobran. En el caso que nos ocupa no existe ninguna prueba que acredite que mientras el predio se encontraba bajo la titularidad de los demandantes el mismo generaba unos rendimientos, no se aportó ningún contrato de arrendamiento que acredite su causación. Por lo que, la simple manifestación de que *“el valor de los cánones de arrendamiento (...) que los propietarios hubieran podido percibir con mediana inteligencia y actividad, si el inmueble hubiese estado en su poder”* no da pie para que mi representado tenga que responder por unos frutos civiles inexistentes y que solamente corresponden a una expectativa.

VI. RESPECTO A LAS PRUEBAS EN PODER DE LA DEMANDADA

Se le indica a su Señoría que el contrato de promesa de compraventa, la adición a la promesa de compraventa, la cesión de los derechos y obligaciones fiduciarios fueron aportados por la parte demandante.

Respecto a los OtroSí estos fueron enviados por mi representada en la contestación a la demanda del demandante PEDRO ARTURO ROJAS CASAS



Respecto al Certificado de Existencia y Representación legal de MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S el mismo fue aportado por mi representada junto con la primera contestación de la demanda.

Respecto al Certificado de Existencia y Representación legal de CONSTRUCCIONES PENALISA S.A.S EN REORGANIZACIÓN se le indica a su señoría que dicha compañía no hace parte de esta demanda, además aportar dicho documento resulta impertinente e inútil para el proceso.

VII. PRUEBAS

1. INTERROGATORIO DE PARTE

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

2. TESTIMONIOS

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

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

3. DOCUMENTALES

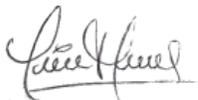
Solicito que se tengan en cuenta los documentados radicados con las contestaciones de demanda anteriores.

VIII. NOTIFICACIONES

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

Del señor Juez con el mayor respeto.

Atentamente,



LINA MARIA BARRETO FORERO
C.C No. 1.032.489.570 de Bogotá
T.P. No. 346.290 del H. C. S. de la J.



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

2022 448 CONTESTACION SEGUNDA DEMANDA DE RECONVENCION

LINA BARRETO <jromeroasociados.empresarial@gmail.com>

Vie 13/10/2023 9:58 AM

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

CC: matelupa@outlook.com <matelupa@outlook.com>; matelupa@yahoo.es <matelupa@yahoo.es>

 1 archivos adjuntos (561 KB)

3ERA CONTESTACIÓN DEMANDA 2022-00448.pdf;

SEÑORES

JUZGADO 25 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ

E.S.D.

DEMANDANTE: PEDRO ARTURO ROJAS CASAS

DEMANDADO: MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, CARLOS

ALBERTO VALDERRAMA MORA Y ALIANZA FIDUCIARIA

S.A

TIPO DE PROCESO: RESOLUCIÓN CONTRATO DE COMPRAVENTA

RADICADO: 2022-00448

ASUNTO: CONTESTACIÓN SEGUNDA DEMANDA ACUMULADA

LINA MARIA BARRETO FORERO, identificada con Cédula de Ciudadanía número 1.032.489.570 de Bogotá D.C. y Tarjeta Profesional No. 346.290 del Consejo Superior de la Judicatura obrando en mi calidad de apoderada judicial de la sociedad MARCO PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S., dentro del término legalmente establecido me permito CONTESTAR SEGUNDA DEMANDA ACUMULADA de conformidad con los documentos que se adjuntan.

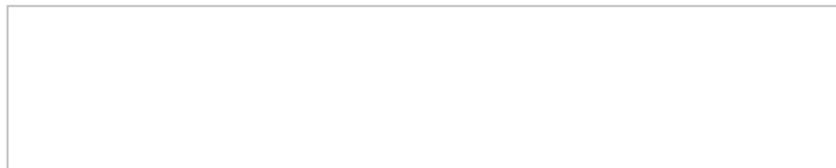
Atentamente,

LINA MARIA BARRETO FORERO

C.C No. 1.032.489.570 de Bogotá

T.P. No. 346.290 del H. C. S. de la J.

--



**JUZGADO 25 CIVIL CIRCUITO DE BOGOTÁ
SECRETARÍA**

Bogotá D.C. 2° DE NOVIEMBRE DE 2023

TRASLADO No. 038-T- 038

PROCESO No. 11001310302520220044800

Artículo: 370 CGP

Código: Código General del Proceso

Inicia: 7° DE NOVIEMBRE DE 2023

Vence: 14° DE NOVIEMBRE DE 2023



ANDREA LORENA PAEZ ARDILA

Secretaria