

## ACTA DE REUNION - PROYECTO ZULIAS

ACTA #1  
Noviembre 29 de 2013

### ASISTENTES:

Cristina Gómez  
Eduardo Peláez  
Pablo González  
Valentina Peláez

#### 1. Estado Jurídico del Lote:

El proceso de levantamiento del embargo del lote se encuentra avanzando, y está siendo atendido por la Dra. Piedad Uribe, aspiramos que una vez agotadas todas las instancias para la contraparte, el lote quede liberado lo antes posible, para proceder a realizar el encargo fiduciario de parqueo del lote y de preventa.

#### Avances Técnicos:

2. En cuanto a los temas técnicos, el proyecto arquitectónico se encuentra prácticamente definido, con unos productos bastante adecuados y comerciales, que tienen en cuenta el sector y el mercado de la zona.

3. 62 apartamentos desde 39 hasta 106 m<sup>2</sup> aproximadamente, dando como resultado desde aparta estudios de una alcoba hasta apartamentos de 3 alcobas, y pent-houses de con terraza y doble altura, como lo puedes revisar en el archivo adjunto. Adicionalmente se ofrece un local comercial, con acceso directo desde la calle. Completamente independiente del acceso a la copropiedad.

4. El proyecto arquitectónico considera también la incorporación de la arquitectura bioclimática, y algunos avances en reciclaje de aguas y manejo de ventilación e iluminación óptima.

5. La idea es sacar el mayor provecho del lote en términos económicos, pero generando una arquitectura que sea acorde con el entorno y la ciudad deseada, que nos permita elevar el nivel del proyecto.

6. Se ha tenido en cuenta la gran demanda de parqueaderos de Chía, vital para una buena comercialización del proyecto, ofreciendo un número adecuado de parqueaderos por apartamento, según los requerimientos de cada uno, y adicionalmente la posibilidad de parqueaderos para visitantes de las viviendas y el local comercial.

7. Una vez e ultimen los detalles arquitectónicos se comienza con el diseño estructural y de instalaciones técnicas.

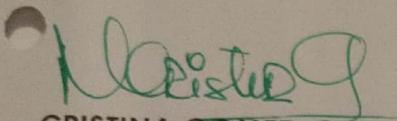
8. En cuanto a licencias y permisos requeridos, se está trabajando en la obtención de una cesión de espacio público anticipada, que nos daría la ventaja de pagar menos área en cesiones de este tipo al municipio, dado que esta fue tomada

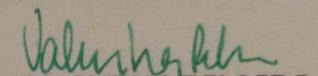
## ACTA DE REUNION - PROYECTO ZULIAS

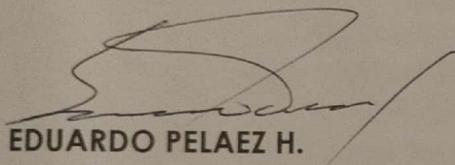
arbitrariamente en 1998 por el alcalde de turno, para después radicar el proyecto en planeación para la correspondiente obtención de la licencia de construcción. La respuesta por parte del Banco Inmobiliario de Chía debe salir a más tardar a finales de esta semana, lo cual nos indicara como proceder.

9. En cuanto a tiempos estimados, aspiramos poder radicar la licencia de construcción a principios de enero 2014.

Firmas:

  
CRISTINA GOMEZ G.

  
VALENTINA PELAEZ F.  
AVP

  
EDUARDO PELAEZ H.  
AVP

## ACTA DE REUNION - PROYECTO ZULIAS

ACTA # 2  
Martes 21 enero 2014

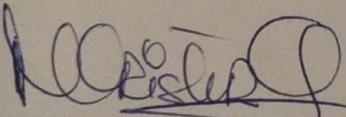
### ASISTENTES:

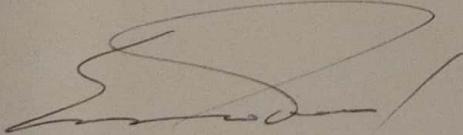
Cristina Gómez  
Eduardo Peláez  
Pablo González  
Valentina Peláez

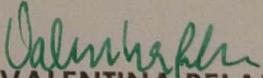
### Temas:

1. Se presentó el proyecto arquitectónico listo para radicar la Licencia de Construcción con imágenes generales y plantas de ventas por parte del Arquitecto Pablo González.  
El proyecto consta de:  
64 Apartamentos con áreas desde 40m<sup>2</sup> aproximadamente hasta 110m<sup>2</sup> aproximadamente (Pent-houses)
2. Revisión del precio de primera lista de ventas, valor por m<sup>2</sup>, no superara inicialmente los \$3'000.000.
3. Correcciones a las plantas de ventas y a las imágenes.
4. Se va a buscar un nuevo nombre más comercial a Las Zulias, para el proyecto
5. Se estima radicar la Licencia de Construcción en el mes de Marzo
6. Se hará una reunión periódica para mostrar avances del proyecto

### Firmas:

  
CRISTINA GOMEZ G.

  
EDUARDO PELAEZ H.  
AVP

  
VALENTINA PELAEZ F.

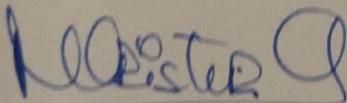
**AVP** ASOCIACION  
DE VIVIENDA

**ASISTENTES:**

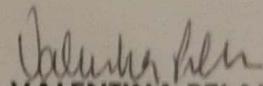
Cristina Gómez  
Eduardo Peláez  
Valentina Peláez

1. Licencia de Construcción: se están cumpliendo con las observaciones realizadas por planeación para dar tramita la licencia. Se revisó el tema de la supuesta servidumbre posterior, que realmente es un predio sin matrícula y sin dueños, por lo tanto es un predio de carácter público y no necesitamos ni podemos tener una escritura de servidumbre, pero si solicitar por derecho el uso del predio.
2. Hipoteca por demanda de alimentos: el juzgado llevamos de 7 meses en pronunciarse sobre el levantamiento de la hipoteca, que es demasiado, así que se pidió acompañamiento de la procuraduría.
3. Se tiene ya el estudio de títulos con Fiducentral, para poner el lote en un encargo fiduciario de parqueo, una vez salga el desembargo.
4. El propietario del lote tiene una demanda por interdicción de parte de un hijo, lo cual podría afectar en tiempos el proyecto.
5. Se está negociando el predio El Rocío tanto con Juan Carlos Fajardo, como con los copropietarios Suarez (Primos de JCF) que están dispuestos a negociar con AVP.

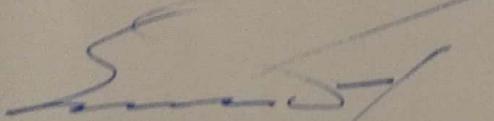
Firmas:



**CRISTINA GOMEZ G.**



**VALENTINA PELAEZ F.**



**EDUARDO PELAEZ H.**

**AVP**

## ACTA DE REUNION - PROYECTO ZULIAS

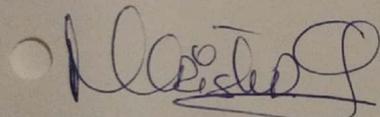
ACTA #3  
Martes 4 agosto 2014

### ASISTENTES:

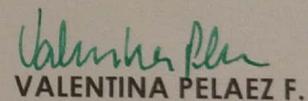
Cristina Gómez  
Eduardo Peláez  
Valentina Peláez

6. Licencia de Construcción: se están cumpliendo con las observaciones realizadas por planeación para dar tramita la licencia. Se revisó el tema de la supuesta servidumbre posterior, que realmente es un predio sin matrícula y sin dueños, por lo tanto es un predio de carácter público y no necesitamos ni podemos tener una escritura de servidumbre, pero si solicitar por derecho el uso del predio.
7. Embargo por demanda de alimentos: el juzgado lleva más de 7 meses en pronunciarse sobre el levantamiento del embargo, que es demasiado, así que se pidió acompañamiento de la procuraduría.
8. Se tiene ya el estudio de títulos con Fiducentral, para poner el lote en un encargo fiduciario de parqueo, una vez salga el desembargo.
9. El propietario del lote tiene una demanda por interdicción de parte de un hijo, lo cual podría afectar en tiempos el proyecto.
10. Se está negociando el predio El Rocío tanto con Juan Carlos Fajardo, como con los copropietarios Suarez (Primos de JCF) que están dispuestos a negociar con AVP.

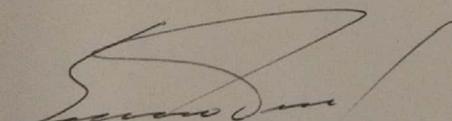
Firmas:



**CRISTINA GOMEZ G.**



**VALENTINA PELAEZ F.**



**EDUARDO PELAEZ H.**

**AVP**

**AVP** ASOCIACION  
DE VIVIENDA

# ACTA DE REUNION - PROYECTO ZULIAS

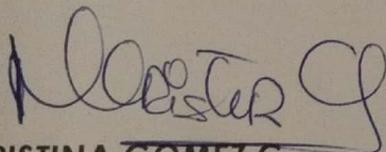
ACTA #4  
Martes 8 septiembre 2014

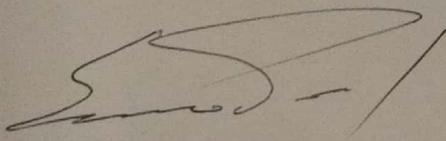
## ASISTENTES:

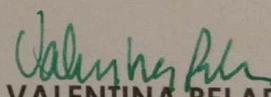
Cristina Gómez  
Eduardo Peláez  
Valentina Peláez

1. **Licencia de Construcción:** se va a modificar el proyecto en los parqueaderos, para no tener que hacer uso de la servidumbre al tramitar la LC inicialmente. De esta forma podemos tener una posición más cómoda, para negociar la servidumbre o la entrega de la vía de los vecinos al banco inmobiliario sin la presión de la LC.
2. **Embargo por demanda de alimentos:** ya se posiciono el procurador delegado, para seguir el proceso y debe salir próximamente.
3. **Encargo de Parqueo para el lote:** Se tiene ya el estudio de títulos con Fiducentral, para poner el lote en un encargo fiduciario de parqueo, una vez salga el desembargo. En ese momento, procedemos a transferirlo al encargo fiduciario.
4. El propietario del lote tiene una demanda por interdicción de parte de un hijo, lo cual podría afectar en tiempos el proyecto. Sin embargo, El juez de este proceso no accedió a dictar medidas cautelares, lo cual nos favorece.
5. Se está negociando el predio El Rocío tanto con Juan Carlos Fajardo, como con los copropietarios Suarez (Primos de JCF) que están dispuestos a negociar con AVP. Continúan las negociaciones y el interés de los propietarios.

Firmas:

  
CRISTINA GOMEZ G.

  
EDUARDO PELAEZ H.  
AVP

  
VALENTINA PELAEZ F.

**AVP** ASOCIACION  
DE VIVIENDA

# ACTA DE REUNION - PROYECTO ZULIAS

ACTA #5  
lunes 24 noviembre 2014

**ASISTENTES:**

Cristina Gómez  
Eduardo Peláez  
Valentina Peláez

1. **Revisión del estado de cuentas del Proyecto Chía a 31 de octubre de 2014: Informe adjunto.**

<b>PROYECTO LAS ZULIAS</b>							
VALOR DEL TERRENO		\$ 1.350.000.000					
<b>FORMA DE PAGO</b>							
PROMESA		\$ 200.000.000					
A 60 DIAS		\$ 70.000.000					
AL EQUILIBRIO DE VENTAS		\$ 540.000.000					
EN AREA		\$ 540.000.000				\$ 550.000.000	
						\$ 70.548.849	
<b>RELACION DE PAGO</b>						<b>TOTAL INVERTIDO \$ 479.451.151</b>	
		ESTUDIOS GASTOS		COMPRA DEL TERRENO			
FECHA	C. PAGO NUMERO	BENEFICIARIO	OTROS PAGOS	VALOR PAGADO	SALDO PROMESA	SALDO VALOR TOTAL	OBSERVACION
12-06-13			\$ 87.666.036	\$ 391.785.115	\$ 270.000.000	\$ 1.350.000.000	
12-06-13	23431	JUAN CARLOS FAJARDO		\$ 5.000.000	\$ 265.000.000	\$ 1.345.000.000	
12-06-13	23432	JUAN CARLOS FAJARDO		\$ 5.000.000	\$ 260.000.000	\$ 1.340.000.000	
12-06-13	24433	FEDERICO URIBE URIBE		\$ 21.000.000	\$ 239.000.000	\$ 1.319.000.000	Comisión de venta
12-06-13	23434	BANCO AGRARIO - JUZGADO SEGUNDO		\$ 58.000.000	\$ 181.000.000	\$ 1.261.000.000	Demanda alimentos
16-07-13	23537	FEDERICO URIBE URIBE		\$ 10.000.000	\$ 171.000.000	\$ 1.251.000.000	Comisión de venta
23-07-13	23524	ALEJANDRO HERNANDEZ MORENO		\$ 2.500.000	\$ 168.500.000	\$ 1.248.500.000	Abogado
26-07-13	23536	JUAN CARLOS FAJARDO		\$ 5.000.000	\$ 163.500.000	\$ 1.243.500.000	
05-08-13	23560	FEDERICO URIBE URIBE		\$ 9.500.000	\$ 154.000.000	\$ 1.234.000.000	Comisión de venta
12-08-13	23568	JUAN CARLOS FAJARDO		\$ 3.000.000	\$ 151.000.000	\$ 1.231.000.000	
20-08-13	23594	JUAN CARLOS FAJARDO		\$ 2.000.000	\$ 149.000.000	\$ 1.229.000.000	
26-08-13	23603	JUAN CARLOS FAJARDO		\$ 2.000.000	\$ 147.000.000	\$ 1.227.000.000	
28-08-13	20604	SECRETARIA HACIENDA		\$ 11.896.000	\$ 135.104.000	\$ 1.215.104.000	Impuestos prediales Av. Caracas
30-08-13	23605	JUAN CARLOS FAJARDO GOMEZ		\$ 3.000.000	\$ 132.104.000	\$ 1.212.104.000	
20-09-13	23659	ALCALDIA DE CHIA - SEC. HACIENDA		\$ 20.842.530	\$ 111.261.470	\$ 1.191.261.470	Impuestos 2010, 2011, 2012 y 2013
23-09-13	23658	JUAN CARLOS FAJARDO GOMEZ		\$ 1.000.000	\$ 131.104.000	\$ 1.211.104.000	
24-09-13	23661	BANCO AGRARIO - JUZGADO SEGUNDO		\$ 12.615.002	\$ 98.646.468	\$ 1.178.646.468	Demanda alimentos
30-07-13	N2-11581	LUIS EUGENIO PIZARRO	\$ 2.248.400				
21-08-13	23597	PABLO GONZALEZ ROZO					Anticipo contrato diseño arquitectonico
16-08-13	23590	MARIA DEL R. ESCOBAR GIRONA	\$ 291.090				Estudio Títulos - Documentos Fiduciaria
15-11-13	23683	PABLO GONZALEZ ROZO	\$ 2.000.000				Anticipo contrato diseño arquitectonico
19-12-13	23744	PABLO GONZALEZ ROZO	\$ 2.000.000				Anticipo contrato diseño arquitectonico
22-11-13	23763	BANCO AGRARIO - JUZGADO SEGUNDO		\$ 64.000.000	\$ 34.646.468	\$ 1.114.646.468	Demanda alimentos
22-11-13	23764	BANCO AGRARIO - JUZGADO SEGUNDO		\$ 22.041.332	\$ 12.605.136	\$ 1.092.605.136	Demanda alimentos
19-11-13	23822	OSCAR ALEXIS GIL	\$ 2.000.000				
11-12-13	23824 - 23670	ALFONSO URIBE Y CIA	\$ 6.960.000				Estudio de suelos y análisis de cimentaciones
27-11-13	23768	FEDERICO URIBE URIBE	\$ 3.500.000				Comisión negocio Lote Las zulias
27-02-14	23957	FEDERICO URIBE URIBE	\$ 2.000.000				Comisión negocio Lote Las zulias
13-12-13	23806	PIEDAD EUGENIA URIBE VILLAQUIRAN		\$ 5.000.000	\$ 7.605.136	\$ 1.087.605.136	Honorarios abogada
	23945	BANCO AGRARIO - JUZGADO SEGUNDO		\$ 8.211.932	\$ (608.796)	\$ 1.079.393.204	Demanda alimentos
20-03-14	23996	PIEDAD EUGENIA URIBE VILLAQUIRAN		\$ 3.000.000	\$ (3.606.796)	\$ 1.076.393.204	Honorarios abogada
08-05-14	24090	JUAN CARLOS FAJARDO		\$ 5.000.000	\$ (8.606.796)	\$ 1.071.393.204	
14-11-13	N2-11804	SUPERNOTARIADO	\$ 12.500				certificado de libertad las zulias
	N2-12086, 12105	SUPERNOTARIADO		\$ 142.500	\$ (8.749.296)	\$ 1.071.250.704	Certificados libertad el Rocío, Zulias
21-04-14	N2-12176	BANCO AGRARIO - JUZGADO SEGUNDO		\$ 107.878.298	\$ (116.627.594)	\$ 963.372.406	PRESTAMO A JUAN CARLOS FAJARDO
21-04-14	N2-12176	BANCO AGRARIO - JUZGADO SEGUNDO		\$ 4.157.521	\$ (120.785.115)	\$ 959.214.885	Demanda alimentos
19-08-14		WALDRIDO RODRIGUEZ Y OTROS	\$ 72.216				transportes, autentificaciones, copias
31-10-14		VALENTINA PELAEZ FERREIRA	\$ 75.000				pago edictos y peajes
30-04-14	N2-12201	LAURA MORENO GOMEZ	\$ 3.240.000				Diseño imagen gráfica y corporativa del proyecto
		LINA MARGARITA PLAZAS	\$ 449.980				Transportes, fotos, banner valla, escrituras, otros
02-07-14	24212	FEDERICO URIBE URIBE	\$ 3.000.000				Comisión negocio Lote Las zulias
11-06-14		EMERSON REYES RODRIGUEZ	\$ 179.250				ploter planos
25-04-14	24056 - 23984	PABLO GONZALEZ ROZO	\$ 4.000.000				Anticipo contrato diseño arquitectonico
27-01-14	23886	PABLO GONZALEZ ROZO	\$ 4.000.000				Anticipo contrato diseño arquitectonico
28-04-14	24062	CONSULTORES ESTRUCTURALES	\$ 24.000.000				Anticipo 60% consultoria estructural
23-10-14		UNION TEMPORAL DEVINORTE	\$ 35.000				Peajes Valentina Pelaez
30-07-14		FABRICA DE ALIMENTOS PICNIC Y OTRO	\$ 119.300				Reunión de trabajo
30-07-14		SUPERNOTARIADO	\$ 64.300				Certificados de libertad las zulias y el rocío
30-07-14		EMPRESA SERV.PUBLICOS CHIA	\$ 75.000				solicitud de datos en chia
26-06-14		A&D ESPAGIO CONCEPTUAL	\$ 17.346.000				Adecuacion contenedor y almacenamiento

2. **Embargo por demanda de alimentos:** en el 2014 hubo una sola providencia del Juez que lleva el proceso (a la fecha). Se pronunció solicitando una garantía para levantar las medidas

## ACTA DE REUNION - PROYECTO ZULIAS

cautelares (Póliza) que garantice el pago futuro. El análisis según consulta previa en la procuraduría, indicó que lo mejor era hacer el pago de las cuotas por 2 años en el juzgado (mayo de 2014) y se pidió el levantamiento de las medidas cautelares. El proceso está en el juzgado primero de descongestión, y está dependiendo del paro judicial actual que seguro ira hasta el 15 de enero de 2015. Ya contamos con el acompañamiento de la procuraduría en el proceso.

Juan Carlos Fajardo comprometió uno de los lotes del Rocío a otro comprador traído por Santiago Echandía (Conaltura de Medellín), que está dispuesto a poner la plata de la póliza si fuese necesario, y pretendemos tener un abogado en conjunto para liberar los predios.

3. **Encargo de Parqueo para el lote:** Se tiene ya el estudio de títulos con Fiducentral, para poner el lote en un encargo fiduciario de parqueo, una vez salga el desembargo. En ese momento, procedemos a transferirlo al encargo fiduciario.
4. **El propietario del lote tiene una demanda por interdicción** de parte de un hijo, lo cual podría afectar en tiempos el proyecto. Sin embargo, El juez de este proceso no accedió a dictar medidas cautelares, lo cual nos favorece.

Firmas:

CRISTINA GOMEZ G.

VALENTINA PELAEZ F.

EDUARDO PELAEZ H.

AVP



Nohemy Naranjo <n.naranjo@avp.org.co>

INTO  
AA

**PAGO PARCIAL**

3 mensajes

2 de marzo de 2017, 9:36

Nohemy Naranjo <n.naranjo@avp.org.co>  
Para: CRISTINA GÓMEZ <crisgomezg@gmail.com>

Buen día Sra. Cristina;

2017/03/03

100.000.000,00

MARIA CRISTINA GOMEZ GIRALDO

CIEN MILLONES DE PESOS M/CTEXX

XX

**COMPROBANTE DE PAGO**



**ASOCIACION DE VIVIENDA**

NIT.860.400.656 - 8

CIUDAD Y FECHA: BOGOTÁ D.C 2017/03/02	No. DOCUMENTO ORIGEN DEL PAGO	SOLICITUD DE GIRO No. 00000026031	No. <b>26031</b>
--	-------------------------------	--------------------------------------	------------------

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL BENEFICIARIO: C.C. o NIT.

CODIGO CUENTA	DESCRIPCION DEL PAGO	D/C	VALOR
2805950000 0000 000	OTROS INGRESOS RECIBIDOS POR A 0000000000 000		100,000,000.00
1120050512 0000 000	MARIA CRISTINA GOMEZ GIRALDO 0000000000 000		0.00
BANCOS			C

1120050512 CORREVAL 8600681825 100,000,000.00

DEDUCCIONES			BANCO	ELABORADO POR:	APROBADO POR:	FIRMA Y SELLO DE QUIEN RECIBE
CONCEPTO	%	VALOR				
DE FTE.						
			CHEQUE No. CORREVAL 8600681825	REVISADO POR:	CONTABILIDAD	
			0000000001			

C.C. o NIT.

8



Nohemy Naranjo <n.naranjo@avp.org.co>

MIENTO

AA

**PAGO PARCIAL**

3 mensajes

2 de marzo de 2017, 9:36

Nohemy Naranjo <n.naranjo@avp.org.co>  
 Para: CRISTINA GÓMEZ <crisgomezg@gmail.com>

Buen día Sra. Cristina:

El día de hoy le vamos a consignar \$100.000.000. Me puede informar a que cuenta le giramos.

Quedo pendiente, muchas gracias.

--

Nohemy Naranjo M.

Diagonal 40 a # 14-66

AVP - Asociación de Vivienda

Bogotá - Colombia

Tel: 2872213

2 de marzo de 2017, 11:07

Cristina GÓMEZ <crisgomezg@gmail.com>  
 Para: Nohemy Naranjo <n.naranjo@avp.org.co>

SOLICITUD DE GIRO		ASOCIACION DE VIVIENDA	
CIUDAD Y FECHA	2 DE MARZO DE 2017	CARGO QUE AUTORIZA ADMINISTRACION	
USUARIO:	CRISTINA GOMEZ GIRALDO	NIT / CC	CONTRATO No.
CUENTA PRESUPUESTO A AFECTAR	ADMON	VALDR	CENTRO DE COSTOS
		\$ 100.000.000- <del>100.000.000</del>	9002
DESCRIPCION DEL GASTO:			
DEVOLUCION PARCIAL - CONTRATO CUENTAS EN PARTICIPACION LOTE LAS ZULIAS - CHIA			
Vo. BQ.			
			FECHA CONTABILIZADO
			CONTABILIZADO POR:





Nohemy Naranjo &lt;n.naranjo@avp.org.co&gt;

**PAGO PARCIAL**

3 mensajes

Nohemy Naranjo <n.naranjo@avp.org.co>  
Para: CRISTINA GÓMEZ <crisgomezg@gmail.com>

2 de marzo de 2017, 9:36

Buen día Sra. Cristina;

El día de hoy le vamos a consignar \$100.000.000. Me puede informar a que cuenta le giramos.

Quedo pendiente, muchas gracias.

--

Nohemy Naranjo M.

Diagonal 40 a # 14-66

AVP - Asociación de Vivienda

Bogota - Colombia

Tel: 2872213

Cristina GÓMEZ <crisgomezg@gmail.com>  
Para: Nohemy Naranjo <n.naranjo@avp.org.co>

2 de marzo de 2017, 11:07

Nohemy buenos días,  
Ya le reenvío el correo q acabo de enviar a Don Eduardo con las instrucciones y por favor me envía un ok cuando lo reciba.

Gracias

Cristina Gomez G.

Enviado desde mi iPad  
[El texto citado está oculto]

Nohemy Naranjo <n.naranjo@avp.org.co>  
Para: Cristina GÓMEZ <crisgomezg@gmail.com>

2 de marzo de 2017, 11:13

Le confirmo la información recibida:

ALIANZA FIDUCIARIA S.A. - FONDO DE FIDUCIA No. 10041086038 a nombre de Cristina Gomez

[El texto citado está oculto]

Banco de Bogotá

0602558

Cheque No.

0602558  
CINCO CINCO CERO

01

Nº 8 CAITANA  
AV. CUND. (CR 115) No 138 B-07  
CTA. CTE. No. 030002497

Año: 2016 Mes: 07 Día: 21

\$ 100.000.000.00

Pago a: MARIA CRISTINA GOMEZ GIRALDO.  
La suma de: CIENTO MILLONES DE PESOS MCTE. X.X.X.X.X.X.X.X.

MAR 19, 2015

0602558



*[Handwritten Signature]*  
FUNDACION PARA...

2016/07/29

100.000.000.00

MARIA CRISTINA GOMEZ GIRALDO

CIENT MILLONES DE PESOS M/CTEXX

XX

COMPROBANTE DE PAGO



ASOCIACION DE VIVIENDA

NIT.860.400.656 - 8

FECHA: BOGOTA D.C 2016/07/22	No. DOCUMENTO ORIGEN DEL PAGO	SOLICITUD DE GIRO No. 00000025708	No. 25708
---------------------------------	-------------------------------	--------------------------------------	-----------

RAZÓN SOCIAL DEL BENEFICIARIO: C.C. o NIT.

CODIGO CUENTA	MARIA CRISTINA GOMEZ GIRALDO	DESCRIPCION DEL PAGO	D/C	VALOR
2805950000 0000 000		OTROS INGRESOS RECIBIDOS POR A 0000000000 000		100,000,000.00
1105050100 1000 001		MARIA CRISTINA GOMEZ GIRALDO 0000000000 000		0.00
BANCOS			C	100,000,000.00

1105050100 CAJA GENERAL				100,000,000.00
DEDUCCIONES		BANCO	ELABORADO POR:	FIRMA Y SELLO DE QUIEN RECIBE
%	VALOR		APROBADO POR:	
		CHEQUE No. CAJA GENERAL	REVISADO POR:	
		0000000000	CONTABILIDAD	
				C.C. o NIT.

Banco de Bogotá

Cheque No.

CINCO CINCO CINCO

01

CAITANA  
CUND. (CR 115) No 138 B-07  
CTE. No. 030002497

Año: 2016 Mes: 07 Día: 21 \$ 100.000.000.00

señor a MARIA CRISTINA GOMEZ GIRALDO.

o al Portador

valor de CIEN MILLONES DE PESOS MCTE. X.X.X.X.X.X.X.

MAR 19, 2015

0602558



*[Handwritten signature]*  
FUNDACION PARA EL  
DESARROLLO SOCIAL  
DIRECCION **AVP**

3 000 000 000 030002497 0602558

hace entrega de cheque al señor Fredy Heraldo.

*[Handwritten signature]*  
2864149

**G**  
GLOBAL SECURITIES S.A.  
COMISIONISTA DE BOLSA  
NIT. 800.189.604-2

20 AM 26 7 2016

CANCELADO

C. P. No. 25708  
Fecha 29-07-2016



Nohemy Naranjo <n.naranjo@avp.org.co>

## Datos mensajero Global

mensajes

25 de julio de 2016, 17:27

Cristina Gómez <crstinagg@yahoo.com>  
Enviar a: "crstinagg@yahoo.com" <crstinagg@yahoo.com>  
De: Nohemy Naranjo <n.naranjo@avp.org.co>

Nohemy hola,

El mensajero que iría se llama

Fredy heraldo duque

- Global Securities

cc 286449.

Por favor me confirma cuando lo recojan...gracias

Cordialmente,

Cristina Gómez G.

312.840.5547

CANCELADO

C. P. No. 25708  
Fecha 29-07-2016

25 de julio de 2016, 17:47

Nohemy Naranjo <n.naranjo@avp.org.co>  
Enviar a: "crstinagg@yahoo.com" <crstinagg@yahoo.com>

si señora.

[El texto citado está oculto]

Nohemy Naranjo M.

Diagonal 40 a # 14-66

AVP - Asociación de Vivienda

Bogotá - Colombia

Tel: 2872213

REPUBLICA DE COLOMBIA  
IDENTIFICACION PERSONAL  
CEDULA DE CIUDADANIA

NUMERO: 286.449

DUQUE GARCIA

REPUBLICA DE COLOMBIA

FREY HERALDO

NOMBRES

REPUBLICA DE COLOMBIA



FECHA DE NACIMIENTO: 16-ABR-1975

GUAYABAL DE SIQUIMA  
(CUNDINAMARCA)

LUGAR DE NACIMIENTO

1.70 ESTADURA    A+ G.S. RH    M SEXO

30-ABR-1983 GUAYABAL DE SIQUIMA

FECHA Y LUGAR DE EXPEDICION

REGISTRADOR NACIONAL  
DARLOW ARIEL SANCHEZ TORRES

INDICE DERECHO



A-1512700-00129637-M-0000286449-20081119    0006354360A 1    17301425

**SOLICITUD DE GIRO**

**AVP ASOCIACION**

CIUDAD Y FECHA 15 DE DICIEMBRE DE 2017	CARGO QUE AUTORIZA ADMINISTRACION		
QUESE A: CRISTINA GOMEZ	NIT / CC 32533418	CONTRATO No.	
CUENTA PRESUPUESTO A AFECTAR ADMON	VALOR \$ 20,000,000	CENTRO DE COSTOS	1000

NOBRE: MARIA CRISTINA GOMEZ GIRALDO  
REFERENCIA: 10000351754654

BANCOLOMBIA  
RECAUDO Fecha: 18-12-2017 13:06 Sector: 000  
Conv: 65860 - C. C. ABIERTA GLOBAL AVP



(415)7709998529854(8020)10000351754654(8020)0000014528

COD BANCO	CHEQUE No.	CUENTA No.	VALOR
07	279374	20215790032	20.000.000
FORMA DE PAGO			
CHEQUE			
EFFECTIVO			
TOTAL			20000000

CLIENTE

CONVENIOS:

Bancolombia	Banco de Bogota	Daviivienda	Colpatría	Banco de Occidente	Baloto Cod. 959595-7464	Grupo Exito
-------------	-----------------	-------------	-----------	--------------------	-------------------------	-------------

**COMPROBANTE DE PAGO**



**ASOCIACION DE VIVIENDA**

NIT.860.400.656 - 8

CIUDAD Y FECHA: BOGOTA D.C 2017/12/12	No. DOCUMENTO ORIGEN DEL PAGO	SOLICITUD DE GIRO No. 00000026433	No. 26433
--	-------------------------------	--------------------------------------	-----------

NOMBRE O RAZÓN SOCIAL DEL BENEFICIARIO: C.C. o NIT.

CODIGO CUENTA	DESCRIPCION DEL PAGO	D/C	VALOR
2805950000 0000 000	DEVOLUCION PARCIAL CUENTAS EN 0000000000 000		20,000,000.00
1110050505 1000 001	MARIA CRISTINA GOMEZ GIRALDO 0000000000 000		0.00
BANCOS			C

1110050505 BANCOLOMBIA CTA CTE 790032 20,000,000.00

DEDUCCIONES			BANCO	ELABORADO POR:	APROBADO POR:	FIRMA Y SELLO DE QUIEN RECIBE
CONCEPTO	%	VALOR				
DE FTE.						
			CHEQUE No.	REVISADO POR:	CONTABILIDAD	C.C. o NIT.
			00000279374			

**SOLICITUD DE GIRO****AVP ASOCIACION**

FECHA Y FECHA	15 DE DICIEMBRE DE 2017	CARGO QUE AUTORIZA ADMINISTRACION	
DESE A:	CRISTINA GOMEZ	NIT / CC	CONTRATO No.
CUENTA PRESUPUESTO A AFECTAR	ADMON	VALOR	CENTRO DE COSTOS
		\$ 20,000,000	1000

OPCION DEL GASTO:

DEVOLUCION PARCIAL CUENTAS EN PARTICIPACION.

Vo. BO. 

			FECHA CONTABILIZADO
			CONTABILIZADO POR:

Cc:

Enviado: vie., 15 de dic. de 2017 a la(s) 10:21 AM

Asunto: RE: Cuenta Global CGG

Buenos días,

Doña Maria cristina si van a consignar un cheque se realiza con el documento adjunto, el cheque lo deben de girar a nombre de global vista NIT No. 900124640-1

Gracias,

**Julieth Estefany Arias Parra**

Aprendiz Comercial



Global Securities S.A. - CDB

www.globalcdb.com



Nohemy Naranjo <n.naranjo@avp.org.co>

Id: Rv: Cuenta Global CGG

Mensaje

17 de diciembre de 2017, 10:14

Cristina GÓMEZ <crisgomezg@gmail.com>  
Nohemy Naranjo <n.naranjo@avp.org.co>, Pelaez Eduardo <epelaez@avp.org.co>

Nohemy para consignar el dinero.  
Ver documento adjunto  
Si cualquier duda me llama.  
Quedo atento contando con la consignación este lunes.

Gracias

----- Mensaje reenviado -----  
De: "Cristina Gómez" <crisinagg@yahoo.com>  
Fecha: 15 dic. 2017 2:55 PM  
Asunto: Cuenta Global CGG  
Para: "Cristina Gomez" <crisgomezg@gmail.com>

Enviado desde Yahoo Mail para Android

----- Mensaje reenviado -----  
De: "Julieth Estefany Arias Parra" <julieth.arias@globalcdb.com>  
Para: "crisinagg@yahoo.com" <crisinagg@yahoo.com>  
Cc:  
Enviado: vie., 15 de dic. de 2017 a la(s) 10:21 AM  
Asunto: RE: Cuenta Global CGG

Buenos días,

Señora Maria cristina si van a consignar un cheque se realiza con el documento adjunto, el cheque lo deben de girar a nombre de global vista NIT No. 900124640-1

Gracias,

Julieth Estefany Arias Parra

Aprendiz Comercial



Global Securities S.A. - CDB

www.globalcdb.com



## Consulta del Detalle de la Transacción

Encabezado

Detalle

Verificación

Confirmación

**Bancolombia NIT 890903938-8**  
ASOC.PARA LA VIV.POPU  
NIT: 860400656  
FECHA: 19/12/2017

<b>Entidad de la Cuenta</b>	BANCOLOMBIA
<b>Cuenta Beneficiario</b>	130881669
<b>Identificación Beneficiario</b>	900124640
<b>Nombre del Beneficiario</b>	Global vista
<b>Tipo de Producto</b>	Corriente
<b>Tipo de Transacción</b>	27
<b>Valor</b>	20,000,000.00
<b>Concepto de la Transacción</b>	CRISTINA
<b>Referencia</b>	CRISTINA GOMEZ
<b>Lugar de Pago</b>	S
<b>Estado del Pago:</b>	ABONADO EN BANCOLOMBIA, PROVENIENTE DE CLIENTE

[Regresar](#)

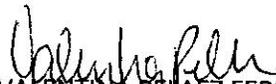
Señores:  
JUZGADO 33 CIVIL DE CIRCUITO  
Bogotá. D.C.

**ASUNTO:** Otorgamiento de poder judicial  
Proceso Verbal de Nulidad

**DEMANDANTE:** María Cristina Gómez Giraldo.  
**DEMANDADO:** Asociación para la Vivienda Popular Simón Bolívar.  
**RADICADO:** 11-001-31-03-033-2019-00667-00

VALENTINA PELAEZ FERREIRA identificado con cédula de ciudadanía número 52455998, domiciliado en la ciudad de Bogotá D.C, actuando como representante legal Suplente de la **Asociación para la Vivienda Popular Simón Bolívar**, persona jurídica identificada con Nit 860400656-8, con domicilio en la ciudad de Bogotá D.C y con correo electrónico inscrito [epelaez@avp.org.co](mailto:epelaez@avp.org.co), comedidamente me dirijo a usted con el fin de manifestarle: Que confiero poder especial amplio y suficiente al abogado **Jorge Olmedo Upegui Vélez**, vecino de la ciudad de Manizales - Caldas, identificado con la cédula de ciudadanía número 86.055.905, portador de la Tarjeta Profesional No. 124.321 del C.S de la J., con correo inscrito en el Registro Nacional de Abogados: [notificaciones@upeguiabogados.com](mailto:notificaciones@upeguiabogados.com); para que en nombre de la entidad sin ánimo de lucro que represento, ejerza el derecho de contradicción y defensa desde la contestación de la demanda hasta la terminación del proceso dentro.

Mi apoderado tiene las facultades del artículo 77 del Código General del Proceso y adicionalmente está facultado para desistir, renunciar, transigir, sustituir, reasumir, conciliar, recibir, presentar recursos y demás pertinentes y necesarias para la defensa de mis derechos. El presente poder se otorga conforme lo señala el artículo 5 del Decreto 806 de 2020.

  
VALENTINA PELAEZ FERREIRA  
Cédula de ciudadanía No. 52455998  
Representante legal  
[epelaez@avp.org.co](mailto:epelaez@avp.org.co)

Acepto,

  
JORGE OLMEDO UPEGUI VÉLEZ  
Cédula de ciudadanía No. 86.055.905  
Tarjeta Profesional No. 124.321 del C.S de la J.  
[notificaciones@upeguiabogados.com](mailto:notificaciones@upeguiabogados.com)



Fernando Téllez Lombana Notario Público 28 en propiedad & en carrera de Bogotá D.C.  
**PRESENCIA PERSONAL & DILIGENCIA DE RECONOCIMIENTO.**  
El Notario Público que firma en el presente documento es suyo, el documento de  
cuya autenticidad es suyo y el contenido de documento es cierto, el señor:  
**VALENTINA PIAZZ FERRELLA**  
**52955998**  
Firma de plena conformidad y fecho cierto al documento y procede respecto  
de las obligaciones 1100100028

*Valentina Piazz*

Fernando Téllez Lombana Notario Público 28 en propiedad & en Carrera de Bogotá D.C.  
Notaría 28 del Circulo Notarial de Bogotá D.C.  
1100100028 **01 OCT. 2020** COD. 4112  
**INGRID YAMILE MAYORGA RINCÓN**  
Notario Público en Encargo

Fernando Téllez Lombana Notario Público 28 en P  
Notaría 28 del Circulo Nota  
1100100028 **01 OCT.**  
**INGRID YAMILE MAYORGA RINCÓN**  
Notario Público en Encargo



# DILIGENCIA DE PRESENTACIÓN PERSONAL



## Artículo 2.2.6.1.2.4.1 del Decreto 1069 de 2015

En la ciudad de Bogotá D.C., República de Colombia, el primero (01) de octubre de dos mil veinte (2020), en la Notaría Veintiocho (28) del Círculo de Bogotá D.C., compareció:  
**VALENTINA PELAEZ FERREIRA**, identificado con Cédula de Ciudadanía/NUIP #0052455998, presentó el documento dirigido a **A QUIEN INTERESE** y manifestó que la firma que aparece en el presente documento es suya y acepta el contenido del mismo como cierto.

31996

*Valentina Pelaez*

Firma autógrafa



5obt2n7xeqz3  
01/10/2020 - 14:05:21:466



Conforme al Artículo 18 del Decreto-Ley 019 de 2012, el compareciente fue identificado mediante cotejo biométrico en línea de su huella dactilar con la información biográfica y biométrica de la base de datos de la Registraduría Nacional del Estado Civil.

Acorde a la autorización del usuario, se dio tratamiento legal relacionado con la protección de sus datos personales y las políticas de seguridad de la información establecidas por la Registraduría Nacional del Estado Civil.

**INGRID YAMILE MAYORGA RINCÓN**  
 Notaria veintiocho (28) del Círculo de Bogotá D.C. - Encargada

Consulte este documento en [www.notariasegura.com.co](http://www.notariasegura.com.co)  
 Número Único de Transacción: 5obt2n7xeqz3

Fernando Tello Lombana Notario Público 28 en Propiedad & en Carrera de Bogotá D.C.  
 Notaría 28 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.  
 1100100028 01 OCT. 2020 COD. 4112  
**INGRID YAMILE MAYORGA RINCÓN**  
 Notario Público en Encargo

Ciudad de Bogotá D.C.  
 Notaría 28 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.  
 2020 COD. 4112  
**MAYORGA RINCÓN**  
 Encargada

Ciudad de Bogotá D.C.  
 Notaría 28 del Círculo Notarial de Bogotá D.C.  
 2020 COD. 4112  
**MAYORGA RINCÓN**

Señor  
**Juez 33 Civil del Circuito**  
Bogotá D.C

Ref. Proceso Verbal de Nulidad.  
Demandante: Maria Cristina Gómez Giraldo.  
Demandado: Asociación para la Vivienda Popular Simón Bolívar  
Asunto. Contestación Demanda  
**Rad. 2019-667**

**Jorge Olmedo Upegui Vélez**, domiciliado en Manizales, Caldas, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía 86.055.905, abogado portador de la Tarjeta Profesional No.124321 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando como Apoderado de la demandada Asociación para la Vivienda Popular Simón Bolívar, con este escrito doy contestación al texto corregido de la demanda como sigue:

\*\*\*

#### **Primero. Sumario de la Defensa.**

Los argumentos generales que soportan la posición a las pretensiones de la demanda, así como las excepciones que habrán de proponerse en este escrito se expresan sumariamente así:

**1.1.** La nulidad por objeto ilícito predicada por el numeral tercero del artículo 1521<sup>1</sup> del Código Civil, no es predicable de la promesa de venta de bienes embargados por cuanto la promesa no es título traslativo de dominio.

**1.2.** La naturaleza plurilateral, colaborativa, de tracto sucesivo y aleatoria propia del contrato de cuentas en participación impide la aplicación de la fi-

---

<sup>1</sup> **Art. 1521 CC:** Hay un objeto ilícito en la enajenación:

- 1) De las cosas que no están en el comercio.
- 2) De los derechos o privilegios que no pueden transferirse a otra persona
- 3) De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello.

gura de la condición resolutoria tácita tipificada por los artículos 1546<sup>2</sup> del Código Civil y 870<sup>3</sup> del Código de Comercio.

**1.3.** La declaratoria de nulidad derivada de la ilicitud impide la generación de restituciones mutuas conforme lo dispone el artículo 1525<sup>4</sup> del Código Civil.

**1.4.** Las restituciones mutuas derivadas de la declaratoria de nulidad están sujetas a las reglas generales dispuestas por el Código Civil para la reivindicación, en los artículos 961 al 971 de dicha norma.

**1.5.** La eventual devolución de aportes a la Participe Pasiva de los contratos de cuentas en participación, no implica ni natural ni accidentalmente el reconocimiento y pago de intereses sobre el capital aportado.

**1.6.** Antes del inicio del presente litigio, los contratos de cuentas en participación objeto de demanda se terminaron por acuerdo entre las partes.

\*\*\*

## **Segundo. Fundamentos de la Oposición.**

**2.1.** Conforme lo establecido por el numeral 3 del artículo 1521<sup>5</sup> del código civil, la ilicitud de objeto se predica de la enajenación de bienes embargados, ello ocurrele por cuando los actos de enajenación son verdaderos actos de disposición y, generalmente, actúan como título jurídico para que opera alguno de los modos de adquisición del dominio y los demás derechos reales. Contrario a ello, del contrato de promesa no se desprenden más derechos que los llamados derechos personales o créditos (artículo 666<sup>6</sup> código civil), por lo que es claro que la promesa de contrato y en particular la promesa de contra-

---

<sup>2</sup> **Art. 1546 CC:** En los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria en caso de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso podrá el otro contratante pedir a su arbitrio, o la resolución o el cumplimiento del contrato con indemnización de perjuicios.

<sup>3</sup> **Artículo 870 CCO:** En los contratos bilaterales, en caso de mora de una de las partes, podrá la otra pedir su resolución o terminación, con indemnización de perjuicios compensatorios, o hacer efectiva la obligación, con indemnización de los perjuicios moratorios.

<sup>4</sup> **Art 1525 CC:** No podrá repetirse lo que se haya dado o pagado por un objeto o causa ilícita a sabiendas.

<sup>5</sup> *Ibidem*

<sup>6</sup> **Art 666 CC:** Derechos personales o créditos son los que sólo pueden reclamarse de ciertas personas que, por un hecho suyo o la sola disposición de la ley, han contraído las obligaciones correlativas; como el que tiene el prestamista contra su deudor por el dinero prestado, o el hijo contra el padre por alimentos. De estos derechos nacen las acciones personales.

to de venta no puede ser considerada como un acto de enajenación o disposición de derechos reales sobre el bien objeto de la misma, sino como una mera fuente de derechos personales entre quienes la celebran.

Lo anterior permite concluir, y así lo tienen establecido la doctrina y la jurisprudencia, de vieja data, que si bien la venta de bienes embargados implica ilicitud de objeto, la promesa de venta de bienes embargados resulta ser un acto perfectamente legal pues además el levantamiento de la medida puede servir como condición para la celebración futura del contrato prometido, dando cumplimiento al requisito establecido por el numeral 3 del artículo 1611<sup>7</sup> del código civil.

**2.2.** El contrato de cuentas en participación es considerado un **contrato de colaboración**<sup>8</sup>, esto es, un acuerdo de voluntades plurilateral, en el cual los intereses individuales de los contratantes no son recíprocos entre sí, sino que, por el contrario, son comunes porque están encaminados a lograr el mismo propósito<sup>9</sup>, siendo el deber de cooperación entre las partes esencial para la satisfacción de sus intereses comunes. La ausencia de reciprocidad implica que, en el contexto del contrato de cuentas en participación no sea posible endilgar a una de las partes el incumplimiento de cargas asumidas en favor de la otra, por lo que no será posible tampoco la ocurrencia de uno de los presupuestos esenciales para la procedencia de la condición resolutoria tácita, a saber, la mora de uno de los contratantes frente al otro.

Adicionalmente presenta las siguientes características que riñen con la aplicación de la condición resolutoria tácita documentada por los artículo 870<sup>10</sup> del Código de Comercio y 1546<sup>11</sup> del Código Civil:

---

<sup>7</sup>**1611 CC:** La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes:

1a.) Que la promesa conste por escrito.

2a.) Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil.      3a.) Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato.

4a.) Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

Los términos de un contrato prometido, solo se aplicarán a la materia sobre que se ha contratado.

<sup>8</sup> Messineo, Francesco (1944) Doctrina general del contrato, 1986, p. 36: “Contratos de colaboración (...), donde una parte desarrolla su actividad en concurso con la actividad ajena (...). Entre los contratos de colaboración se suele incluir (...) el grupo de los llamados contratos asociativos, más recientemente denominados de organización. De estos formarían parte la sociedad en sus varias subespecies, la asociación en participación, algunos contratos agrarios (...)”.

<sup>9</sup> Arrubla P., Jaime Alberto (2013) Contratos Mercantiles: contratos típicos, p. 397: “Es un contrato de colaboración, en el cual pueden participar dos o más personas y con el cual se persigue una finalidad común”.

<sup>10</sup> *ibídem*

<sup>11</sup> *ibídem*

**2.2.1.** Es un **contrato de tracto sucesivo** porque las obligaciones de las partes se ejecutan de manera periódica y sucesiva durante todo el tiempo de duración del contrato. El partícipe activo se obliga principalmente a realizar la gestión de la actividad económica y/o de las operaciones mercantiles objeto del contrato durante la vigencia del mismo, y a rendir periódicamente los informes y cuentas relacionadas con la marcha de los negocios. Teniendo en cuenta que la figura de la resolución implica, por su propia naturaleza, la retroactividad de las prestaciones ejecutadas, efecto que no es posible en los contratos de tracto sucesivo.

**2.2.2.** Es un contrato **plurilateral**. De la lectura del artículo 507<sup>12</sup> del Código de Comercio colombiano se deduce que el contrato de cuentas en participación es un contrato plurilateral porque puede ser celebrado entre dos o más personas, siendo la vinculación de cada una de ellas independiente de las otras, por lo que en relación con sus efectos jurídicos, sobresale el hecho de que las obligaciones de las partes no son recíprocas entre sí, sino que, por el contrario, ellas persiguen el mismo fin a partir de la agrupación de esfuerzos para la explotación de una actividad económica y/u operación mercantil para generar utilidades que serán repartidas entre ellas en las proporciones acordadas.

Tanto el artículo 1546<sup>13</sup> del Código Civil, como el artículo 870<sup>14</sup> del Código de Comercio, determinan la procedencia de la condición resolutoria a los contratos bilaterales, excluyendo, por sustracción de materia, la aplicación de la figura a contratos de otra naturaleza como los unilaterales y los plurilaterales.

**2.2.3.** Es un **contrato aleatorio**. El contrato de cuentas en participación es un contrato aleatorio, esto es, que “la extensión y, a veces, la existencia misma de las prestaciones dependen de un acontecimiento incierto; los contratantes no pueden conocer, desde su celebración, el beneficio o la pérdida que reportarán del contrato. (...). Ello se sabrá una vez producido el acontecimiento incierto del cual han hecho depender sus obligaciones”<sup>15</sup>. De esta manera, el gestor y los partícipes inactivos no tienen certeza sobre la generación de utilidades o pérdidas que les podrá reportar el contrato.

---

<sup>12</sup> **Art 507 CCO:** La participación es un contrato por el cual dos o más personas que tienen la calidad de comerciantes toman interés en una o varias operaciones mercantiles determinadas que deberá ejecutar uno de ellos en su solo nombre y bajo su crédito personal, con cargo de rendir cuenta y dividir con sus partícipes las ganancias o pérdidas en la proporción convenida.

<sup>13</sup>ibídem

<sup>14</sup>ibídem

<sup>15</sup> Alessandri Rodríguez, Arturo (2004) De los contratos, p. 27. Cfr.: Larroumet, Christian (1999) Ob. cit., p. 148: “(...), puede suceder que el deudor ignore el valor de la contraprestación que se le dará, porque la propia existencia o simplemente el monto de esta contraprestación está sujeto a una incertidumbre independiente de las voluntades de las partes; (...)”.

Sabido es que los contratos bilaterales pueden ser a su vez de carácter gratuito u oneroso, por su parte los contratos onerosos pueden ser conmutativos o aleatorios.

Aun cuando los artículos 1546 del código civil y 870 del Código de Comercio refieren a contratos bilaterales, sin mencionar su naturaleza gratuita o aleatoria, la jurisprudencia y la doctrina son pacíficas en cuanto a que la figura de la resolución es propia de los contratos de carácter conmutativo, pues es en este tipo de contratos donde existe una expectativa cierta y cuantificable de retribución recíproca entre los contratantes, de suerte que solo en ese escenario es posible que uno de los contratantes rompa la reciprocidad y legitime al otro para demandar la resolución del contrato en tanto la expectativa de esa reciprocidad está ligada a su causa.

La naturaleza aleatoria del contrato de cuentas en participación impide pues la procedencia de la figura de la condición resolutoria tácita.

**2.3.** Las pretensiones económicas contenidas en la demanda resultan incompatibles con la reglamentación legal y convencional de los contratos suscritos entre las partes, como paso a explicar:

Los contratos suscritos por las partes establecen las formulas aplicables para determinar la remuneración de la demandante como partícipe pasivo del contrato (Cláusula Sexta), la fórmula para calcular las utilidades y perdidas del proyecto (Cláusula Décimo Segunda), el límite de la responsabilidad de la demandante como participe pasiva frente a las posibles pérdidas (Cláusula Décimo Sexta), así como el procedimiento para el reintegro de los aportes a la demandante (Cláusula Décimo Cuarta), todo ello bajo el entendido de la ejecución y finalización normal del proyecto.

Aun cuando los contratos contemplan la posibilidad de una terminación anticipada, es decir antes de la culminación del proyecto (Cláusula Vigésima Quinta), no establecen reglas para la liquidación y devolución de los aportes realizados cuando ello ocurra.

Ante la falta de regulación convencional de este evento en particular, resulta necesario acudir a la reglamentación legal establecida para este tipo de contratos, así:

*i.* De acuerdo con el artículo 514 del Código de comercio “en lo no previsto en el contrato de participación para regular las relaciones de los partícipes, tanto durante la asociación como a la liquidación del negocio o negocios, se aplicarán las reglas previstas en el Código para la sociedad en comandita simple y, en cuanto éstas resulten in-

*suficientes, las generales del Título Primero de este mismo libro*". (Cursiva y subrayado fuera del texto original)

*ii.* Por su parte, las reglas de propias de la sociedad en comandita simple (artículos 337 a 342 del Código de Comercio) no hacen mención a la forma o procedimiento como debe disolverse y liquidarse el patrimonio social, así como la forma en que han de reintegrarse a los socios sus aportes, cuando a ello haya lugar. Por esto, ante la eventual disolución de los acuerdos contractuales celebrados entre las partes, la liquidación de los aportes patrimoniales estará regida por las reglas contempladas en los artículos 225 al 259 del Código de Comercio. *iii.* En este sentido tenemos que las reglas para el reintegro de aportes a los asociados, después de pagar el pasivo externo, está reglamentada por los artículos 247<sup>16</sup>, 248<sup>17</sup> y 249<sup>18</sup> del Código de Comercio. En ninguna de dichas normas se establece que los aportes devueltos se encuentren sujetos a la generación de réditos o las reglas de la indexación.

**2.4.** Las conversaciones sostenidas por las partes a partir del año 2016 dan cuenta de la imposibilidad de continuar con el proyecto planteado en las Cláusulas Primera a Tercera de los contratos de cuentas en participación, por lo que se acordó su terminación anticipada.

---

<sup>16</sup> **Art 247 CCO:** Pagado el pasivo externo de la sociedad, se distribuirá el remanente de los activos sociales entre los asociados, conforme a lo estipulado en el contrato o a lo que ellos acuerden.

La distribución se hará constar en acta en que se exprese el nombre de los asociados, el valor de su correspondiente interés social y la suma de dinero o los bienes que reciba cada uno a título de liquidación.

Tal acta se protocolizará en una notaría del lugar del domicilio social, junto con las diligencias de inventario de los bienes sociales y con la actuación judicial en su caso.

PARÁGRAFO. Cuando se hagan adjudicaciones de bienes para cuya enajenación se exijan formalidades especiales en la ley, deberán cumplirse éstas por los liquidadores. Si la formalidad consiste en el otorgamiento de escritura pública, bastará que se eleve a escritura la parte pertinente del acta indicada.

<sup>17</sup> **Art 248 CCO:** La distribución o prorrateo del remanente de los activos sociales entre los asociados se hará al tiempo para todos, si no se ha estipulado el reembolso preferencial de sus partes de interés, cuotas o acciones para algunos de ellos, caso en el cual sólo se dispondrá del remanente una vez hecho dicho reembolso.

Hecha la liquidación de lo que a cada asociado corresponda en los activos sociales, los liquidadores convocarán a la asamblea o a la junta de socios, para que aprueben las cuentas de los liquidadores y el acta de que trata el artículo anterior. Estas decisiones podrán adoptarse con el voto favorable de la mayoría de los asociados que concurran, cualquiera que sea el valor de las partes de interés, cuotas o acciones que representen en la sociedad.

Si hecha debidamente la convocatoria, no concurre ningún asociado, los liquidadores convocarán en la misma forma a una segunda reunión, para dentro de los diez días siguientes; si a dicha reunión tampoco concurre ninguno, se tendrán por aprobadas las cuentas de los liquidadores, las cuales no podrán ser posteriormente impugnadas.

<sup>18</sup> **Art 249 CCO:** Aprobada la cuenta final de la liquidación, se entregará a los asociados lo que les corresponda y, si hay ausentes o son numerosos, los liquidadores los citarán por medio de avisos que se publicarán por no menos de tres veces, con intervalos de ocho a diez días, en un periódico que circule en el lugar del domicilio social.

Hecha la citación anterior y transcurridos diez días después de la última publicación, los liquidadores entregarán a la junta departamental de beneficencia del lugar del domicilio social y, a falta de esta en dicho lugar, a la junta que funcione en el lugar más próximo, los bienes que correspondan a los socios que no se hayan presentado a recibirlos, quienes sólo podrán reclamar su entrega dentro del año siguiente, transcurrido el cual los bienes pasarán a ser propiedad de la entidad de beneficencia, para lo cual el liquidador entregará los documentos de traspaso a que haya lugar.

**La terminación anticipada de los contratos fue aceptada de forma tácita por la PARTICIPE PASIVA, hoy demandante,** pues dio instrucciones para la devolución de los aportes, así:

1. El 21 de septiembre de 2016, por parte del Participe Gestor, fue emitido el cheque No.558 por valor de Cien Millones de Pesos (\$100.000.000) el cual fue entregado, por instrucción vía correo electrónico dada por la demandante, al señor Fredy Herald Guayabal.
2. El 02 de marzo 2017, mediante correo electrónico, la demandante instruyó al participe Gestor para que consignara la suma de Cien Millones de Pesos (\$100.000.000), correspondientes a la devolución de aportes, en la cuenta fiduciaria No. 1041086038, administrada por Alianza Fiduciaria, y de la que es titular la demandante.
3. El 19 de diciembre de 2017, el Participe Gestor, hoy demandado, por instrucción de la Participe Pasiva, hoy demandante, consigno la suma de Veinte Millones de Pesos (\$20.000.000) en la cuenta corriente No. 130881669 de Bancolombia, Correspondiente al Fondo de Inversión Colectiva Global Visa, administrado por Global Securities S.A., fondo de inversión del que participa o participaba la demandante.

Claramente, la terminación de los contratos de cuentas en participación fue ya pactada y ejecutada entre las partes. No obstante, la posición manifestada por la Participe Pasiva, directamente y a través de su apoderada, es ahora la de desconocer la terminación anticipada de los contratos y el proyecto, lo que plantea dos posibles escenarios y una de dos consecuencias lógicas, a saber:

- a. **El proyecto contemplado en los contratos demandados se encuentra vigente.** Luego, la reclamación económica contenida en la demanda es improcedente, pues la demandante como participe pasiva debe aguardar el resultado final del cálculo de utilidades o pérdidas de acuerdo con las reglas convencionalmente establecidas; o,
- b. **El proyecto contemplado en los contratos demandados termino anticipadamente, dada su inviabilidad.** Luego, el procedimiento aplicable para establecer si la demandante tiene o no derecho a la restitución en sus aportes, así como el monto y las condiciones para dicha devolución será el contemplado por los artículos 247<sup>19</sup>, 248<sup>20</sup> y 249<sup>21</sup> del Código de Comercio, situación que no es objeto de debate en el presente litigio y que

---

<sup>19</sup> Ibídem

<sup>20</sup> Ibídem

<sup>21</sup> Ibídem

en cualquier caso resulta incompatible con las pretensiones económicas de la demandante.

\*\*\*

### **Tercero. Pronunciamiento Sobre las Pretensiones.**

Me opongo en general a la acción y a la totalidad de las pretensiones contenidas en la demanda. Fundamento mi oposición en los argumentos descritos en el acápite primero de este escrito, y en particular me pronuncio respecto de cada una de las pretensiones como sigue:

**A la primera principal. Me opongo.** Confunde la demanda los contratos de venta y promesa de venta. No existe ilicitud de objeto en ninguno de los contratos de cuentas en participación suscritos por las partes, así como no existe ilicitud de objeto en el contrato de promesa de venta suscrito por la demandada con relación al predio identificado con Folio de Matricula Inmobiliaria No. 50N-1154233.

**A la Segunda principal. Me opongo.** No existe ninguna deuda a cargo de la demandada y en favor de la demandante. En todo caso debe tenerse en cuenta que la declaratoria de nulidad por objeto ilícito, pretendida por la demandante, tiene como consecuencia legal la No devolución de las prestaciones ejecutadas en virtud del negocio viciado con dicha nulidad, así lo dispone el Artículo 1525<sup>22</sup> del Código Civil, norma aplicable por remisión expresa del artículo 822<sup>23</sup> del Código de comercio, y que en su literalidad dispone: “*No podrá repetirse lo dado o pagado por un objeto o causa ilícita.*” Así pues, en el evento extremo de prosperar la pretendida declaración de nulidad de los contratos de cuentas en participación, las restituciones propias de la nulidad serán improcedentes por disposición legal.

**A la Tercera Principal.** Por tratarse de una consecuencia legal, derivada de las resultas del proceso, entiendo que no corresponde un pronunciamiento a favor o en contra.

**A la Primera Subsidiaria. Me opongo.** Tal como se expuso en el acápite primero de este escrito, el contrato de cuentas en participación no puede ser objeto de resolución, y de cualquiera forma, no es posible declarar que la de-

---

<sup>22</sup> *Ibíd*em

<sup>23</sup> **Art. 822 CC:** Los principios que gobiernan la formación de los actos y contratos y las obligaciones de derecho civil, sus efectos, interpretación, modo de extinguirse, anularse o rescindirse, serán aplicables a las obligaciones y negocios jurídicos mercantiles, a menos que la ley establezca otra cosa. La prueba en derecho comercial se regirá por las reglas establecidas en el Código de Procedimiento Civil, salvo las reglas especiales establecidas en la ley.

mandada ha incurrido en mora respecto de la demandante. Siendo la mora un requisito indispensable para la procedencia de la resolución contractual contemplada por el artículo 870<sup>24</sup> del Código de Comercio, es claro que la anotada pretensión carece de bases materiales.

**A la Segunda Subsidiaria. Me opongo.** En el evento extremo de prosperar la pretensión resolutoria, es claro que la consecuencia legal de tal declaratoria no es la restitución con intereses del capital aportado, pues dicha resolución deberá declararse en los términos del artículo 870 del Código de Comercio, de acuerdo con él, cuando en el contrato bilateral una de las partes incurra en mora, podrá la otra parte pedir la resolución, **con indemnización de perjuicios compensatorios**, o proceder a su ejecución con indemnización de perjuicios moratorios. En este sentido encontramos que la pretensión aludida, adolece además de las siguientes falencias que evitan su prosperidad:

- a. Solicita el otorgamiento de intereses moratorios sobre lo que considera el capital objeto de restitución. Claramente la aplicación de interés moratorio es propia de las deudas de capital reclamadas en el contexto de procesos ejecutivos. La indemnización compensatoria a qué alude la norma citada, es diferente de la prestación restituida en virtud de la resolución del contrato. Cuando se produce la resolución de un contrato no puede decirse que las restituciones mutuas resultantes de tal declaración tengan el carácter de indemnizaciones. Así, cuando el artículo 870 del Código de Comercio alude a la indemnización compensatoria se está refiriendo a la compensación de los perjuicios derivados de no haber recibido las prestaciones que naturalmente habrían de derivarse para la parte que opta por la resolución del contrato. En este orden de ideas, si en gracia de discusión llegare a aceptarse como procedente la resolución de los contratos de cuentas en participación, suscritos por las partes, la indemnización de los perjuicios compensatorios estaría guiada por las eventuales utilidades que en virtud de dichos contratos habría recibido la demandante. No obstante, al tratarse de prestaciones esencialmente aleatorias (El resultado final de un proyecto de construcción puede ser positivo o negativo y solo puede conocerse una vez concluido el proyecto) estaríamos en presencia de un **perjuicio incierto** y por tanto no indemnizable.
- b. A lo anterior se suma que la demandante desconoce su propio dicho, pues pese a que en el hecho décimo tercero de la demanda reconoce haber recibido la devolución de Doscientos Veinte Millones (\$220.000.000) de los Quinientos Cincuenta (\$550.000.000) aportados, pretende la restitución de Quinientos Cincuenta millones de pesos (\$550.000.000), y sobre esta cifra calcula los intereses reclamados.

---

<sup>24</sup> *Ibidem*

- c. Finalmente, si lo pretendido por la demandante en los numerales 5 y 6 de la pretensión segunda subsidiaria es la indemnización de los perjuicios compensatorios, propios de la acción resolutoria, es evidente que la demanda carece del juramento estimatorio, de obligatoria incorporación de acuerdo con la regla contenida por el numeral 7 del artículo 82 del Código General del Proceso<sup>25</sup>, haciendo aún más improcedente su petición.

**A la Tercera Pretensión Subsidiaria.** Por tratarse de una consecuencia legal, derivada de las resultas del proceso, entiendo que no corresponde un pronunciamiento a favor o en contra.

\*\*\*

#### **Cuarto. Pronunciamiento Sobre los Hechos de la Demanda.**

**El hecho 1. No me consta y es irrelevante dentro del objeto del litigio.** Desconozco la relación de amistad y el grado de confianza existente entre la demandante y el señor Peláez Herrán. En todo caso se trata de hechos irrelevantes dentro del presente litigio pues el vicio de nulidad insinuado por la demanda se funda en la ilicitud de objeto y no en la afectación del consentimiento de la demandante.

**El hecho 2. No es cierto como está redactado.** Es cierto que la demandante celebró, en calidad de partícipe oculto o pasivo, los contratos de cuentas en participación demandados. Los lazos de amistad entre ésta y el señor Peláez son irrelevantes tal como se expresó al dar respuesta al hecho anterior.

**El hecho 3. No es cierto como está redactado.** Entre las partes de este litigio fue acordado, discutido y celebrado un contrato típico de Cuentas en Participación, en el que la demandada Asociación para la Vivienda Popular Simón Bolívar actuó como Partícipe Gestor y la demandante como Partícipe Pasivo.

**El hecho 4.** Es cierto.

**El hecho 5.** Es cierto.

**El hecho 6.** Es cierto.

**El hecho 7.** Es cierto.

**El hecho 8.** Es cierto y evidencia con claridad la naturaleza aleatoria del contrato.

**El hecho 9.** Es cierto.

**El hecho 10.** Es cierto.

**El hecho 11.** No es un hecho. Es un argumento y es errado. La nulidad por objeto ilícito se predica respecto de la venta de los bienes embargados y ello ocurre por cuanto la venta constituye un acto de disposición y el título traslativo necesario para que opere el modo de la tradición, de suerte que se trata de un contrato que pone en marcha el proceso de modificación de la titularidad del dominio sobre el bien. Es por esto que el numeral 3 del artículo

---

<sup>25</sup> ART. 82 Código General del Proceso, numeral 7. "El juramento estimatorio, cuando sea necesario".

1521<sup>26</sup> del Código Civil castiga con nulidad absoluta el acto de venta de bienes embargados. Por su parte la promesa de venta, tipificada por los artículos 1611 del Código Civil y 861 del Código de comercio, no da lugar a la obligación de transmitir el dominio del bien prometido en venta sino a la obligación de celebrar el contrato de venta, siendo perfectamente factible que la condición de celebración del contrato prometido la constituya el hecho futuro e incierto del levantamiento de la medida cautelar que pesa sobre el bien prometido en venta.

**El hecho 12. No es cierto.** La Partícipe Pasiva, ahora demandante, en los contratos de cuentas en participación estuvo siempre informada de la evolución y dificultades del negocio. De ello dan cuenta las actas correspondientes a reuniones llevadas a cabo entre las partes el 29 de noviembre de 2013, 21 de enero, 14 de agosto, 08 de septiembre y 24 de noviembre de 2014, que se aportan como prueba y que acompañan este escrito.

**El hecho 13.** Es cierto en cuanto al reembolso de \$220.000.000 a la demandante.

**El hecho 14.** No es cierto. Las instrucciones de giro para el reembolso de la suma anotada en el hecho Décimo Tercero de la demanda, fueron dadas directamente por la demandante. De ello dan cuenta correos electrónicos dirigidos a y contestados por la demandante.

**El hecho 15.** No es un hecho sino un alegato y no es cierto. La demandada nunca incumplió sus obligaciones como Partícipe Gestor en los contratos de cuentas en participación. Ni los aludidos contratos ni el régimen legal que les es aplicable determinan que la utilidad del Partícipe Pasivo se encuentre garantizada pues por el contrario se trata de contratos de naturaleza aleatoria.

**El hecho 16. Es cierto.**

**El hecho 17. No es un hecho** sino la interpretación personal que la apoderada de la demandante da a la citada comunicación. Por esto me atengo al tenor literal del escrito.

**El hecho 18. No es un hecho.** De nuevo se trata de la interpretación personal que la apoderada de la demandante da a la citada comunicación. Por esto me atengo al tenor literal del escrito.

**El hecho 19. Es cierto.**

**El hecho 20. No es un hecho.** Se trata de la interpretación sobre la aplicación de algunas reglas contenidas en los contratos de cuentas en participación celebrados entre las partes de este proceso.

**El hecho 21. No es un hecho,** es un alegato que carece de fundamento legal pues ni el contrato ni la ley prevén la restitución indexada del aporte.

**El hecho 22. Es cierto.** La cláusula 25 de ambos contratos en efecto establece lo que allí se anota.

**El hecho 23. No es un hecho,** es un alegato y no es correcto. El acuerdo de voluntades puede ser expreso o tácito. La realidad del negocio muestra que fue la propia demandante quien dio instrucciones a la demandada para reci-

---

<sup>26</sup> *Ibíd*em

bir de esta el reembolso de los doscientos veinte millones de pesos (\$220.000.000) que, de acuerdo con el hecho décimo tercero de la demanda, reconoce haber recibido de la demandada.

**El hecho 24. No es un hecho**, parece ser una misión ¿moción? de procedimiento para la cuenta que incorpora en el hecho vigésimo quinto de la demanda.

**El hecho 25. No es un hecho**, se trata de un argumento que parte de una interpretación excesivamente restringida y errada del artículo 1746 del Código civil, como paso a explicar:

El primer inciso de la norma establece que *“La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hiciese existido el año o contrato nulo; **sin perjuicio de los prevenido sobre el l objeto o causa ilícita**”*. (Negrilla y cursiva fuera de texto original).

Se resalta la parte final del inciso citado pues conforme lo establece el **artículo 1525** del mismo Código *“No podrá repetirse lo que se haya dado o pagado en virtud de un objeto o causa ilícita a sabiendas”*. (Cursiva fuera del texto original)

Ahora bien, si la nulidad alegada por la demandante corresponde a el hecho de que el bien inmueble identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1154233, se encontraba embargado para la fecha en que fuera prometido en venta, es claro que dicha situación era conocida previamente por la demandante, no solo por la publicidad de los folios de matrícula inmobiliaria, sino porque la **cláusula segunda** de los contratos de cuentas en participación, suscritos por ella, mencionaban claramente la identificación del bien inmueble y el hecho de encontrarse prometido en venta.

No puede ahora la demandante pretender desconocer la situación jurídica del bien en comento, pues la publicidad otorgada a la medida de embargo mediante la anotación en el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-1154233 hace que se presuma de derecho el conocimiento de la medida por parte de los terceros.

Aun obviando la situación descrita y lo que recurrentemente se ha dicho sobre la improcedencia de la nulidad alegada, tenemos que la interpretación sobre el alcance del artículo 1746 del Código Civil, en cuanto a las restituciones mutuas, sigue siendo restrictiva y errónea.

De acuerdo con el inciso segundo de la citada norma *“En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y **del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluntarias**, tomándose en consideración los casos fortuitos y **la posesión de buena o mala fe de las partes**;*

*todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.”* (Negrilla y cursiva fuera de texto).

Si, en gracia de discusión, llegase a ser declarada la nulidad alegada con la demanda y, por alguna razón, no se diera aplicación a la regla contenida en el artículo 1525 del Código Civil, ya citado, la correcta interpretación de la norma (Artículo 1746<sup>27</sup> del Código Civil) daría lugar a las siguientes conciencias jurídicas:

1. Los intereses, como frutos civiles del capital (artículo 717<sup>28</sup> del Código Civil), a cancelar serían los definidos por el inciso segundo del numeral primero del artículo 1617 del Código Civil, esto es a la tasa del 6% anual, no los definidos por el Artículo 884 del Código de comercio pues ese tipo de intereses está consagrado para aquellos **negocios jurídicos** en los que por su naturaleza o por convención entre las partes deban pagarse réditos de un capital. Las restituciones mutuas a que da lugar la declaratoria de nulidad no implican el pago de réditos o beneficios, sino que tienen una naturaleza netamente recompositiva.
2. Las inversiones realizadas por el Partícipe Gestor con relación al Proyecto definido en los contratos de cuentas en participación deberán ser calificadas como **mejoras necesarias** en la medida en que se encuentren directamente ligadas al objeto contractual, y útiles en cuanto, sin estar ligadas directamente a dicho objeto, hayan tenido por finalidad servir a su logro o por lo menos a defenderlo.
3. **La existencia de los contratos de cuentas en participación sustentará la condición de buena fe del Partícipe Gestor**, por lo que los gastos no recuperables realizados en pro del objeto contractual estarán sujetos a la regla contenida en el inciso segundo del artículo 963<sup>29</sup> del Código Civil, relativa a la restitución de deterioros.

---

<sup>27</sup> **Art 1746 CC:** La nulidad pronunciada en sentencia que tiene la fuerza de cosa juzgada, da a las partes derecho para ser restituidas al mismo estado en que se hallarían si no hubiese existido el acto o contrato nulo; sin perjuicio de lo prevenido sobre el objeto o causa ilícita.

En las restituciones mutuas que hayan de hacerse los contratantes en virtud de este pronunciamiento, será cada cual responsable de la pérdida de las especies o de su deterioro, de los intereses y frutos, y del abono de las mejoras necesarias, útiles o voluptuarias, tomándose en consideración los casos fortuitos, y la posesión de buena fe o mala fe de las partes; todo ello según las reglas generales y sin perjuicio de lo dispuesto en el siguiente artículo.

<sup>28</sup> **Art. 717 CC:** Se llaman frutos civiles los precios, pensiones o cánones de arrendamiento o censo, y los intereses de capitales exigibles, o impuestos a fondo perdido.  
Los frutos civiles se llaman pendientes mientras de deben; y percibidos desde que se cobren.

<sup>29</sup> **Art 963 CC:** El poseedor de mala fe es responsable de los deterioros que por su hecho o culpa ha sufrido la cosa.

El poseedor de buena fe, mientras permanece en ella, no es responsable de los deterioros, sino en cuanto se hubiere aprovechado de ellos; por ejemplo, destruyendo un bosque o arbolado y vendiendo la madera, o la leña, o empleándola en beneficio suyo.

4. La existencia de los contratos de cuentas en participación sustentará la condición de buena fe del Partícipe Gestor por lo que, en virtud de la regla contenida en el inciso tercero del artículo 964<sup>30</sup> del Código Civil solo existirá la obligación de restitución de intereses (frutos civiles) en cuanto se compruebe que el Partícipe Gestor percibió intereses de los capitales aportados por la Partícipe Pasiva, y solo los percibidos con posterioridad a este acto de contestación de demanda.

\*\*\*

## Quinto. Excepciones.

Propongo como excepciones de Fondo las siguientes:

### 5.1. Inexistencia de Vicios de Nulidad en los Negocios Demandados.

Excepción que, además de lo ya expuesto sobre la validez de la promesa de venta de bienes embargados, se fundamenta en los siguientes argumentos:

El objeto común de los dos contratos de cuentas en participación celebrados entre las partes de este litigio se describe de la siguiente forma:

*“El objeto del presente contrato de cuenta en participación es el de aunar esfuerzos entre los dos participas dentro del ámbito de sus funciones y competencias de acuerdo con la naturaleza de este contrato, para la ejecución del proyecto inmobiliario que ejecuta el PARTÍCIPE GESTOR y que el PARTÍCIPE PASIVO, contribuirá a financiar con aporte en dinero”.*

Por su parte, la cláusula Segunda, también común a ambos contratos, indica:

*“Este proyecto se realizará en el lote denominado Las Zulias, situado en el Municipio de Chía, Cundinamarca en la carrera 7a 5-66, cuya matrícula inmobiliaria es la número 50N-1154233 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C., prometido en venta mediante promesa de com-*

---

<sup>30</sup> **Art 964 CC:** El poseedor de mala fe es obligado a restituir los frutos naturales y civiles de la cosa, y no solamente los percibidos sino los que el dueño hubiera podido percibir con mediana inteligencia y actividad, teniendo la cosa en su poder.

Si no existen los frutos, deberá el valor que tenían o hubieran tenido al tiempo de la percepción; se considerarán como no existentes lo que se hayan deteriorado en su poder.

El poseedor de buena fe no es obligado a la restitución de los frutos percibidos antes de la contestación de la demanda; en cuanto a los percibidos después, estará sujeto a las reglas de los dos incisos anteriores.

En toda restitución de frutos se abonarán al que la hace los gastos ordinarios que ha invertido en producirlos.

*pravena celebrada en Bogotá D.C. el día 12 de junio de 2.013 entre el PARTÍCIPE GESTOR y el propietario Juan Carlos Fajardo Gómez”.*

Conforme lo establecido por el numeral tercero del artículo 1521 del Código Civil *“Hay objeto ilícito en la enajenación: (...)3. De las cosas embargadas por decreto judicial, a menos que el juez lo autorice o el acreedor consienta en ello”.*

Claramente ninguno de los contratos suscritos por las partes, y respecto de los cuales la demanda predica vicio de nulidad por ilicitud, está referido a la venta, gravamen o cualquier otra modalidad de enajenación del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria es la número 50N-1154233, por lo que es más que evidente que el alegado vicio de nulidad no existe.

## **5.2. Improcedencia de la Condición Resolutoria Tácita.**

La naturaleza plurilateral, colaborativa, de tracto sucesivo y aleatoria propia del contrato de Cuentas en participación impide la aplicación de la figura de la condición resolutoria tácita tipificada por los artículos 1546 del Código Civil y 870 del Código de Comercio.

La pretensión subsidiaria de resolución es pues, a todas luces improcedente. Como sustento de la excepción me remito a lo manifestado en los puntos 2.2. a 2.2.3. del acápite de Fundamentos de la oposición.

## **5.3. Cobro de lo no Debido.**

Sin perjuicio de lo dicho con relación a la inexistencia de nulidad y a la improcedencia de la resolución de los contratos de cuentas en participación demandados, debe considerarse que las pretensiones segunda, principal y subsidiaria, contienen la reclamación de sumas que no se corresponden con la realidad y carecen de sustento tanto fáctico como legal. Veamos:

**5.3.1.** Reclama la restitución de \$550.000.000 por concepto de capital. Sobre este punto lo primero que debe anotarse es el error conceptual en que incurre la demandante, pues pretende dar a los aportes realizados en virtud de contratos de cuentas en participación un carácter de capitales entregados en calidad de crédito. Adicionalmente, desconoce su propio dicho (Hecho décimo tercero de la demanda), en lo que toca con la devolución previa de \$220.000.000 por lo que, en cualquier escenario, el aporte realizado por la demandante como Participe Pasiva de los contratos de cuentas en participación estará reducido a \$330.000.000.

**5.3.2.** La restitución de los aportes realizados en virtud de contratos de cuentas en participación está sujeta las reglas convencionales y, a falta de estas, a

las disposiciones del código de comercio que regulan la materia. Para el caso que nos ocupa tenemos que los contratos celebrados entre las partes contemplan la devolución de los aportes a la Partícipe Pasiva, bajo el entendido que el proyecto se ejecute en su integridad. Así, la Cláusula Décimo Cuarta en ambos contratos dispone:

*“DECIMA CUARTA. - REINTEGRO DEL APORTE: Del saldo del flujo de caja del PROYECTO se descontará el aporte de la cuenta en participación del PARTICIPE PASIVO, aporte que le será entregado”.*

De igual forma, la cláusula Décimo Sexta de ambos contratos, establece la responsabilidad de la PARTÍCIPE PASIVA en las pérdidas originadas en el proyecto así:

*“DECIMA SEXTA.- CASO DE PERDIDAS: En desarrollo de este contrato en cuentas en participación, el PARTICIPE PASIVO asumirá las pérdidas, si las hubiere, solamente hasta la suma aportada, sin perjuicio de la operación, duración y cuantía del FONDO DE RESERVA de que trata el contrato”.*

Es claro entonces que, cualquiera sea el escenario, en el que deba producirse la restitución de los aportes de capital realizados por la demandante como Partícipe Pasiva de los contratos de cuentas en participación, el monto de la devolución estará ligado a la liquidación final del proyecto, partiendo para tal efecto de la cuenta final de gastos, utilidades y pérdidas, pues entre las partes no fue celebrado un contrato de mutuo sino un acuerdo en el que compartieran el riesgo y la contingencia de ganancia o pérdida asociados al proyecto de construcción descrito en los contratos.

5.3.3. Pretende la demandante el reconocimiento de utilidades vía intereses bancarios corrientes, desconociendo que **los contratos celebrados entre está y la demandada no fueron de mutuo** y que, por su propia naturaleza, en el contrato de cuentas en participación la percepción de utilidades o ganancias es aleatoria.

Cabe anotar que en ninguno de los contratos de cuentas en participación celebrados entre las partes de este litigio se garantizó a la Partícipe Pasiva, hoy demandante, la percepción final de utilidades, la restitución Integra de su aporte de capital o el reconocimiento de intereses sobre este.

Con relación al pago de utilidades la cláusula Décimo Octava de ambos contratos dispone:

*“DECIMA OCTAVA.- PAGO DE UTILIDADES: Una vez realizadas las anteriores operaciones, se procederá a pagar al PARTICIPE PASIVO, las*

*utilidades resultantes de la liquidación ya aprobada, de acuerdo con lo pactado como remuneración en este contrato”.*

Es evidente pues que la relación de intereses contenida en la demanda carece de cualquier sustento legal o convencional.

Finalmente ruego Señor Juez, tener como sustento de la presente excepción los argumentos esbozados al dar respuesta al hecho Vigésimo Quinto de la demanda.

#### **5.4. Falta de Legitimación.**

Excepción que consiste en que a la demandante no le asiste legitimación para reclamar la nulidad o la resolución de los contratos de cuentas en participación celebrados con la demandada el 02 de septiembre de 2013 y 10 de abril de 2014, pues se trata de contratos cuya terminación anticipada fue concertada entre las partes como paso a explicar:

El incumplimiento por parte del proveniente vendedor hizo imposible la adquisición final del predio identificado con folio de matrícula No. 50N-1154233, lo que a su vez generó la inviabilidad del proyecto contemplado en los contratos de cuentas en participación.

En tal virtud, dando aplicación a la cláusula Vigésima Quinta de ambos contratos, a inicios del año 2016 el PARTICIPE GESTOR, hoy demandado, propuso la terminación anticipada del contrato de acuerdo con la cual:

*“CLAUSULA VIGESIMA QUINTA-TERMINACION ANTICIPADA. (...) “igualmente habrá lugar a la liquidación definitiva anticipada, aun sin vencerse el término señalado en este parágrafo, cuando a juicio de los partícipes, la evolución del proyecto y sus perspectivas así lo justifiquen.” Por tal motivo consideramos terminados ambos contratos de cuentas en participación, a partir de la fecha en que se realizó el abono de cien millones de pesos”.*

Frente a la propuesta de terminación anticipada de los contratos puede afirmarse que, sin lugar a duda, **fue aceptada de forma tácita por la PARTICIPE PASIVA, hoy demandante**, pues dio instrucciones para la devolución de los aportes, así:

1. El 02 de 2017, mediante correo electrónico, instruyó al partícipe Gestor para que consignara la suma de Cien Millones de Pesos (\$100.000.000), correspondientes a la devolución de aportes, en la cuenta fiduciaria No. 1041086038, administrada por Alianza Fiduciaria, y de la que es titular la demandante.

2. El 21 de septiembre de 2016, por parte del Participe Gestor, fue emitido el cheque No.558 por valor de Cien Millones de Pesos (\$100.000.000) el cual fue entregado, por instrucción vía correo electrónico, dada por la demandante, al señor Fredy Herardo Guayabal.
3. El 19 de diciembre de 2017, el Participe Gestor, hoy demandado, por instrucción de la Participe Pasiva, hoy demandante, consigno la suma de Veinte Millones de Pesos (\$20.000.000) en la cuenta corriente No. 130881669 de Bancolombia, Correspondiente al Fondo de Inversión Colectiva Global Visa, administrado por Global Securities S.A.

Tratandose de contratos terminados que se encuentran ya terminados por voluntad de las partes, es claro que no le asiste ya, a ninguna de ellas, la legitimación necesaria para demandar la declaratoria de resolución o de nulidad.

\*\*\*

## **Sexto. Pruebas y Anexos.**

### **6.1. Documentales.**

Para que sirvan de sustento a los fundamentos de la defensa y las excepciones propuestas, solicito tener en cuenta y decretar como prueba los siguientes documentos:

- Los documentos aportados con la demanda.
- La demanda en cuanto contiene confesiones (Hecho décimo tercero).
- Acta correspondiente a la reunión celebrada entre las partes el 29 de noviembre de 2013.
- Acta correspondiente a la reunión celebrada entre las partes el 21 de enero.
- Acta correspondiente a la reunión celebrada entre las partes el 14 de agosto.
- Acta correspondiente a la reunión celebrada entre las partes el 08 de septiembre.
- Acta correspondiente a la reunión celebrada entre las partes el 24 de noviembre de 2014.
- Correos electrónicos del 25 de julio de 2016, 02 de marzo y 15 de diciembre de 2017, con documentos y comprobantes anexos, en los que se evidencia que la demandante no solo conocía sobre los reembolsos descritos en el hecho décimo tercero de la demanda, sino que dio instrucciones a la demandada para que tales pagos fueran efectuados.

### **6.2. Interrogatorio de Parte.**

Que practicaré a la demandante, en la oportunidad que su Despacho disponga para el efecto, con relación a los hechos que sustentan las excepciones propuestas en esta contestación.

### 6.3. Anexos.

- Documentos relacionados como prueba.
- Poder para actuar en el presente proceso.

\*\*\*

### Notificaciones.

El suscrito apoderado recibe notificaciones en la calle 24 No. 21-30 Piso 9 de Manizales, Caldas. y/o en el correo electrónico [notificaciones@upeguiabogados.com](mailto:notificaciones@upeguiabogados.com), teléfono celular 3003242616.

La entidad sin ánimo de lucro demandada las recibe en la Diagonal 40A No. 14-66 de Bogotá D.C., correo electrónico [EPELAEZ@AVP.ORG.CO](mailto:EPELAEZ@AVP.ORG.CO)

Atentamente,



Jorge Olmedo Upegui Velez  
Cédula de ciudadanía 86.055.905  
Tarjeta Profesional No. 124321

## PROCESO VERBAL 2019-667

Upegui & Asociados <notificaciones@upeguiabogados.com>

Mar 6/10/2020 4:09 PM

**Para:** Juzgado 33 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto33bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

 8 archivos adjuntos (6 MB)

CONTESTACIÓN DEMANDA PROCESO 2019-667.pdf; acta 1 29 nov 2013.pdf; acta 2 21 ene 2014.pdf; acta 3 04 agos 2014.pdf; acta 4 08 sep de 2014.pdf; acta 5. 24 nov 2014 pdf.pdf; PAGOS A CRISTINA GOMEZ - CUENTAS EN PARTICIPACION.pdf; PODER.pdf;

Buenas tardes, adjunto contestación de demanda, poder conferido por la representante legal suplente de la demandada y seis (6) archivos que contienen las pruebas relacionadas en el escrito de contestación dentro del siguiente proceso:

### Proceso Verbal de Nulidad.

Demandante: Maria Cristina Gómez Giraldo.

Demandado: Asociación para la Vivienda Popular Simón Bolívar

**Rad. 2019-667**

Mi teléfono de contacto es el 3003242616, la dirección de correo electrónico donde recibo notificaciones es [notificaciones@upeguiabogados.com](mailto:notificaciones@upeguiabogados.com)

Gracias,

Jorge Olmedo Upegui Velez

Apoderado Judicial Asociación para la Vivienda Popular Simon Bolivar



notificaciones@upeguiabogados.com   
Calle 24 No. 21 - 30 piso 9   
Edificio BCH   
Manizales, Caldas 