TRASLADO SECRETARIAL. RD.0501 31 03 005 2018 00562 00

De las excepciones de fondo opuestas por las llamadas en garantía en sus escritos de repuestas al llamamiento, se corre traslado a la parte llamante y demandante por el término de cinco (5) días, para que soliciten las pruebas relacionadas con los hechos en que se fundan dichas excepciones. Art. 370 (110)

EDWIN MAURICIO GUZMAN CERMEÑO
SECRETARIO

179

OJMZY22006'1910:04

SEÑOR
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

Pasto 23/2/19

REF.:	**PROCESO**	:	***Verbal.***
	DE	:	***Unisolnet Jurídicas S.A.S.***
	CONTRA	:	***Arawak Mendihuaca S.A.***
	RAD. Nº	:	***05001-31-03-005-2018-00562-00.***
	ASUNTO	:	***Llamamiento En Garantía.***

1. EL PRESENTE ESCRITO

Contestación De Demanda De Llamamiento En Garantía

2. EL LLAMANTE EN GARANTÍA

La sociedad comercial **Arawak Mendihuaca S.A.**, parte demandada dentro del proceso de la referencia.

3. EL LLAMADO EN GARANTÍA

La sociedad comercial denominada **VACACIONAR S.A.S.**, con domicilio principal en la ciudad de Barranquilla (Atlántico), constituida inicialmente como sociedad de responsabilidad limitada mediante la escritura pública número 2870 de fecha 19 de octubre de 1993 de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Barranquilla, posteriormente transformada en sociedad por acciones simplificada según Acta Extraordinaria número 56 del 12 de octubre de 2010 de la Junta de Socios de la compañía, matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad bajo el número 178.468 y distinguida con el N.I.T. 800.212.547-9 de la Dirección De Impuestos Y Aduanas Nacionales de Colombia —DIAN—, representada legalmente por el señor **Munir José Fayad Manzur,** mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Barranquilla (Atlántico), identificado con la cédula de ciudadanía número 5.556.156 expedida en Bucaramanga

(Santander).

4. *EL APODERADO QUE ACTÚA*

Wilson Fayad Ahcar, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.704.785 de Barranquilla, abogado, con Tarjeta Profesional número 50.226 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en ejercicio del poder que me ha sido legalmente conferido por la sociedad llamada en garantía.

5. *EN CUANTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA DE LLAMAMIENTO EN GARANTÍA*

AL HECHO PRIMERO: Es parcialmente cierto. **Mendihuaca Caribbean Resort** es un condominio turístico que se encuentra en su primera etapa de construcción, cuya parte habilitada funciona actualmente bajo el sistema especial de Tiempo Compartido Turístico, previsto por primera en vez en Colombia en el Capítulo IX del Título IX de la Ley 300 de 1996 (artículos 95 a 99), ley que constituye el estatuto general que regula la actividad turística en el país.

Por su parte, **Vacacionar S.A.S.** –antes Vacacionar Ltda.– es la empresa **CONSTRUCTORA, PROMOTORA (o DESARROLLADORA) y COMERCIALIZADORA** del mencionado Condominio Turístico, conforme a las definiciones que de tales conceptos establecen expresamente los numerales 2 y 3 del artículo 2º del Decreto 1076 de 1997, expedido por el gobierno para reglamentar específicamente el sistema de Tiempo Compartido Turístico, a saber:

> "**Artículo 2°. Definiciones.**- Para efectos de este Decreto se establecen las siguientes definiciones:"
>
> ...
>
> "**2. Promotor o desarrollador.** Es la persona natural o jurídica dedicada a la estructuración y puesta en marcha de complejos turísticos destinados a ofrecer mediante un contrato el sistema de tiempo compartido. También se entenderá como promotor o desarrollador aquella persona natural o jurídica que adquiera inmuebles para ser comercializados mediante el sistema de tiempo compartido.
>
> "**3. Comercializador.** Es la persona natural o jurídica que, en nombre y representación del promotor o desarrollador, fomenta y realiza la venta de tiempo compartido. También se entenderá como comercializador la persona natural o jurídica que celebre contratos destinados a facilitar la utilización de períodos vacacionales pertenecientes a terceras personas."

Por tanto, **Vacacionar S.A.S.** no solamente "*para la época de construcción del condominio fungía en calidad de promotora del proyecto turístico*", como acertadamente lo dice el llamante en garantía en el Hecho Primero de su escrito, sino que actualmente sigue

ostentando esa calidad de **Empresa Promotora** del mismo.

AL HECHO SEGUNDO: Es cierto que **Vacacionar S.A.S.** –antes Vacacionar Ltda.– celebraba contratos de promesa de compraventa con las personas interesadas en adquirir las Unidades de Alojamiento Turístico afectos al sistema de Tiempo Compartido, en su modalidad especial de Multipropiedad, pues ello hacía parte del giro ordinario de su actividad mercantil; y agrego que de igual manera mi representada celebraba los correspondientes contratos de compraventa consecuentes. Pero aclaro que esa actividad aún la continúa realizando **Vacacionar S.A.S.** sobre las Unidades que aún conforman su inventario de multipropiedad, obviamente siempre que en el mercado se presenten interesados en adquirirlas.

Igualmente aclaro que si bien es cierto que en el condominio existen *"propietarios y promitentes compradores"*, como lo dice el llamante al final de su Hecho Segundo, no es cierto que ello se presente *"en la propiedad horizontal"*, pues el régimen existentes es el de **MULTIPROPIEDAD,** tal como al inicio del Hecho lo reconoce la misma contraparte.

AL HECHO TERCERO: Sobre este Hecho me permito manifestar:

a) Ante todo, NO ES CIERTO que la escritura pública número 556 del 29 de abril de 1997, otorgada en la Notaría Novena de Barranquilla, haya establecido ni mucho menos constituído *"la propiedad horizontal CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT... y consecuente con ello el reglamento de propiedad horizontal bajo el cual se regularía la nueva persona jurídica que surgiría en virtud del artículo 32 de la Ley 675 de 2001..."*. (Subraya del suscrito).

En efecto, lo expuesto en el Hecho Tercero del escrito de llamamiento en garantía pone en evidencia la intención, por parte de la sociedad **Arawak Mendihuaca S.A.,** de hacer creer a Su Señoría, de manera amañada, que el régimen aplicable al condominio **Mendihuaca Caribbean Resort** es el de la propiedad horizontal, pues el apoderado judicial del llamante **OMITE DECIR**, de mala fe, que tanto el contenido como el título de la escritura que allí menciona se refiere **EXPRESA Y ESPECÍFICAMENTE** al **REGLAMENTO DEL SISTEMA DE TIEMPO COMPARTIDO TURÍSTICO (MULTIPROPIEDAD),** que difiere esencialmente de la propiedad horizontal; y se aprecia aún más su mala intención cuando se afana en hacer referencia y trascribir el artículo 32 de la Ley 675 de 2001 que regula la propiedad horizontal.

b) Tal como fue antes expuesto por el suscrito (en la contestación del Hecho Primero del escrito de llamamiento en garantía), el Sistema de Tiempo Compartido Turístico constituye un régimen especial de prestación de servicios turísticos, consagrado legalmente en Colombia en el Capítulo IX del Título IX de la Ley 300 de 1996 (artículos 95 a 99), que tiene carácter especial y autónomo, como lo dice **EXPRESAMENTE** el

artículo 99 de la citada ley, cuyo tenor literal se transcribe:

> "**ARTÍCULO 99. DE LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD TURÍSTICA.**- La presente Ley será aplicable al Sistema de Tiempo Compartido Turístico en lo pertinente y **siempre atendiendo a su carácter <u>especial y autónomo</u>**."
>
> (Negrilla y subraya por fuera del texto)

Esa norma despeja toda duda al respecto, quedando claro que ambos sistemas, o sea el de Tiempo Compartido Turístico y el de Propiedad Horizontal, son independientes entre sí, regidos, consecuentemente, por regulaciones diferentes, así:

1) En Cuanto A Las Normas Aplicables Al Régimen Del Tiempo Compartido Turístico:

En primer lugar, el artículo 98 de la Ley 300 de 1996 o Ley general de Turismo establece:

> **ARTÍCULO 98. DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SISTEMA.**- El Gobierno Nacional reglamentará lo relativo a las modalidades de tiempo compartido, los requisitos de los contratos de Tiempo Compartido Turístico y demás aspectos necesarios para el desarrollo del Sistema de Tiempo Compartido Turístico y para la protección de los adquirentes de tiempo compartido.

En cumplimiento de lo dispuesto en la norma anterior, el gobierno reglamentó el sistema de Tiempo Compartido Turístico por medio del Decreto 1076 de 1996, cuyos artículos 2º, 5º y 35, entre otros, mencionan que se encuentra especialmente regulado por la Ley 300 de 1996, así:

> **ARTÍCULO 2°. DEFINICIONES.**- Para efectos de este Decreto se establecen las siguientes definiciones:
> **1. Sistema de tiempo compartido turístico.** Independientemente de la denominación que se le dé a la forma de contratación, se entiende por tiempo compartido turístico, de acuerdo con lo establecido **<u>en el artículo 95 de la Ley 300 de 1996,</u>** el sistema mediante el cual una persona natural o jurídica adquiere, a través de diversas modalidades, el derecho de utilizar, disfrutar y disponer, a perpetuidad o temporalmente, de una unidad inmobiliaria turística o recreacional por un período de tiempo en cada año.
>
> **ARTÍCULO 5°. APLICACIÓN DE LAS NORMAS COLOMBIANAS.**- La actividad de comercialización que se realice en Colombia sobre **<u>establecimientos de tiempo compartido</u>** ubicados en el exterior, estará sometida a las normas colombianas sobre protección al consumidor, **<u>a la Ley 300 de 1996 y los Decretos que la reglamentan.</u>** Los comercializadores de este tipo de proyectos deberán cumplir con el requisito de inscripción en el Registro Nacional de Turismo.
>
> **ARTÍCULO 35. INFRACCIONES Y SANCIONES.**- La reglamentación establecida en el presente Decreto está sujeta al sistema de control y sanciones señalado por el Capítulo III de **<u>la Ley 300 de 1996</u>**.
>
> (Negrillas y subraya por fuera de los textos)

Por su parte, el artículo 118 del Reglamento de Multipropiedad del Condominio Turístico **Mendihuaca Caribbean Resort - Primera Etapa** –contenido en la escritura pública número 556 del 29 de abril de 1997, otorgada en la Notaría Novena de Barranquilla–, repetido íntegramente en el artículo 113 del Reglamento Interno del mismo, dice textualmente:

> **NORMATIVA APLICABLE**.- El Régimen de Multipropiedad del Condominio Turístico **"MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT - PRIMERA ETAPA"** como modalidad especial del Sistema de Tiempo Compartido Turístico se regirá por las disposiciones contenidas en la presente Escritura Pública de Constitución de los Regímenes de Propiedad Horizontal y de Tiempo Compartido Turístico del Condominio, por las normas contenidas en el Reglamento Interno y por el Contrato de Tiempo Compartido Turístico celebrado entre las partes. En lo no previsto en las disposiciones anteriores serán aplicables, en su orden, con carácter supletorio, las normas vigentes del Capítulo IX del Título IX de la Ley 300 de 1996 o Ley General de Turismo en lo pertinente, y siempre atendiendo al carácter especial y autónomo del régimen del Tiempo Compartido Turístico; los Decretos Reglamentarios del Sistema de Tiempo Compartido Turístico en su modalidad de Multipropiedad expedidos por el Gobierno Nacional en desarrollo de la Ley General de Turismo; las disposiciones de la Ley 182 de 1948 y del Decreto Reglamentario 1365 de 1986, que sean compatibles con el régimen de la Multipropiedad; el Código de Comercio, el Código Civil y las demás normas complementarias pertinentes.
>
> (Subrayas por fuera de los textos)
>
> (Se aclara que la Ley 182 de 1948 y su Decreto Reglamentario 1365 de 1986, sobre el régimen de propiedad horizontal, fueron derogados y actualmente este régimen se rige por la Ley 675 de 2001)

2) En Cuanto A Las Normas Aplicables Al Régimen De La Propiedad Horizontal:

En Colombia se encuentra regulado por la Ley 675 de 2001 y sus decretos reglamentarios. En ninguna parte de esta ley se establece que ella también se aplica el sistema de Tiempo Compartido Turístico.

En ese sentido, el artículo 1º de la Ley 675 de 2001 señala cuál es su objeto, así:

> **ARTÍCULO 1°. OBJETO.**- La presente ley regula la forma especial de dominio, denominada propiedad horizontal, en la que concurren derechos de propiedad exclusiva sobre bienes privados y derechos de copropiedad sobre el terreno y los demás bienes comunes, con el fin de garantizar la seguridad y la convivencia pacífica en los inmuebles sometidos a ella, así como la función social de la propiedad.

c) Como vemos, la Ley 300 de 1996 contiene un capítulo destinado únicamente al Sistema de Tiempo Compartido como una clase de prestador de servicios dentro del sector turístico, de carácter independiente, especial y autónomo respecto de cualquier otro régimen.

Por lo tanto, queda absolutamente claro, Su Señoría, que el Sistema de Tiempo Com-

partido Turístico **NO** es propiedad horizontal.

Corrobora aún más lo anterior la circunstancia de que los conceptos de Promotor o Desarrollador, Comercializador, Compañía de Intercambio, Programa de Intercambio, Operador, Usuario, Titular, Multipropiedad, Período Vacacional, entre otros, que contempla el artículo 2º del Decreto 1076 de 1997, son absolutamente desconocidos y ajenos en las leyes de propiedad horizontal, en particular, de la Ley 675 de 2001.

AL HECHO CUARTO: Es cierto en cuanto al contenido del artículo 117 que allí se transcribe. Sin embargo, se observa nuevamente que el apoderado judicial de la contraparte, al referirse al *"Reglamento"* cuyo artículo 117 transcribe, omite otra vez hacer referencia expresa al Sistema de Tiempo Compartido Turístico, pues simplemente menciona, de manera acomodada, que se trata del *"reglamento de propiedad horizontal"*, lo cual, como ya ha quedado claro, no corresponde a la realidad.

Debo resaltar, igualmente, según lo dispuesto en ese mismo artículo 117, que el nombramiento de la Operadora Provisional lo hace **Vacacionar S.A.S.** en su doble condición de **PROMOTORA** y **CONSTRUCTORA** del Condominio, tal como allí se menciona.

AL HECHO QUINTO: Es cierto que **Vacacionar S.A.S.** y **Operar Mendihuaca S.A.** celebraron tres contratos con las denominaciones que allí se señalan; pero **NO** es cierto que la celebración de tales contratos se haya realizado en el año 2007.

En efecto, tal como consta en cada uno de los contratos escritos que el llamante en garantía anexó a su escrito de llamamiento, las fechas de celebración de los contratos fueron las siguientes:

a) El denominado **"Contrato De Arriendo De Inmueble Destinado A Establecimientos Comerciales Entre Vacacionar Ltda. Y Operar Mendihuaca S.A."**, fue celebrado en la ciudad de Cartagena, el día siete (7) del mes de octubre de dos mil cinco (2005).

b) El denominado **"Contrato De Operación Hotelera Del Establecimiento De Alojamiento Mendihuaca Caribbean Resort"**, fue celebrado en la ciudad de Cartagena, el día siete (7) del mes de octubre de dos mil cinco (2005).

c) El denominado **"Contrato De Mandato Para La Administración Del Condominio Mendihuaca Caribbean Resort"**, fue celebrado en la ciudad de Cartagena, el día siete (7) del mes de octubre de dos mil cinco (2005). Se aclara que en este contrato **Vacacionar S.A.S.** actuó conjuntamente con la persona jurídica del **Condominio Turístico Mendihuaca Caribbean Resort,** siendo ambos los contratantes.

partido Turístico **NO** es propiedad horizontal.

Corrobora aún más lo anterior la circunstancia de que los conceptos de Promotor o Desarrollador, Comercializador, Compañía de Intercambio, Programa de Intercambio, Operador, Usuario, Titular, Multipropiedad, Período Vacacional, entre otros, que contempla el artículo 2º del Decreto 1076 de 1997, son absolutamente desconocidos y ajenos en las leyes de propiedad horizontal, en particular, de la Ley 675 de 2001.

AL HECHO CUARTO: Es cierto en cuanto al contenido del artículo 117 que allí se transcribe. Sin embargo, se observa nuevamente que el apoderado judicial de la contraparte, al referirse al *"Reglamento"* cuyo artículo 117 transcribe, omite otra vez hacer referencia expresa al Sistema de Tiempo Compartido Turístico, pues simplemente menciona, de manera acomodada, que se trata del *"reglamento de propiedad horizontal"*, lo cual, como ya ha quedado claro, no corresponde a la realidad.

Debo resaltar, igualmente, según lo dispuesto en ese mismo artículo 117, que el nombramiento de la Operadora Provisional lo hace **Vacacionar S.A.S.** en su doble condición de **PROMOTORA** y **CONSTRUCTORA** del Condominio, tal como allí se menciona.

AL HECHO QUINTO: Es cierto que **Vacacionar S.A.S.** y **Operar Mendihuaca S.A.** celebraron tres contratos con las denominaciones que allí se señalan; pero **NO** es cierto que la celebración de tales contratos se haya realizado en el año 2007.

En efecto, tal como consta en cada uno de los contratos escritos que el llamante en garantía anexó a su escrito de llamamiento, las fechas de celebración de los contratos fueron las siguientes:

a) El denominado **"Contrato De Arriendo De Inmueble Destinado A Establecimientos Comerciales Entre Vacacionar Ltda. Y Operar Mendihuaca S.A."**, fue celebrado en la ciudad de Cartagena, el día siete (7) del mes de octubre de dos mil cinco (2005).

b) El denominado **"Contrato De Operación Hotelera Del Establecimiento De Alojamiento Mendihuaca Caribbean Resort"**, fue celebrado en la ciudad de Cartagena, el día siete (7) del mes de octubre de dos mil cinco (2005).

c) El denominado **"Contrato De Mandato Para La Administración Del Condominio Mendihuaca Caribbean Resort"**, fue celebrado en la ciudad de Cartagena, el día siete (7) del mes de octubre de dos mil cinco (2005). Se aclara que en este contrato **Vacacionar S.A.S.** actuó conjuntamente con la persona jurídica del **Condominio Turístico Mendihuaca Caribbean Resort,** siendo ambos los contratantes.

partido Turístico **NO** es propiedad horizontal.

Corrobora aún más lo anterior la circunstancia de que los conceptos de Promotor o Desarrollador, Comercializador, Compañía de Intercambio, Programa de Intercambio, Operador, Usuario, Titular, Multipropiedad, Período Vacacional, entre otros, que contempla el artículo 2º del Decreto 1076 de 1997, son absolutamente desconocidos y ajenos en las leyes de propiedad horizontal, en particular, de la Ley 675 de 2001.

AL HECHO CUARTO: Es cierto en cuanto al contenido del artículo 117 que allí se transcribe. Sin embargo, se observa nuevamente que el apoderado judicial de la contraparte, al referirse al *"Reglamento"* cuyo artículo 117 transcribe, omite otra vez hacer referencia expresa al Sistema de Tiempo Compartido Turístico, pues simplemente menciona, de manera acomodada, que se trata del *"reglamento de propiedad horizontal"*, lo cual, como ya ha quedado claro, no corresponde a la realidad.

Debo resaltar, igualmente, según lo dispuesto en ese mismo artículo 117, que el nombramiento de la Operadora Provisional lo hace **Vacacionar S.A.S.** en su doble condición de **PROMOTORA** y **CONSTRUCTORA** del Condominio, tal como allí se menciona.

AL HECHO QUINTO: Es cierto que **Vacacionar S.A.S.** y **Operar Mendihuaca S.A.** celebraron tres contratos con las denominaciones que allí se señalan; pero **NO** es cierto que la celebración de tales contratos se haya realizado en el año 2007.

En efecto, tal como consta en cada uno de los contratos escritos que el llamante en garantía anexó a su escrito de llamamiento, las fechas de celebración de los contratos fueron las siguientes:

a) El denominado **"Contrato De Arriendo De Inmueble Destinado A Establecimientos Comerciales Entre Vacacionar Ltda. Y Operar Mendihuaca S.A."**, fue celebrado en la ciudad de Cartagena, el día siete (7) del mes de octubre de dos mil cinco (2005).

b) El denominado **"Contrato De Operación Hotelera Del Establecimiento De Alojamiento Mendihuaca Caribbean Resort"**, fue celebrado en la ciudad de Cartagena, el día siete (7) del mes de octubre de dos mil cinco (2005).

c) El denominado **"Contrato De Mandato Para La Administración Del Condominio Mendihuaca Caribbean Resort"**, fue celebrado en la ciudad de Cartagena, el día siete (7) del mes de octubre de dos mil cinco (2005). Se aclara que en este contrato **Vacacionar S.A.S.** actuó conjuntamente con la persona jurídica del **Condominio Turístico Mendihuaca Caribbean Resort,** siendo ambos los contratantes.

partido Turístico **NO** es propiedad horizontal.

Corrobora aún más lo anterior la circunstancia de que los conceptos de Promotor o Desarrollador, Comercializador, Compañía de Intercambio, Programa de Intercambio, Operador, Usuario, Titular, Multipropiedad, Período Vacacional, entre otros, que contempla el artículo 2º del Decreto 1076 de 1997, son absolutamente desconocidos y ajenos en las leyes de propiedad horizontal, en particular, de la Ley 675 de 2001.

AL HECHO CUARTO: Es cierto en cuanto al contenido del artículo 117 que allí se transcribe. Sin embargo, se observa nuevamente que el apoderado judicial de la contraparte, al referirse al *"Reglamento"* cuyo artículo 117 transcribe, omite otra vez hacer referencia expresa al Sistema de. Tiempo Compartido Turístico, pues simplemente menciona, de manera acomodada, que se trata del *"reglamento de propiedad horizontal"*, lo cual, como ya ha quedado claro, no corresponde a la realidad.

Debo resaltar, igualmente, según lo dispuesto en ese mismo artículo 117, que el nombramiento de la Operadora Provisional lo hace **Vacacionar S.A.S.** en su doble condición de **PROMOTORA** y **CONSTRUCTORA** del Condominio, tal como allí se menciona.

AL HECHO QUINTO: Es cierto que **Vacacionar S.A.S.** y **Operar Mendihuaca S.A.** celebraron tres contratos con las denominaciones que allí se señalan; pero **NO** es cierto que la celebración de tales contratos se haya realizado en el año 2007.

En efecto, tal como consta en cada uno de los contratos escritos que el llamante en garantía anexó a su escrito de llamamiento, las fechas de celebración de los contratos fueron las siguientes:

a) El denominado **"Contrato De Arriendo De Inmueble Destinado A Establecimientos Comerciales Entre Vacacionar Ltda. Y Operar Mendihuaca S.A."**, fue celebrado en la ciudad de Cartagena, el día siete (7) del mes de octubre de dos mil cinco (2005).

b) El denominado **"Contrato De Operación Hotelera Del Establecimiento De Alojamiento Mendihuaca Caribbean Resort"**, fue celebrado en la ciudad de Cartagena, el día siete (7) del mes de octubre de dos mil cinco (2005).

c) El denominado **"Contrato De Mandato Para La Administración Del Condominio Mendihuaca Caribbean Resort"**, fue celebrado en la ciudad de Cartagena, el día siete (7) del mes de octubre de dos mil cinco (2005). Se aclara que en este contrato **Vacacionar S.A.S.** actuó conjuntamente con la persona jurídica del **Condominio Turístico Mendihuaca Caribbean Resort,** siendo ambos los contratantes.

AL HECHO SEXTO: Es cierto que **Vacacionar S.A.S.**, actuando conjuntamente con la persona jurídica del **Condominio Turístico Mendihuaca Caribbean Resort**, contrató como operador provisional del condominio a la sociedad **Operar Mendihuaca Caribbean Resort**; pero se precisa, una vez más, que la operación NO recaía sobre una propiedad horizontal –como viene afirmando reiterada y maliciosamente el llamante–, sino sobre una propiedad de tiempo compartido.

AL HECHO SÉPTIMO: Es cierto; pero se precisa que las *"unidades de residencia utilizadas en la modalidad de tiempo compartido"*, que la contraparte allí menciona como *"elementos arquitectónicos"* contenidos en los lotes *"La Esperanza 2"* y *"La Nevada"*, NO se encuentran construídas sobre ninguno de estos lotes, sino en otro contiguo a "La Esperanza 2", que se denomina "La Esperanza 1".

AL HECHO OCTAVO: Es cierto en aquellos aspectos que constituyeron el objeto del Contrato de Operación Hotelera y que están especificados en su Cláusula Segunda y su Cláusula Tercera, ordinal 3.2., a las cuales me remito, contrato cuya fotocopia se encuentra anexa a la demanda de llamamiento.

AL HECHO NOVENO: Dice en ese Hecho el apoderado judicial del llamante que su representada, o sea la sociedad **Operar Mendihuaca S.A.**, *"haciendo uso de sus facultades otorgadas en los contratos anteriormente mencionados"*, llegó *"**A LA CONCLUSIÓN**"* que la misma empresa promotora **que lo había contratado**, o sea, **Vacacionar S.A.S.**, *"estaba obligada al pago de cuotas de administración"*.

Al respecto me permito manifestar que se trata de una apreciación meramente subjetiva del llamante en garantía, respecto al pago de cuotas de administración por parte de la compañía Promotora del Condominio de Tiempo Compartido Turístico, al utilizar expresiones como *"se revisó"*, *"llegándose a la conclusión"*, razón por la cual no me referiré a la misma, pues, tal como lo exige la ley procesal, en el acápite de Hechos de la Demanda de Llamamiento el libelista debe limitarse al simple relato de los hechos que le sirven de fundamento a sus pretensiones, tal como sucedieron, evitando cualquier consideración de carácter subjetiva en la narración de los mismos.

AL HECHO DÉCIMO: Las expresiones allí utilizadas por el apoderado judicial del llamante, tales como *"en razón de lo anterior"* –aludiendo a sus puntos de vista subjetivos contenidos en el Hecho Noveno–, *"por otras razones de carácter administrativo"* emanadas simplemente de la misma compañía, *"se dio una explicación jurídica"*, *"se llevó a cabo un análisis de cartera"*, constituyen igualmente apreciaciones meramente subjetivas del órgano de decisión de **Operar Mendihuaca S.A.**, las cuales no son procedentes ni pueden tenerse en cuenta como fundamentos de hechos de la Demanda de Llamamiento.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: Sobre este punto me permito manifestar:

a) En primer lugar resalto, una vez más, que el llamante sigue fundamentando sus pretensiones en apreciaciones suyas que distan mucho de ser Hechos, como cuando afirma que, según su punto de vista, *"Luego del estudio de cartera se tuvo claro que la sociedad VACACIONAR LTDA. (Copropietario más) se encontraba en la obligación de realizar el pago de cuotas de administración"*, como si en el campo del Derecho bastara el simple dicho o punto de vista de una persona para imponerle obligaciones a otra. Por tanto, aquí estamos frente a otra especulación o mera apreciación subjetiva del demandante en garantía.

b) En segundo lugar, menciona el llamante que celebró un Contrato de Prestación de Servicios con una firma de abogados denominada **Unisolnet Jurídicas S.A.S.**, con el fin de que procediera a demandar el cobro de las cuotas de administración pendientes de pago, contrato que se realiza en virtud de la decisión tomada unilateralmente por la Junta Directiva de la sociedad **Arawak Mendihuaca S.A.**, según consta en el Acta número 13 del 29 de agosto de 2008, anexa a la Demanda de Llamamiento.

Al respecto pongo de presente que, tal como lo reconoce el llamante, la decisión misma de la Junta Directiva contenida en la referida Acta tuvo como fundamento *"el estudio de cartera"* que fue lo que les dejó *"claro"* la procedencia del cobro de cuotas de administración contra mi representada, **sin tener en cuenta ninguna norma ni sustento jurídico que sustente expresa y claramente esa carga**. Por lo tanto, el contenido de esa Acta, de contera, carece igualmente de valor procesal como para ser considerada como un Hecho que fundamente las pretensiones de la Demanda de Llamamiento.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: No es cierto que exista el *"coligamiento"* del contrato de prestación de servicios celebrado entre **Arawak Mendihuaca S.A.** y la firma de abogados **Unisolnet Jurídicas S.A.S.**, con los contratos celebrados entre **Arawak Mendihuaca S.A.** y **Vacacionar S.A.S.** mencionados en la contestación del Hecho Quinto de la Demanda de Llamamiento, porque, tal como se alegará en el acápite de excepciones de fondo del presente escrito, NO existe evidentemente una relación legal o contractual **DE GARANTÍA** que obligue a mi representada al rembolso total o parcial del pago que tuviere que hacer el llamado como resultado de una eventual sentencia en su contra dentro del proceso de la referencia.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO: No es cierto que el objeto social de **Arawak Mendihuaca S.A.** no comprendiera el cobro de cartera. En primer lugar, en los Contratos de Operación y de Mandato que **Vacacionar S.A.S.** celebró con **Operar Mendihuaca S.A.**, las partes dejaron expresa y clara constancia que **Operar Mendihuaca S.A.** contaba con la capaci-

dad, experiencia, conocimiento, know how, dotación, infraestructura y organización empresarial **necesarias** para la operación, promoción y explotación de hoteles y de condominios turísticos, así:

El numeral 3º de las CONSIDERACIONES del **Contrato De Operación Hotelera Del Establecimiento De Alojamiento Mendihuaca Caribbean Resort,** reza:

> *"La Sociedad **OPERAR MENDIHUACA S.A.** tiene la experiencia, conocimiento, know how, infraestructura y organización empresarial necesaria para la operación, promoción y explotación de hoteles y cuenta con el personal especializado y debidamente calificado en el montaje y desarrollo de proyectos de esta clase en cualquier parte del territorio colombiano.*
>
> *Que en atención a las calidades de **OPERAR MENDIHUACA S.A.** anteriormente mencionadas, así como su capacidad, experiencia, dotación e infraestructura necesarias para la operación y administración de hoteles con plena independencia, autonomía administrativa, técnica y financiera, **LA PROMOTORA VACACIONAR LTDA.** estudió y aprobó la propuesta que presentó **OPERAR MENDIHUACA S.A.** y en consecuencia decidió que se contrate la OPERACIÓN HOTELERA de los derechos y bienes de su dominio."*

Por su parte, los numerales 4 y 5 de las CONSIDERACIONES del **Contrato De Mandato Para La Administración Del Condominio Mendihuaca Caribbean Resort,** dicen:

> *"4. La Sociedad **OPERAR MENDIHUACA S.A.** tiene la experiencia, conocimiento, know how, infraestructura y organización empresarial necesaria para la operación, promoción y explotación de hoteles y cuenta con el personal especializado y debidamente calificado en el montaje y desarrollo de proyectos de esta clase en cualquier parte del territorio colombiano.*
>
> *5. Que en atención a las calidades de **OPERAR MENDIHUACA S.A.** anteriormente mencionadas, así como su capacidad, experiencia, dotación e infraestructura necesarias para la operación y administración de hoteles con plena independencia, autonomía administrativa, técnica y financiera, el Consejo de Administración del Condominio aprobó previa facultad otorgada por LA PROMOTORA VACACIONAR LTDA. ...* suscribir el presente contrato y en *consecuencia decidió que se contrate para la administración del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** a la sociedad OPERAR MENDIHUACA S.A....."*

En segundo lugar, se desprende de esas consideraciones que hacen ambas partes en los contratos mencionados, que el cobro de cartera es, obviamente, una gestión inherente al giro ordinario de las empresas operadoras y administradoras de establecimientos hoteleros y de alojamiento en general, que no necesita estar expresamente prevista en el objeto social de las sociedades comerciales que se dedican a esa actividad, **razón por la cual no puede admitirse lo que afirma el apoderado judicial respecto a este punto.**

Y en cuanto al derecho de postulación que menciona el llamante, pues por supuesto que siendo persona jurídica el operador –y aún natural–, la ley procesal exige que si han de comparecer al proceso deberán hacerlo por conducto de abogado legalmente autorizado,

excepto en los casos en que la ley permita su intervención directa (Art.73 del actual estatuto procesal civil).

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No es cierto que **Arawak Mendihuaca S.A.** haya actuado en representación del **Condominio Mendihuaca Caribbean Resort** cuando contrató la firma de abogados, lo cual deberá demostrar el llamante dentro del presente proceso.

Evidentemente **Arawak Mendihuaca S.A.** actuó en ese contrato en su propio nombre, pues nunca fue autorizado de manera expresa ni por **Vacacionar S.A.S.** ni por el **Condominio Turístico** para subcontratar el cobro de cartera, ni tal facultad fue concedida en ninguno de los contratos hoteleros que celebrara con éstos, máxime cuando, reitero lo expuesto antes, el objeto social de **Arawak Mendihuaca S.A.** no impedía que realizara esa labor directamente como parte inherente a su actividad social.

Por otra parte, me permito aclarar que hacen parte del inventario de **Vacacionar S.A.S.,** como empresa constructora, promotora y comercializadora del Condominio Turístico **Mendihuaca Caribbean Resort,** las Propiedades o Unidades de Alojamiento Turístico afectos al régimen de la Multipropiedad que aún no han sido vendidas, tal como lo certifica el Revisor Fiscal de la compañía en documento que se anexa.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO: No es cierto que sea clara la obligación de la sociedad **Vacacionar S.A.S.** en el pago de las cuotas de administración, como de manera infundada repite permanentemente el apoderado judicial del llamante en garantía.

Y es que no puede ser clara una obligación que es inexistente. Reitero que ni en el Reglamento de Multipropiedad (de Propiedad Horizontal y de Tiempo Compartido Turístico) del Condominio, ni en el Reglamento Interno del Condominio, ni en la Ley 300 de 1996 (o Ley General de Turismo), ni el Decreto Reglamentario 1076 de 1997, ni en el Reglamento Interno que se deriva del anterior, ni en las normas vigentes contenidas en la Ley 1101 de 2006 y la Ley 1558 de 2012, ni en el Contrato de Tiempo Compartido Turístico que se celebra con los usuarios, ni en ningún otro estatuto existe norma alguna que disponga expresa o tácitamente que las PROMOTORAS de Condominios de Tiempo Compartido tienen la obligación de pagar sumas de dinero a título de cuotas de administración. Esa es la razón por la cual el Condominio nunca ha facturado deuda por concepto de cuotas de administración a la empresa **Vacacionar S.A.S.**

Ahora bien, ello no significa que **Vacacionar S.A.S.** no participe en los gastos para el mantenimiento del **Condominio y del Establecimiento Hotelero Mendihuaca Caribbean Resort,** concepto que es diferente a la obligación que tienen los **USUARIOS** del servicio de tiempo compartido turístico de pagar las denominadas "cuotas de administración". Al respecto debo advertir que existe un convenio, que se anexa al presente escrito, celebrado entre la persona jurídica del **Condominio Turístico** y la operación hotelera

correspondiente a **Vacacionar S.A.S.**, en virtud del cual ésta, a través de la operación hotelera debe satisfacer la operación y el mantenimiento del Resort con un porcentaje del 45% calculado sobre la totalidad de los costos y gastos; y el Condominio, por su parte, debe contribuir con el 55% de la totalidad de dichos costos y gastos, tal como se acredita con documento anexo.

Por otro lado, tampoco es cierto que **Vacacionar S.A.S.** haya removido a **Arawak Mendihuaca S.A.** de su cargo de administrador del Condominio de Tiempo Compartido, para eludir el pago judicial que ésta pretendía, pues, tal como dan fe los documentos anexos al presente escrito, tal remoción se verificó por los reiterados incumplimientos de **Arawak Mendihuaca S.A.** de sus obligaciones contractuales.

En cuanto a los demás aspectos narrados en este Hecho, son consideraciones subjetivas del llamante.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO: No me consta lo enunciado allí, por cuanto se refiere a una relación contractual enteramente ajena a mi representada.

6. EN CUANTO AL DERECHO INVOCADO Y A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA DE LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

No siendo ciertos los hechos que configuran la **CAUSA PETENDI** de la **Demanda De Llamamiento En Garantía, ME OPONGO** al derecho invocado por el **Llamante En Garantía.**

Igualmente **Me Opongo** a las peticiones de la **Demanda De Llamamiento En Garantía,** consistente básicamente en reembolsar o asumir mi representada el valor total o parcial del pago que el **Llamante En Garantía** tuviere que efectuar como resultado de una eventual sentencia condenatoria en su contra.

7. EXCEPCIONES DE MÉRITO

En contra de las pretensiones del **Llamante En Garantía** propongo las siguientes excepciones de fondo o mérito:

7.1. EXCEPCIÓN DE "INEXISTENCIA DE RELACIÓN DE GARANTÍA PERSONAL ENTRE EL LLAMANTE Y EL LLAMADO EN GARANTÍA".-

Me fundamento en las siguientes razones de hecho y de derecho:

a) En la ciudad de Cartagena, el día siete (7) del mes de octubre de dos mil cinco

(2005), **Vacacionar S.A.S.** –antes Vacacionar Ltda.–, en su calidad de Constructora, Comercializadora y Promotora del Condominio Turístico de Tiempo Compartido denominado **Mendihuaca Caribbean Resort,** celebró tres contratos con **Arawak Mendihuaca S.A.** –antes Operar Mendihuaca S.A.–, a saber:

- El denominado **"Contrato De Operación Hotelera Del Establecimiento De Alojamiento Mendihuaca Caribbean Resort"**, cuyo objeto fue la Operación Hotelera del establecimiento de alojamiento, bajo la exclusiva dirección, responsabilidad y con toda autonomía administrativa y financiera de **Operar Mendihuaca S.A.** (Cláusula Segunda del Contrato).

- El denominado **"Contrato De Mandato Para La Administración Del Condominio Mendihuaca Caribbean Resort"**, por medio del cual **Vacacionar S.A.S.,** en calidad de mandante, confirió a **Operar Mendihuaca S.A.,** en calidad de mandatario, el **ENCARGO** de asumir **DE MANERA EXCLUSIVA,** la administración y operación general del Condominio **Mendihuaca Caribbean Resort – Primera Etapa,** a fin de realizar las funciones propias de su actividad contempladas en los artículos 89, 90 y 91 del Reglamento de Tiempo Compartido Turístico, contenido en la escritura pública número 556 del 29 de abril de 1997 de la Notaría Novena de Barranquilla (Cláusula Segunda del Contrato).

  A través de este acto, **Vacacionar S.A.S.** ejercía su facultad de libre nombramiento y remoción del **OPERADOR PROVISIONAL,** que le fue consagrada en su favor en el artículo 117 del Reglamento de Propiedad de Tiempo Compartido hasta que pudiera hacerse la elección en propiedad de una operadora, lo cual sucederá una vez que se hayan efectivamente comercializados los Derechos de Tiempo Compartido Turístico que representen el cincuenta y uno por ciento (51%) del Coeficiente de Copropiedad del Condominio, circunstancia que aún no ha ocurrido.

  En este contrato se vinculó también como contratante la persona jurídica del **Condominio Turístico Mendihuaca Caribbean Resort,** siendo ambos los contratantes.

- El denominado **"Contrato De Arriendo De Inmueble Destinado A Establecimientos Comerciales Entre Vacacionar Ltda. Y Operar Mendihuaca S.A."**, con el fin de que la Operadora Hotelera y a la vez Mandataria de la administración del Condominio Turístico pudiera

tener acceso a la infraestructura recreacional y de servicios de alimentos y bebidas, construídas sobre los lotes objeto de arriendo, contiguos al Condominio.

b) Por tanto, el contenido de los tres contratos estaban estrecha y necesariamente vinculados entre sí, de tal manera que comprendían conjuntamente el manejo administrativo y operativo tanto del establecimiento hotelero **Mendihuaca Caribbean Resort,** como del Condominio de Tiempo Compartido Turístico **Mendihuaca Caribbean Resort** y de la infraestructura de servicios y recreacional afectas a aquél y éste.

c) En tal virtud, las partes pactaron en cada contrato que los tres convenios tendrían el mismo término de duración y, por tanto, terminarían en caso de que cualquiera de ellos llegase a su fin por cualquier causa, tal como puede verificarse en el ordinal 8 del acápite de las CONSIDERACIONES del Contrato de Mandato, en el ordinal 6 del acápite de las CONSIDERACIONES del Contrato de Operación Hotelera, y en el ordinal 8.1 de la Cláusula Octava del Contrato de Arrendamiento.

d) Mediante carta del 31 de octubre de 2008, el representante legal de **Vacacionar S.A.S.** comunicó a la compañía **Arawak Mendihuaca S.A.** la terminación del contrato de arrendamiento con base en el ordinal 8.1 de la Cláusula Octava de dicho convenio, pues en la misma misiva ponía en conocimiento igualmente la terminación necesaria de las otras dos relaciones contractuales como consecuencia de los reiterados incumplimientos de **Arawak Mendihuaca S.A.**

Esta comunicación fue enviada a su destinatario por correo certificado a través de la empresa Servicios Postales Nacionales S.A., según factura de venta número 947905 del 31 de octubre de 2008.

e) Así mismo, el **Consejo de Administración del Condominio Mendihuaca Caribbean Resort,** en reunión llevada a cabo en el mismo establecimiento el día 1º de noviembre de 2008, decidió ponerle término al contrato de mandato que, en calidad de cocontratante de **Vacacionar S.A.S.,** había suscrito con **Operar Mendihuaca S.A.,** tal como consta en Acta número 44 del órgano mencionado.

f) En medio de este escenario, **Arawak Mendihuaca S.A.,** actuando por sí misma y en su propio nombre y representación, decide contratar los servicios profesionales de la firma de abogados **Unisolnet Jurídicas S.A.S.,** con el fin absurdo y arbitrario de proceder en contra de **Vacacionar S.A.S.** para que pague unas cuotas de administración sin ningún sustento jurídico legal ni convencional,

tal como ha quedado ampliamente expuesto en el acápite número 5 del presente escrito.

Ciertamente, **Arawak Mendihuaca S.A.** actuó en ese contrato en su propio nombre, pues nunca fue autorizado de manera expresa por el **Condominio Turístico** para subcontratar el cobro de cartera, ni mucho menos por **Vacacionar S.A.S.**, ni tal facultad fue concedida en ninguno de los contratos hoteleros que celebrara con éstos, máxime cuando, reitero lo expuesto antes, el objeto social de **Arawak Mendihuaca S.A.** no impedía que realizara esa labor directamente como parte inherente a su propia actividad social.

g) Es más, **Arawak Mendihuaca S.A.** contrató a **Unisolnet Jurídicas S.A.S.** cuando su contrato de mandato había llegado a su final; **pero aún si éste se encontrara a la sazón vigente,** de todas maneras actuó extralimitando el encargo que allí le había sido conferido por sus cocontratantes –el **Condominio Turístico y Vacacionar S.A.S.**–, pues por ninguna parte del respectivo contrato de mandato aparece facultad alguna para que el mandatario (**Arawak Mendihuaca S.A.S.**) pudiera subcontratar con una firma de abogados el cobro de cartera, y mucho menos aun cuando el objeto de esa subcontratación era cobrar supuestas obligaciones a cargo de uno de los mismos mandantes.

Como vemos, estamos frente a un caso que bien podría pertenecer al **Extraño Mundo De Subuso,** y que puede enunciarse así: Un contratante (Vacacionar S.A.S.) contrata a una compañía (Operar Mendihuaca S.A.) para que, en desarrollo del encargo encomendado, demande a su mismo contratante (Vacacionar S.A.S.). Pero como el contrato de mandato es terminado por justa causa antes de que el contratista (Operar Mendihuaca S.A.), en cumplimiento del objeto del mismo, hubiere alcanzado a demandar a su propio contratante (Vacacionar S.A.S.), entonces ahora el contratante debe resarcirle los perjuicios al contratista porque no lo demandó. (¿?)

h) Como puede colegirse de todo lo anterior, la relación jurídica sustancial que existió entre el llamado en garantía (**Vacacionar S.A.S.**). y el llamante y demandado principal (**Arawak Mendihuaca S.A.S.**), no conlleva ningún tipo de afianzamiento que asegure y proteja al llamante contra el riesgo que se deriva de las pretensiones de la demanda principal en su contra.

Ciertamente, carece el llamante en garantía de derecho legal o contractual para exigirle a mi representada la indemnización del perjuicio que llegare a sufrir o el reembolso total o parcial del pago que tuviere que hacer como resultado de la sentencia que se dicte en su contra en el proceso de la referencia. No existe en el caso que nos ocupa una norma ni una convención de la cual

pueda derivarse solidaridad alguna con la condena pecuniaria que resulte en contra de **Arawak Mendihuaca S.A.**

7.2. **EXCEPCIÓN DE "PRESCRIPCIÓN DE LAS ACCIONES ORDINARIAS".-**

Me fundamento en las siguientes razones de hecho y de derecho:

Desde la fecha del rompimiento de cada uno de las relaciones contractuales que existieron, por un lado, entre **Unisolnet Jurídicas S.A.S.** y **Arawak Mendihuaca S.A.**, y, por otro lado, entre **Arawak Mendihuaca S.A.** y **Vacacionar S.A.S.**, respecto de los contratos de que dan cuenta los hechos de la demanda principal como los de la demanda de llamamiento en garantía, hasta las fechas de presentación de la demanda principal y de la demanda de llamamiento en garantía, respectivamente, transcurrieron más de diez (10) años, razón por la cual, con fundamento en los artículos 2535 y 2536 del Código Civil, se operó el fenómeno de la prescripción de la acción ordinaria ejercida por parte de **Unisolnet Jurídicas S.A.S.**, como demandante principal, así como la ejercida por parte de **Arawak Mendihuaca S.A.** en calidad de accionante o demandante en garantía.

Para efectos del término, deberá igualmente tenerse en cuenta que mi representada, **Vacacionar S.A.S.**, fue debidamente notificada del respectivo auto de llamamiento en garantía mediante el sistema de aviso, el cual fue efectivamente recibido el día lunes, 22 de julio de 2019.

8. PETITUM

Con fundamento en las razones antes indicadas, solicito a Su Señoría declarar probada, en la sentencia definitiva, la excepción propuesta de ***Inexistencia De Relación De Garantía Personal Entre El Llamante Y El Llamado En Garantía***, de resultar condenada la sociedad demandada **Arawak Mendihuaca S.A.** por los hechos de la demanda inicial; y/o la de ***Prescripción De Las Acciones Ordinarias***, con las consecuencias de rigor.

9. PRUEBAS DOCUMENTALES Y ANEXOS

Presento con este escrito los siguientes documentos:

a) Certificado de Existencia y Representación Legal de la sociedad llamada en garantía, **Vacacionar S.A.S.**

b) El poder para actuar, debidamente otorgado al suscrito por la llamada en garantía.

c) Certificado del Revisor Fiscal de **Vacacionar S.A.S.**, de que da cuenta la contestación AL HECHO DÉCIMO CUARTO.

d) Fotocopia del acuerdo de distribución de gastos celebrado entre **Vacacionar S.A.S.** y el **Condominio Turístico**, mencionado en el párrafo tercero de la contestación AL HECHO DÉCIMO QUINTO.

e) Copia de la carta dirigida a **Arawak Mendihuaca S.A.**, referida en el literal d) de los fundamentos de la excepción de fondo propuesta.

f) Fotocopia de la constancia del envío de la carta anterior por correo certificado.

g) Copia del Acta número 44 del Consejo de Administración del Condominio, mencionada en el literal e) de los fundamentos de la excepción de fondo propuesta.

h) Fotocopia de una providencia del Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla, donde la Jueza considera que de la lectura del "Regalmento de Propiedad Horizontal y de Tiempo Compartido del Condominio Mendihuaca Caribbean no se observa que aparezca como obligación del Promotor el pago de cuotas de sostenimiento".

i) Los demás documentos que reposan en el expediente.

j) Escrito de Excepciones Previas contra la Demanda de Llamamiento en garantía.

10. LUGAR PARA LAS NOTIFICACIONES

El suscrito y la sociedad que represento recibiremos notificaciones en la Carrera 53 número 55-66 de Barranquilla, y en el correo electrónico wilsonfayad@hotmail.com.

Respetuosamente,

WILSON FAYAD AHCAR.
C.C. Nº 8.704.785 de Barranquilla.
T.P. Nº 50.226 del C. S. de la J.

25 Folios

OJMZY26AUG'19 3:29

1

SEÑOR
JUEZ QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE ORALIDAD DE MEDELLÍN
E. S. D.

REF.:	**PROCESO**	:	***Verbal.***
	DE	:	***Unisolnet Jurídicas S.A.S.***
	CONTRA	:	***Arawak Mendihuaca S.A.***
	RAD. Nº	:	***05001-31-03-005-2018-00562-00.***
	ASUNTO	:	***Llamamiento En Garantía.***

EL PRESENTE ESCRITO

Contestación De La Demanda Principal Por El Llamado En Garantía

EL LLAMANTE EN GARANTÍA

La sociedad comercial **Arawak Mendihuaca S.A.**, parte demandada dentro del proceso de la referencia.

EL LLAMADO EN GARANTÍA

La sociedad comercial denominada **VACACIONAR S.A.S.**, con domicilio principal en la ciudad de Barranquilla (Atlántico), constituida inicialmente como sociedad de responsabilidad limitada mediante la escritura pública número 2870 de fecha 19 de octubre de 1993 de la Notaría Primera del Círculo Notarial de Barranquilla, posteriormente transformada en sociedad por acciones simplificada según Acta Extraordinaria número 56 del 12 de octubre de 2010 de la Junta de Socios de la compañía, matriculada en el Registro Mercantil de la Cámara de Comercio de esta misma ciudad bajo el número 178.468 y distinguida con el N.I.T. 800.212.547-9 de la Dirección De Impuestos Y Aduanas Nacionales de Colombia —DIAN—, representada legalmente por el señor **Munir José Fayad Manzur,** mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Barranquilla (Atlántico), identificado con la cédula de ciudadanía número 5.556.156 expedida en Bucaramanga

(Santander).

EL APODERADO QUE ACTÚA

Wilson Fayad Ahcar, mayor de edad, de esta vecindad, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.704.785 de Barranquilla, abogado, con Tarjeta Profesional número 50.226 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en ejercicio del poder que me ha sido legalmente conferido por la sociedad llamada en garantía, el cual se encuentra anexo al escrito por medio del cual el suscrito dio contestación de la Demanda de Llamamiento en Garantía, junto con el correspondiente Certificado de Existencia y Representación de la sociedad que represento judicialmente.

EN CUANTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA PRINCIPAL

AL HECHO PRIMERO: NO es cierto que **Arawak Mendihuaca S.A.** hubiera suscrito el contrato allí mencionado en calidad de representante legal del **Condominio Mendihuaca Caribbean Resort,** tal como puede observarse en el encabezado del convenio, que es donde se describen e identifican a cada uno de los contratantes. Salta a la vista que **Arawak Mendihuaca Caribbean Resort** actuó en su propio nombre y representación, y así fue expresa y claramente indicado en la parte final del contrato, al pie de la firma del representante legal de la persona jurídica **Arawak Mendihuaca Caribbean Resort**.

Por tanto, el contrato referido existió, pero fue celebrado entre **Arawak Mendihuaca Caribbean Resort** –actuando en su propio nombre y, consecuentemente, por su propia cuenta y riesgo– y la firma de abogados **Respaldo Legal Firma De Abogados S.A.**

AL HECHO SEGUNDO: No es un hecho, sino que lo dicho allí corresponde al tenor literal del objeto pactado en la Cláusula Primera del contrato celebrado entre **Arawak Mendihuaca S.A.** y la firma de abogados **Respaldo Legal Firma De Abogados S.A.**

De cualquier forma, al respecto me permito precisar que el objeto de ese contrato no tenía ningún sustento legal sino el simple e infundado parecer del contratante **Arawak Mendihuaca S.A.,** pues jamás ha existido la obligación de pagar cuotas de administración a cargo de quienes fungen como Promotoras de Tiempo Compartido Turístico, circunstancia que la firma de abogados debió **PRUDENTEMENTE** verificar en las normas de nuestro ordenamiento jurídico reguladoras del sistema especial de Tiempo Compartido Turístico, y seguramente así se hubiere evitado, como se demuestra más adelante, el rechazo que los jueces hicieran de las demandas que en desarrollo de su encargo presentó infructuosamente sin ningún asidero legal.

En efecto, la obligación legal de prudencia y diligencia exigida a la compañía de abogados

Respaldo Legal Firma De Abogados S.A. al momento de celebrar el contrato, respecto del sustento legal del objeto del encargo a ella encomendado, era aún más exigente que la de cualquier otro contratista, dada precisamente su pericia y especialidad en el campo del derecho, y en ese sentido debió darse cuenta de la existencia de las siguientes normas en nuestro ordenamiento jurídico que regulan la prestación del servicio turístico de tiempo compartido:

- El Sistema de Tiempo Compartido Turístico constituye un régimen especial de prestación de servicios turísticos, consagrado legalmente en Colombia en el Capítulo IX del Título IX de la Ley 300 de 1996 o Ley general de Turismo (artículos 95 a 99), que tiene carácter especial y autónomo, como lo dice **EXPRESAMENTE** el artículo 99 de la citada ley, cuyo tenor literal se transcribe:

  > "**ARTÍCULO 99. DE LA APLICACIÓN DE LA NORMATIVIDAD TURÍSTICA.-** La presente Ley será aplicable al Sistema de Tiempo Compartido Turístico en lo pertinente y **siempre atendiendo a su carácter <u>especial y autónomo</u>**."
  >
  > (Negrilla y subraya por fuera del texto)

- El artículo 98 de la misma ley dice:

  > **ARTÍCULO 98. DE LA REGLAMENTACIÓN DEL SISTEMA.-** El Gobierno Nacional reglamentará lo relativo a las modalidades de tiempo compartido, los requisitos de los contratos de Tiempo Compartido Turístico y demás aspectos necesarios para el desarrollo del Sistema de Tiempo Compartido Turístico y para la protección de los adquirentes de tiempo compartido.

- En cumplimiento de lo dispuesto en la norma anterior, el gobierno reglamentó el sistema de Tiempo Compartido Turístico por medio del Decreto 1076 de 1996, cuyos artículos 2º, 5º y 35, entre otros, mencionan que se encuentra especialmente regulado por la Ley 300 de 1996, así:

  > **ARTÍCULO 2°. DEFINICIONES.-** Para efectos de este Decreto se establecen las siguientes definiciones:
  > **1. Sistema de tiempo compartido turístico.** Independientemente de la denominación que se le dé a la forma de contratación, se entiende por tiempo compartido turístico, de acuerdo con lo establecido **<u>en el artículo 95 de la Ley 300 de 1996,</u>** el sistema mediante el cual una persona natural o jurídica adquiere, a través de diversas modalidades, el derecho de utilizar, disfrutar y disponer, a perpetuidad o temporalmente, de una unidad inmobiliaria turística o recreacional por un período de tiempo en cada año.
  >
  > **ARTÍCULO 5°. APLICACIÓN DE LAS NORMAS COLOMBIANAS.-** La actividad de comercialización que se realice en Colombia sobre **<u>establecimientos de tiempo compartido</u>** ubicados en el exterior, estará sometida a las normas colombianas sobre protección al consumidor, **<u>a la Ley 300 de 1996 y los Decretos que la reglamentan.</u>** Los comercializadores de este tipo de proyectos deberán cumplir con el requisito de inscripción en el Registro Nacional de Turismo.

> **ARTÍCULO 35. INFRACCIONES Y SANCIONES.-** La reglamentación establecida en el presente Decreto está sujeta al sistema de control y sanciones señalado por el Capítulo III de **la Ley 300 de 1996.**
>
> (Negrillas y subraya por fuera de los textos)

- La Ley 300 de 1996 o Ley general de Turismo fue modificada por las Leyes 1101 de 1996 y 1558 de 2012, normas que, por tanto, también se aplican al régimen de Tiempo Compartido Turístico.

Así las cosas, la supuesta obligación de pagar cuotas de administración por parte de **Vacacionar S.A.S.** –cuyo cobro judicial constituía el objeto del contrato celebrado entre **Arawak Mendihuaca S.A.** y la firma de abogados–, **NO EXISTE NI ESTÁ PREVISTA** en la Ley 300 de 1996 (o Ley General de Turismo), ni el Decreto Reglamentario 1076 de 1997, ni en el Reglamento Interno que se deriva del anterior, ni en las normas vigentes contenidas en la Ley 1101 de 2006 y la Ley 1558 de 2012, máxime cuando, **POR TRATARSE DE UNA CARGA O IMPOSICIÓN,** debe estar clara, expresa y taxativamente establecida en la ley.

Tal obligación a cargo de la Promotora **Vacacionar S.A.S.** tampoco ha sido establecida por convención o reglamento interno alguno, esto es, ni en el Reglamento de Multipropiedad (de Propiedad Horizontal y de Tiempo Compartido Turístico) del Condominio –contenido en la escritura pública número 556 del 29 de abril de 1997, otorgada en la Notaría Novena de Barranquilla–, ni en el Reglamento Interno del Condominio, ni en el Contrato de Tiempo Compartido Turístico que se celebra con los usuarios.

Tan claro ha sido todo lo anterior entre el Condominio **Mendihuaca Caribbean Resort** y la empresa Promotora **Vacacionar S.A.S.** desde que se inició el funcionamiento del complejo turístico hace 20 años aproximadamente, que aquél nunca ha facturado deuda por concepto de cuotas de administración a ésta.

AL HECHO TERCERO: No es un hecho; corresponde a lo estipulado en la Cláusula Segunda del contrato celebrado entre **Arawak Mendihuaca S.A.** y la firma de abogados **Respaldo Legal Firma De Abogados S.A.**

Pero cabe resaltar, Su Señoría, que en la referida Cláusula Segunda estipulan las partes, o sea, **Arawak Mendihuaca S.A.** y **Respaldo Legal Firma De Abogados S.A.,** que el convenio se realiza ***"sobre el fundamento de asunción de riesgo por parte de LA FIRMA..."***, y así lo reconoce expresamente el apoderado judicial de la empresa de abogados demandante cuando, en el párrafo final del Hecho Tercero del acápite de HECHOS de su demanda, dice: *"La firma demandante no recibió dinero alguno por concepto de anticipo en la medida que **negoció todo riesgo la ejecución del contrato**"*.

Significa lo anterior que los contratantes pactaron de mutuo acuerdo y en forma expresa,

que **TODO RIESGO PROVENIENTE DE LA INEJECUCIÓN DEL CONTRATO** lo asumiría la firma de abogados, o sea **Respaldo Legal Firma De Abogados S.A.**, quedando exonerada **Arawak Mendihuaca S.A.** de toda responsabilidad en ese sentido.

AL HECHO CUARTO: No es un hecho, pues lo allí expuesto corresponde a una cita textual del numeral 5º de la Cláusula Cuarta del contrato celebrado entre **Arawak Mendihuaca S.A.** y la firma de abogados **Respaldo Legal Firma De Abogados S.A.**

AL HECHO QUINTO: No es un hecho; corresponde a una cita textual de la Cláusula Séptima del mismo contrato.

AL HECHO SEXTO: Es cierto, de acuerdo con el Comprobante de Recibo de Reparto expedido por la Dirección Seccional de Administración Judicial de Barranquilla, que la parte demandante anexó a su demanda.

AL HECHO SÉPTIMO: No es cierto. El apoderado judicial del demandante **Unisolnet Jurídicas S.A. –antes Respaldo Legal Firma De Abogados S.A.–**, falta a la verdad de manera flagrante en este Hecho; y, lo que es peor, el apoderado judicial de la parte demandada hace evidente su confabulación con aquél cuando en la contestación de la demanda, al darle respuesta a este hecho, manifiesta que *"es cierto"*. Veamos:

a) Su Señoría, con mucho asombro se observa que ninguno de los profesionales del derecho antes mencionados pone de presente que, el supuesto auto de mandamiento de pago proferido el 25 de noviembre de 2008 por el Juzgado Trece (13) Civil del Circuito de Barranquilla, dentro del Proceso Ejecutivo con número de radicación 2008-00256, **NO FUE REALMENTE EXPEDIDO NI SUSCRITO POR LA JUEZA DEL DESPACHO,** pues se trataba de un simple escrito sin firma alguna, y por tal razón **FUE DECLARADO INEXISTENTE POR EL MISMO JUZGADO MEDIANTE AUTO DE FECHA ONCE (11) DE DICIEMBRE DE DOS MIL OCHO (2008),** que se anexa al presente escrito.

Tampoco dicen los apoderados judiciales de las partes demandante y demandada, en clara y evidente colusión, que en el mismo Auto antes citado la Jueza Trece Civil del Circuito **RECHAZÓ LA DEMANDA POR CARENCIA DE TÍTULO EJECUTIVO POR NO REUNIR LOS REQUISITOS TALES COMO PODER EN FORMA Y AUSENCIA DE CAPACIDAD PARA SER PARTE,** declaraciones que hizo ese Despacho con fundamento en las siguientes consideraciones adicionales:

- Que *"no existe claridad alguna respecto de la obligación que se persigue, consideramos que no existe suficiente título ejecutivo para que pueda procederse a dictar mandamiento de pago"*; y

- Que de acuerdo con el Certificado de la Alcaldía de Santa Marta de fecha **noviembre 5 de 2008,** el actual administrador y representante legal del Condominio **Mendihuaca Caribbean Resort** es el señor **Carlos Eduardo Palacio Orozco,** razón por la cual cuando se presentó la demanda ejecutiva (10 de noviembre 2008) no tenía un poder expreso para ello, y, por tanto, *"quien aparece como demandante, carece de representación legal para hacerlo".*

En ese sentido, me permito transcribir la parte resolutiva completa de la providencia dictada por el Juzgado Tercero Civil del Circuito de Barranquilla, el día once (11) de diciembre de dos mil ocho (2008), dentro del Proceso Ejecutivo con número de radicación 2008-00256, que se anexa:

RESUELVE

1.- Declarar que al auto de fecha noviembre 25 del año en curso es inexistente toda vez que no fue expedido ni suscrito por la juez del despacho.

2.- Rechazar la presente demanda por carencia de titulo ejecutivo y por no reunir los requisitos tales como poder en forma y ausencia de capacidad para ser parte.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

b) Como vemos, Señor Juez, resulta a todas luces inadmisible lo afirmado de manera maliciosa por el apoderado de la parte demandante en el Hecho Séptimo de la demanda, como la contestación que de ese hecho hace el apoderado de la parte demandada, quedando al descubierto la mala fe con que actúan ambos en este proceso, en su afán de vincular ilícitamente con sus maniobras a **Vacacionar S.A.S.** y al **Condominio Mendihuaca Caribbean Resort.**

AL HECHO OCTAVO: En primer lugar, reitero una vez más que no es cierto que **Vacacionar S.A.S.** debiera suma alguna de dinero al **Condominio Mendihuaca Caribbean Resort** a título de cuotas de administración, por las razones ampliamente expuestas en la Contestación que doy al Hecho Segundo de la Demanda, y a los Hechos del Llamamiento en Garantía que en escrito separado ya fue presentado por el suscrito al Despacho.

En segundo lugar, los supuestos intereses moratorios allí indicados fueron **ACCESORIOS** de la demanda ejecutiva que, tal como quedó expuesto en el punto anterior, fue rechazada de plano en aquél momento por carecer de título ejecutivo claro. Y lo accesorio, como es sabido, sigue la suerte de la pretensión principal.

Y en tercer lugar, la supuesta Certificación expedida por el representante legal de **Arawak Mendihuaca S.A.** de que habla el apoderado del demandante en este Hecho, resulta igualmente **INEXISTENTE** por cuanto que la Jueza Trece Civil del Circuito de

Barranquilla consideró demostrado, dentro del Proceso Ejecutivo, por las razones expuestas en los considerandos de su decisión antes transcrita, que a la fecha de la demanda quien aparece como representación legal del demandante carecía de facultades para ello.

AL HECHO NOVENO: Al respecto, me remito literalmente a la contestación que doy a los Hechos Séptimo y Octavo en este escrito.

AL HECHO DÉCIMO: Es cierto, según se desprende del Acta Individual de Reparto que la parte demandante anexó a su demanda.

Pero NO DICE el apoderado judicial del demandante en este Hecho, que, a la fecha de la presentación de la correspondiente Demanda de Simulación en contra de **Vacacionar S.A.S.** (28 de noviembre de 2008), no fungía como representante legal del demandante **Condominio Turístico Mendihuaca Caribbean Resort** quien aparecía otorgando el poder especial al abogado **José David Arenas Correa** para actuar como apoderado judicial de dicho condominio, razón por la cual, como veremos más adelante, la demanda fue posteriormente retirada por quien ejercía realmente la representación legal.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: Al respecto me permito precisar:

Actuando conforme a la ley procesal, el representante legal del Condominio, señor **Carlos Palacio Orozco,** mediante memorial de fecha junio 10 de 2009, solicitó al Juez Décimo Civil del Circuito de Barranquilla el retiro de la Demanda de Simulación, petición perfectamente viable dada la etapa procesal en que se encontraba el proceso, y producto de la libre y única voluntad de la parte demandante.

Sabido es que no se necesita sustentar la petición de retiro de una demanda, siempre que se reúnan las condiciones procesales para ello. No obstante, el peticionario **Carlos Palacio Orozco,** en su memorial dejó bien clara la razón de su solicitud: la negligencia y poca prudencia del apoderado judicial **José David Arenas Correa,** al presentar la Demanda de Simulación sin tener en ese momento el poder para actuar debidamente conferido por el representante legal del Condominio a la sazón.

Frente a la solicitud anterior, el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, mediante Auto de fecha agosto cuatro (4) de dos mil nueve (2009), resolvió ciertamente aceptar el retiro de la demanda solicitado por quien fungía como el verdadero representante legal del Condominio Mendihuaca Caribbean Resort.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: No es cierto. El Juzgado Trece Civil del Circuito, mediante auto de fecha abril catorce (14) de dos mil nueve (2009), al resolver el recurso de reposición contra el Auto referido en la contestación que doy Al Hecho Séptimo en este

escrito, o sea el proferido el once (11) de diciembre de dos mil ocho (2008) por medio del cual **RECHAZÓ LA DEMANDA POR CARENCIA DE TÍTULO EJECUTIVO POR NO REUNIR LOS REQUISITOS TALES COMO PODER EN FORMA Y AUSENCIA DE CAPACIDAD PARA SER PARTE,** mantuvo su decisión y al mismo tiempo concedió el recurso de apelación, el cual resultó infructuoso, quedando debida y definitivamente ejecutoriados los dos Autos mencionados el día 17 de marzo de 2011, tal como aparece en las constancias secretariales al respaldo del último folio de ambas providencias, las cuales se anexan.

En cuanto a los supuestos perjuicios del Condominio allí señalados, no los admito, como quiera que el Condominio actuaba como parte demandante.

Tampoco es cierto que el Condominio hubiere incurrido *"en el incumplimiento de la obligación indicada en la Cláusula Cuarta numeral primero del contrato de prestación de servicios suscrito ya mencionado"*, tal como se demostrará en la excepción de mérito que se formulará más adelante en el acápite respectivo.

A LOS HECHOS DÉCIMO TERCERO, DÉCIMO CUARTO Y DÉCIMO QUINTO: No me constan, porque **Vacacionar S.A.S.** es una persona jurídica totalmente ajena a la relación contractual que existió entre la parte demandante y la demandada.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO: Es cierto.

EN CUANTO AL DERECHO INVOCADO Y A LAS PRETENSIONES DE LA DEMANDA

No siendo ciertos los hechos que constituyen la **CAUSA PETENDI** de la demanda, carece entonces de fundamento el derecho que el demandante reclama en el proceso para que le sea reconocido por Su Señoría en la sentencia. Por tanto, **NIEGO QUE EL DEMANDANTE TENGA EL DERECHO QUE INVOCA Y ME OPONGO A TODAS Y CADA UNA DE LAS PETICIONES FORMULADAS EN LA DEMANDA.**

EXCEPCIONES DE MÉRITO

En contra de las pretensiones del demandante propongo las siguientes excepciones de fondo o mérito:

PRIMERA EXCEPCIÓN → AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD CONTRACTUAL POR PARTE DE LA SOCIEDAD DEMANDADA (ARAWAK MENDIHUACA S.A.).

La fundamento en las siguientes razones:

1.- **Arawak Mendihuaca S.A.,** actuando en su propio nombre y representación, celebró un "Contrato De Prestación De Servicios De Representación Judicial" con la firma de abogados denominada **Respaldo Legal Firma De Abogados S.A. –ahora Unisolnet Jurídicas S.A.S.–.**

2.- El objeto del contrato consistió en prestar "asesoría jurídica y representación jurídica" a **Arawak Mendihuaca S.A.** en los asuntos que se describen en la Cláusula Primera del mismo, contrato que reposa en el expediente.

3.- En la referida Cláusula Segunda del contrato estipulan las partes, o sea, **Arawak Mendihuaca S.A.** y **Respaldo Legal Firma De Abogados S.A.,** que el convenio se realiza ***"sobre el fundamento de asunción de riesgo por parte de LA FIRMA..."***, y así lo reconoce expresamente el apoderado judicial de la empresa de abogados demandante cuando, en el párrafo final del Hecho Tercero del acápite de HECHOS de su demanda, dice: *"La firma demandante no recibió dinero alguno por concepto de anticipo en la medida que **negoció todo riesgo la ejecución del contrato**".*

4.- Significa lo anterior que los contratantes pactaron de mutuo acuerdo y en forma expresa, que **TODO RIESGO PROVENIENTE DE LA INEJECUCIÓN DEL CONTRATO** lo asumiría la firma de abogados, o sea **Respaldo Legal Firma De Abogados S.A.**, quedando exonerada **Arawak Mendihuaca S.A.** de toda responsabilidad en ese sentido.

5.- Adicionalmente, las resultas del encargo encomendado a **Unisolnet Jurídicas S.A.S.** fueron infructuosas, porque la firma de abogados actuó de manera negligente al no constatar en las normas de nuestro ordenamiento jurídico reguladoras del sistema especial de Tiempo Compartido Turístico, que **Vacacionar S.A.S.,** en su calidad de Promotora del **Condominio Turístico Mendihuaca Caribbean Resort** no está obligada a pagar cuotas de administración, pues ni en el Reglamento de Multipropiedad (de Propiedad Horizontal y de Tiempo Compartido Turístico) del Condominio, ni en el Reglamento Interno del Condominio, ni en la Ley 300 de 1996 (o Ley General de Turismo), ni el Decreto Reglamentario 1076 de 1997, ni en el Reglamento Interno que se deriva del anterior, ni en las normas vigentes contenidas en la Ley 1101 de 2006 y la Ley 1558 de 2012, ni en el Contrato de Tiempo Compartido Turístico que se celebra con los usuarios, ni en ningún otro estatuto existe norma alguna que disponga expresa o tácitamente que las PROMOTORAS de Condominios de Tiempo Compartido tienen la obligación de pagar sumas de dinero a título de cuotas de administración. Esa es la razón por la cual el Condominio nunca ha facturado deuda por concepto de cuotas de administración a la empresa **Vacacionar S.A.S.**

6.- En virtud de lo anterior, la demanda ejecutiva objeto de su encargo fue rechazada por el juzgado de conocimiento, y también porque **Unisolnet Jurídicas**

S.A.S., a través de su abogado, carecía de poder para actuar, todo lo cual se imputa a la culpa del demandante en el sentido indicado.

7.- Lo mismo sucedió con la demanda de simulación, objeto de su encargo igualmente, porque el apoderado judicial actuante carecía de poder para actuar, circunstancia exclusivamente de su responsabilidad.

SEGUNDA EXCEPCIÓN: → PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN ORDINARIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL.

Desde la fecha del incumplimiento del contrato que el demandante dice que se verificó en su contrato celebrado con la parte demandada, hasta la fecha de presentación de la demanda principal transcurrieron más de diez (10) años, razón por la cual, con fundamento en los artículos 2535 y 2536 del Código Civil, se operó el fenómeno de la prescripción de la acción ordinaria ejercida por parte de **Unisolnet Jurídicas S.A.S.**, como demandante principal.

PETITUM

Declare usted, mediante sentencia definitiva, que por no ser ciertos los hechos esenciales de la demanda y/o encontrarse probadas las excepciones propuestas, no accede el Juzgado a ninguna de las pretensiones de la demanda por no existir responsabilidad civil alguna de carácter contractual a cargo de la parte demandada, ordene el archivo del expediente y condene al demandante al pago de las costas del proceso.

MEDIOS DE PRUEBAS

1.- DOCUMENTALES.-

Atentamente pido al señor Juez tener como pruebas los siguientes documentos:

a) Copia autentica del Auto proferido el once (11) de diciembre de dos mil ocho (2008) por el Juzgado Trece (13) Civil del Circuito de Barranquilla, referido en el literal a) de la Contestación Al Hecho Séptimo del presente escrito, con la respectiva constancia secretarial de ejecutoria.

b) Copia del memorial del Representante Legal del Condominio, señor **Carlos Palacio Orozco,** de que da cuenta la Contestación Al Hecho Décimo Primero del presente escrito.

c) Copia del Auto dictado por el Juzgado Décimo Civil del Circuito de Barranquilla, el día cuatro (4) de agosto de dos mil nueve (2009), mencionado en el párrafo final de la Contestación Al Hecho Décimo Primero del presente escrito.

d) Copia autentica del Auto de fecha abril catorce (14) de dos mil nueve (2009) proferido por el Juzgado Trece (13) Civil del Circuito de Barranquilla, referido en la Contestación Al Hecho Décimo Segundo del presente escrito, con la respectiva constancia secretarial de ejecutoria.

2.- TESTIMONIALES.-

Sírvase usted decretar la recepción del testimonio de las siguientes personas, quienes declararán en relación con los hechos de la demanda y de los expuestos en esta contestación, conforme a interrogatorio oral o escrito que le formularé en el momento de la audiencia:

a) El señor **Carlos Eduardo Palacio Orozco,** quien es mayor de edad y vecino de la ciudad de Barranquilla, identificado con la cédula de ciudadanía número 8.744.975, y podrá ser citado en la siguiente dirección: **Carrera 43 Nº 74-75 de la ciudad de Barranquilla.**

b) La señora **María Del Socorro Fontalvo Torres,** quien es mayor de edad y vecina de la ciudad de Barranquilla, identificada con la cédula de ciudadanía número 32.624.351, Revisora Fiscal del Condominio Turístico Mendihuaca Caribbean Resort, y podrá ser citada en la siguiente dirección: **Carrera 52C Nº 94-40, Apto. 202, de la ciudad de Barranquilla.**

c) La señora **Alba Lombardi Nieves,** quien es mayor de edad y vecina de la ciudad de Santa Marta, identificada con la cédula de ciudadanía número 35.463.947, y podrá ser citada en la siguiente dirección: **Avenida Del Río Nº 17A-57 de la ciudad de Santa Marta.**

ANEXOS

Presento con este escrito los documentos relacionados en el numeral 1 del acápite de MEDIOS DE PRUEBAS de este escrito.

LUGARES PARA LAS NOTIFICACIONES

El suscrito y la sociedad que represento recibiremos notificaciones en la Carrera 53

número 55-66 de Barranquilla, y en el correo electrónico wilsonfayad@hotmail.com.

Respetuosamente,

WILSON FAYAD AHCAR.
C.C. Nº 8.704.785 de Barranquilla.
T.P. Nº 50.226 del C. S. de la J.

Fadrique Daza Mendoza
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD LIBRE
TEL: 3013863370
Email: fadriquedaza770@hotmail.com
Barranquilla – Atlántico.

Folios 69 236

OJMZY26AUG'19 3:27

Señores
JUZGADO QUINTO CIVIL DEL CIRCUITO DE MEDELLIN.
E. S. D.

Agosto 27/2019

REF: Proceso : PROCESO VERBAL
Demandante : UNISOLNET JURÍDICAS S.A.S.
Demandada : ARAWAK MENDIHUACA S.A.
Radicado : 2018 - 00562
Asunto : CONTESTACIÓN A LA DEMANDA Y LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

FADRIQUE DAZA MENDOZA, varón, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía N° 77.008.522 de Valledupar – Cesar, con domicilio en la ciudad de Barranquilla, de tránsito en esta ciudad, portador de la Tarjeta Profesional N° 96.439 expedida por el C. S. de la J., actuando en calidad de apoderado judicial del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT PROPIEDAD HORIZONTAL** identificada con el RUT N° 900-004.317-2, conforme se encuentra acreditado en el expediente; por medio del presente escrito, me permito dentro del término procesal y oportuno contestar al Llamamiento en Garantía, formulado por el Dr. **GERMAN ALBERTO MONTOYA ECHEVERRI**, apoderado de **ARAWAK MENDIHUACA S.A. EN LIQUIDACIÓN,** identificada con el NIT N° 900.039.641-5, en los siguientes términos:

1. PRONUNCIAMIENTO A LOS HECHOS DE LA DEMANDA

AL HECHO PRIMERO: Es cierto.

AL HECHO SEGUNDO: No nos consta. Por ser un hecho que le incumbe a terceros. Sin embargo, es de aclarar que el Consejo de Administración del CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT, ni los COPROPIETARIOS, autorizaron a ARAWAK MENDIHUACA S.A. o RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., hoy UNISOLNET JURIDICAS S.A.S., para entablar el proceso ejecutivo de cobro cuotas de administración, ni la demanda de simulación absoluta, ni el proceso de reorganización y/o liquidación judicial en contra de VACACIONAR LTDA, hoy S.A.S.

Lo anterior, teniendo en cuenta que VACACIONAR LTDA., hoy S.A.S, es regulada por el decreto 1076 de 1997, ya que, al momento de la firma del contrato, VACACIONAR S.A.S., ostentaba el título de empresa constructora, promotora, desarrolladora y comercializadora del CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT. Por lo tanto, VACACIONAR LTDA., hoy S.A.S no se encontraba en la obligación de realizar pagos de administración, debido a que no ostenta título de copropietario, siendo estos los llamados a soportar dicha obligación del pago de administración.

AL HECHO TERCERO: No nos consta. Por ser un hecho que les incumbe a terceros. Pero es de resaltar que durante la vigencia del contrato entre ARAWAK MENDIHUACA S.A. y RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., hoy UNISOLNET JURIDICAS S.A.S. **(QUE FUE DESDE EL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2008 AL 31 DE OCTUBRE DE 2008)**, RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., hoy UNISOLNET JURIDICAS S.A.S. no presto ningún tipo de servicio al CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT, por lo que no se generó cobro de ninguna obligación.

AL HECHO CUARTO: No es un hecho, es una simple apreciación.

AL HECHO QUINTO: No es un hecho, es una simple apreciación.

AL HECHO SEXTO: Parcialmente cierto. Si bien es cierto que la demanda fue presentada el día 10 de noviembre de 2008, el cual le correspondió al Juzgado 13 Civil del Circuito de Barranquilla, destacando que la impetrada demanda carencia de título

Fadrique Daza Mendoza
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD LIBRE
TEL: 3013863370
Email: fadriquedaza770@hotmail.com
Barranquilla – Atlántico.

ejecutivo, como tampoco reunía los requisitos, tales como poder en forma y ausencia de capacidad para ser parte, prueba de esto es el auto expedido por JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, de fecha diciembre 11 de 2008, donde resuelve rechazar la demanda por carencia de título ejecutivo y **por no reunir los requisitos, tales como poder en forma y ausencia de capacidad para ser parte**. **(Ver Anexo N° 12).**

AL HECHO SÉPTIMO: Parcialmente cierto. Si bien es cierto que el Juzgado 13 Civil del Circuito de Barranquilla, a través de auto de fecha el 25 de noviembre de 2008, sea preciso aclarar que dentro del mismo proceso, por auto de fecha diciembre 11 de 2008, el Juzgado 13 Civil del Circuito de Barranquilla resolvió declarar el auto de fecha noviembre 25 de 2008 como un auto inexistente, toda vez que **NO FUE EXPEDIDO, NI SUSCRITO** por la Juez del despacho y ordena rechazar la demanda por carencia de título ejecutivo y **POR NO REUNIR LOS REQUISITOS, TALES COMO PODER EN FORMA Y AUSENCIA DE CAPACIDAD PARA SER PARTE** **(Ver Anexo N° 12)**.

AL HECHO OCTAVO: No es cierto. Es preciso aclarar que la sociedad ARAWAK MENDIHUACA S.A. y la sociedad RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., hoy UNISOLNET JURIDICAS S.A.S., no contaban con capacidad para certificar o hacer parte de los procesos en Representación Legal del CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT, dado que a través de las cartas de fecha octubre 31 de 2008, dirigidas a ARAWAK MENDIHUACA S.A. y al Consejo de Administración del CONDOMINIO DE MENDIHUACA CARIBEAN RESORT, en el que se le notificaba la terminación de los contratos por el incumplimiento reiterativo por parte de ARAWAK MENDIHUACA S.A. **(Ver Anexo N° 09)**, y el Acta N° 44, de fecha de 01 de noviembre de 2008, donde se da por terminado el contrato de mandato con OPERAR MENDIHUACA S.A., hoy ARAWAK MENDIHUACA S.A., por parte del Consejo de Administración del CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT, debido a todas las falencias encontradas en las investigaciones realizadas por el comité.**(Ver Anexo N° 11)**.

Además, se resalta nuevamente que la sociedad VACACIONAR LTDA, hoy S.A.S., cuenta con la calidad de empresa constructora, promotora, desarrolladora y comercializadora del CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT, tal como lo estipula el Decreto 1076 de 1997, en su artículo 2, numeral 2 y 3, en donde el mencionado decreto reglamenta concretamente el sistema de tiempo turístico compartido, y por lo que **NO** se encuentra obligada a efectuar pagos de cuotas de administración.

De acuerdo con lo anterior y teniendo en cuenta que VACACIONAR LTDA., hoy S.A.S, es regulada por el decreto 1076 de 1997, y en la actualidad sigue ostentando el título de empresa constructora, promotora, desarrolladora y comercializadora de MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT (debido a que el proyecto aún no se ha terminado de vender). La sociedad no se encuentra en la obligación de realizar el pago de administración, debido a que no ostenta título de copropietario, siendo estos los llamados a soportar la obligación del pago de administración, regulados por la Ley 300 de 1996.

Se precisa que la obligación de VACACIONAR LTDA., hoy S.A.S., con el CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT es la de aportar de las expensas del Resort, para el pago de cuidado y manutención del mismo, además de ello, VACACIONAR LTDA., hoy S.A.S., también colabora con los gastos compartidos, con el pago del impuesto predial y la póliza de seguro por todo riesgo (en un 70% correspondiente al área no vendida), tal como lo establece en el Decreto 1076 de 1997.

AL HECHO NOVENO: No es un hecho, es una simple afirmación.

AL HECHO DÉCIMO: Es cierto que el Juzgado 10 Civil del Circuito de Barranquilla conoció del presente proceso bajo el radicado 08-001-31-03-010-2008–00282-00, pero

Fadrique Daza Mendoza
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD LIBRE
TEL: 3013863370
Email: fadriquedaza770@hotmail.com
Barranquilla – Atlántico.

al momento de la presentación de la demanda, la sociedad RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., hoy UNISOLNET JURIDICAS S.A.S., carecía de competencia para representar judicialmente al CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT, por lo que el Juzgado Decimo Civil del Circuito de Barranquilla resolvió a través de auto del 04 de agosto de 2009, aceptar el retiro de la demanda en cuestión

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: No es cierto. Dado a que la celebración del contrato de prestación de servicios de representación judicial entre las sociedades ARAWAK MENDIHUACA S.A. y RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., hoy UNISOLNET JURIDICAS S.A.S., tuvieron vigencias solo desde el 05 DE SEPTIEMBRE DE 2008 AL 31 DE OCTUBRE DE 2008, por lo que las actuaciones efectuadas por UNISOLNET JURIDICAS S.A.S. se encontraban viciadas de nulidad por **NO** contar con las facultades para actuar dentro de los procesos de la referencia.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: No es cierto. El señor JOSE DAVID ARENAS no solo carecía de facultades para presentar demanda ejecutiva en contra de VACACIONAR LTDA, hoy S.A.S., como se demuestra por el auto expedido por Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla, de fecha diciembre 11 de 2008, donde resuelve rechazar la demanda por carencia de título ejecutivo y **por no reunir los requisitos, tales como poder en forma y ausencia de capacidad para ser parte**. **(Ver Anexo N° 12).** Si no que actuó en forma temeraria dentro del proceso, al presentar escrito de recurso de reposición, en subsidio de apelación, a sabiendas que carecía de capacidad para ser apoderado judicial del CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT en contra VACACIONAR LTDA, hoy S.A.S., y desconociendo también que el ente, a quien dice representar (a través de la Revisoría Fiscal del CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT, desconociendo que el cargo de Revisoría Fiscal es ejercido en cabeza de un profesional de la Contaduría capaz de dar Fe Pública sobre la razonabilidad de los estados financieros), había expedido una certificación en donde constaba que la sociedad VACACIONAR LTDA, hoy S.A.S., no adeudaba saldos por conceptos de administración.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO: No nos consta. Toda vez que, la vigencia del contrato entre ARAWAK MENDIHUACA S.A. y RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., hoy UNISOLNET JURIDICAS S.A.S., se llevaron a cabo desde **EL 05 DE SEPTIEMBRE DE 2008 AL 31 DE OCTUBRE DE 2008**, vigencia en que la sociedad RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., hoy UNISOLNET JURIDICAS S.A.S. no presto ningún tipo de servicio al CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT, por lo que no se generó cobro de ninguna obligación. Toda actuación posterior al 31 de octubre de 2008, no le corresponde al CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT, dado que ARAWAK MENDIHUACA S.A. y RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., hoy UNISOLNET JURIDICAS S.A.S., no contaban con facultades de representación legal judicial sobre mi mandante.

De hecho, el mismo apoderado judicial de UNISOLNET JURIDICAS S.A.S, aporta en los anexos de la demanda comprobantes donde se demostraba el doble interés por parte del señor JOSE DAVID ARENAS, dado que por un lado trata de defender "aparentemente" al CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT, y por el otro actuaba en su propio y personal beneficio en calidad de miembro en la junta directiva de la sociedad ARAWAK MENDIHUACA S.A.S. **(Ver anexo N° 03 del escrito de la demanda)**

AL HECHO DÉCIMO CUARTO: No nos consta por ser un hecho que involucra a terceros, y no se anexa prueba sumaria que demuestre el requerimiento aludido.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO: No nos consta por ser un hecho que involucra a terceros. Pero es de resaltar que el pago no recae sobre el CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT, sino que se encuentra en cabeza de ARAWAK MENDIHUACA S.A.

Fadrique Daza Mendoza
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD LIBRE
TEL: 3013863370
Email: fadriquedaza770@hotmail.com
Barranquilla – Atlántico.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO: Es cierto.

2. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES, DECLARACIONES Y CONDENAS DE LA DEMANDA

Manifiesto que **ME OPONGO** a que sean decretadas en contra de mi mandante las pretensiones, declaraciones y condenas impetradas en la demanda con respaldo en las excepciones que más adelante propondré sobre el presente proceso verbal presentada por el demándate, por resultar las mismas carentes de fundamentos fácticos y jurídicos.

3. PRONUNCIAMIENTO A LOS HECHOS DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

AL HECHO PRIMERO: Es cierto que el condominio **MENDIHUACA CARRIBBEAN RESORT** es un condominio turístico sin ánimo de lucro, que funciona en un sistema especial de tiempo turístico compartido, previsto en el Capítulo IX, Título IX de la Ley 300 de 1996, ley que regula el estatuto general de la actividad turística. Siendo cierto que **VACACIONAR LTDA.** Hoy **VACACIONAR S.A.S.** es la empresa constructora, promotora, desarrolladora y comercializadora del condominio turístico, que es regulado por el decreto 1076 de 1997, en sus numerales 2 y 3 del artículo 2, decreto que reglamenta específicamente el sistema de tiempo turístico compartido. Que actualmente sigue ostentando la calidad de empresa promotora del mismo.

AL HECHO SEGUNDO: Es parcialmente cierto. El Proyecto se denominó MENDIHUACA CARRIBBEAN RESORT, que fue ofrecido por la empresa VACACIONAR LTDA, hoy S.A.S., mediante contrato de promesa de compraventas de unidades vacacionales bajo el sistema de tiempos compartidos turísticos, tipo multipropiedad. Posteriormente los promitentes compradores fueron escriturados, y registrado en la oficina de instrumentos públicos de Santa Marta, seguidamente los escriturados constituyeron una persona jurídica denominada Condominio Mendihuaca Carribbean Resort, reglamentado por la ley 675 de 2001, que regula la propiedad horizontal.

AL HECHO TERCERO: Es parcialmente cierto, que en el año de 1996 se construyó la **PROPIEDAD HORIZONTAL,** para después constituirse mediante escritura pública N° 556 de fecha abril 29 de 1997, bajo los los parámetros de ley 675 del 2001, que da origen a la persona jurídica del **CONDOMINIO MENDIHUACA CAIRIBEAN RESORT.**

AL HECHO CUARTO: Es cierto según consta en el artículo 117 así se encuentra reglamentado en la escritura de constitución de la propiedad horizontal del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT**. El artículo 88 faculta a la **ASAMBLEA GENERAL DE COPROPIETARIO** a nombrar al operador, pero a la fecha no se cumple por que el promotor no ha vendido el 51 %

AL HECHO QUINTO: Si bien es cierto que **VACACIONAR S.A.S** suscribió tres contratos con las sociedades **OPERAR MENDIHUACA S.A.** hoy **ARAWAK MENDIHUACA S.A** y EL **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** Estos se hicieron en forma independiente por que el **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** es una persona jurídica sin ánimo de lucro con autonomía administrativa y financiera , no existiendo solidaridad por cuanto sus objetos sociales son diferentes **VACACIONAR S.A.S** se dedica a la comercialización de semanas vacacionales de tiempo compartido y el **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** a la administración de las cuotas de administración para el sostenimiento de la **PROPIEDAD HORIZONTAL**

AL HECHO SEXTO. Es cierto, que la promotora le dio facultades al Consejo de Administración para la celebración del contrato de mandato por la facultad conferida a el promotor por el artículo 117 del **REGLAMENTO DE PROPIEDAD HORIZOTAL Y DE TIEMPO COMPARTIDO TURISTICO DEL CONDOMINIO "CONDOMINIO**

Fadrique Daza Mendoza
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD LIBRE
TEL: 3013863370
Email: fadriquedaza770@hotmail.com
Barranquilla – Atlántico.

MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT "(Escritura pública No.556 del 29 de abril de 1997 notaria 9ª de Barranquilla.)

AL HECHO SEPTIMO: No es cierto, el contrato de arrendamiento del inmueble destinado a establecimiento comercial nada tiene que ver con el **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT,** porque el objeto del CONDOMINIO es administrar las cuotas de Administración, entidad sin ánimo de lucro que se rige según ley 675 de 2001 y no es propietaria de las áreas comunes del **RESORT** y el contrato de arrendamiento del inmueble firmado por el operador se refiere a la explotación del inmueble dado en arrendamiento, se refiere a las áreas comunes tales como restaurantes, internacional los Kougui, el restaurante internacional "los Aruacos " restaurante típico y Pantry "Buritaca " pizzería "Terraza Gairaca" , Bar "Caleta Tairona", Discoteca-Bar Submarino "Tanga taganga", Sala de Billares, SPA, parque infantil, las piscinas, entre otros, propiedad de **VACACIONAR S.A.S**. Es decir que el contrato suscrito con el **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** es independiente a los otros dos contratos (Arrendamiento, y la explotación Hotelera)

AL HECHO OCTAVO : No es cierto, porque el objeto social del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** es la administración de las cuotas de administración para el mantenimiento de la **PROPIEDAD HORIZONTAL**, como entidad sin ánimo de lucro no es cierto que desarrolla actividad comercial, como tampoco es cierto que el administrador del **CONDOMINIO** contara con plena y total libertad y autonomía para la admisión de clientes hoteleros y mucho menos la fijación de tarifas hoteleras, el condominio no vende servicios de alojamientos hoteleros por que esta se rige por ley 675 de 2001, de la propiedad horizontal, en cuanto a las políticas del personal vinculado al condominio es independiente a la del operador hotelero de igual forma la contabilidad , presupuesto, contratos de personal administrativo y operativo, cuentas bancarias son destinado totalmente al desarrollo de la actividad económica del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** . **ARAWAK MENDIHUACA S.A.** suscribió con **VACACIONAR LTDA** hoy **VACACIONAR S.A.S** tres contratos con objetos diferentes, el del **CONDOMINIO** no tenía ningún vínculo con la hotelería y arrendamientos de Bienes, el **CONDOMINIO** sus recursos provienen de las cuotas de Administración no de la actividad económica comercial.

AL HECHO NOVENO: No es cierto, la promotora **VACACIONAR LTDA.** Hoy **VACACIONAR S.A.S** como sociedad desarrolladora del proyecto **MENDIHUACA CARIBEAN RESORT** no está obligada al pago de cuota de Administración por lo siguiente:

a) **VACACIONAR LTDA.** Hoy **VACACIONAR S.A.S** no es copropietario del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT**

b) **VACACIONAR LTDA.** Hoy **VACACIONAR SAS** se rige por el decreto 1076 de 1997, en donde establece que el promotor deberá contribuir con el sostenimiento de expensas comunes y el seguro del **RESORT.**

c) **LOS COPROPIETARIOS DEL CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** tienen semanas vacacionales (1/52 de cada villa) escrituradas y registrados en la oficina de instrumentos públicos de la ciudad de Santa Marta y **VACACIONAR LTDA.** hoy **VACACIONAR S.A.S** Es la empresa **PROMOTORA y DESARROLLADORA DEL PROYECTO TURISTICO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT**, NO es copropietario de semanas vacacionales, lo que tiene es un área de la parte no vendidas, se rige por la ley General del Turismo ley 300 de 1996, el decreto No. 1076 de 1997.

d) El juzgado 13 civil del circuito de la ciudad de barranquilla el 14 de abril de 2009 en proceso ejecutivo de mayor cuantía para el cobro de cuotas de administración promovido por el abogado **JOSE DAVID ARENAS CORREA** radicado bajo el

Fadrique Daza Mendoza
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD LIBRE
TEL: 3013863370
Email: fadriquedaza770@hotmail.com
Barranquilla – Atlántico.

número 00256 del 2008, manifestó que la Revisora Fiscal Dra. **MARÍA DEL SOCORRO FONTALVO certifico** que en las vigencias fiscales 2003,2004,2005,2006,2007,2008, se constató que no se facturo deuda por concepto de cuotas de administración a la empresa de **VACACIONAR LTDA** identificada con el NIT No. 800.212.547.9 y además manifestó que auditado los estados financieros del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** al 31 de diciembre de 2008 se constató que la empresa **VACACIONAR LTDA** hoy **VACACIONAR S.A.S.** no registra como deudora por concepto de cuotas de administración (anexo lo anunciado)

AL HECHO DÉCIMO: No nos costa que la sociedad **OPERAR MEDIHUACA** S.A hubiera celebrado reunión de junta directiva para tratar el tema de la cartera morosa, revisados los archivo DEL CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT no existe comunicación interna solicitada a los directivos del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT, como tampoco se pudo constatar que solicitaron** los Estados Financieros de 2003/2008 para constatar el monto de la cartera morosa, no solicitaron listado de cartera morosa, para constatar la identidad, dirección y valor de la deuda registrada en los libros de los copropietarios morosos.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO: No es cierto, **VACACIONAR LTDA**. No tiene la calidad de copropietario, se rige por el decreto 1076 de 1997 y no tiene obligación de pagar cuotas de administración, no se encuentra registrado en la base de datos de cartera del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** como copropietario de semanas vacacionales, no existe cuenta de cobro, no existe requerimiento alguno de **RESPALDO LEGAL S.A** enviada a **VACACIONAR LTDA.** Hoy **VACACIONAR S.A.S.** En el archivo del **CONDOMINIO**. Si bien es cierto que **OPERAR MENDIHUACA S.A** hoy **ARAWAK MENDIHUACA S.A.** en liquidación tomo la decisión de contratar los servicios de una firma de abogados **RESPALDO LEGAL S.A.** hoy **UNISOLNED JURIDICA S.A.S** para adelantar el cobro de las cuotas de administración pendientes durante su administración no adelanto cobro alguno ni judicial ni extrajudicialmente, no hubo un requerimiento persuasivo para el pago de las cuotas de administración de cada semana vacacional reales y morosas a los 2.300 copropietarios escriturados y registrados en la oficinas de Instrumentos Públicos de Santa Marta.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO: No es cierto, la sociedad **RESPALDO LEGAL S.A.** hoy **UNISOLNET JURIDICA S.A.S.** no cumplió con el objeto del contratado durante la administración de **ARAWAK MENDIHUACA S.A.** quien lo contrato. Una vez terminado el contrato de mandato entre el **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** Y **ARAWAK MENDIHUACA S.A** por incumplimiento de sus funciones, según el proceso que se llevó a cabo de parte de **VACACIONAR,** 1.- requerimiento de pago, canos de arriendo y los porcentaje establecidos por las ventas de servicios hoteleros presentándose el incumplimiento de los contratos, calendado el 5 de agosto del 2008, 2-.visita de comité de inspección y acta de los días 10, 11,y 12 de septiembre de 2008, 3.- Informe del comité de inspección de presentado por la Revisora Fiscal el 30 de septiembre de 2008, 4- Cartas de terminación de contratos de **VACACIONAR LTDA.** Hoy **VACACIONAR S.A.S. a ARAWAK MENDIHUACA S.A.** fechada 30 de octubre de 2008, y recibida por ARAWAK MENDIHUACA S.A. según guía del 31 de octubre de 2008 servicio postal nacionales S.A. según factura 947905, 5 -. Acta del **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓNDEL CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** de fecha noviembre 1 de 2008, Una vez terminado los contratos entre **CONDOMINIO Y VACACIONAR LTDA** con **ARAWAK MENDIHUACA S.A.** Por incumplimiento de sus funciones; **ARAWAK MENDIHUACA S.A.** Resolvió iniciar acción judicial contra **VACACIONAR LTDA. Hoy VACACIONAR S.A.S.** en el juzgado 13 civil del circuito de Barranquilla con el rechazo de plano de la demanda por no cumplir los requisitos legales, el cual se le concedió recurso de apelación en el efecto suspensivo, el cual fue confirmado y de acuerdo al auto de fecha diciembre 11 de 2008 se comprobó que el Sr. Representante legal del **CONDOMINIO** de la época **WILLIAM VEGA MACHADO** no tenía las facultades para contratar con la sociedad **RESPALDO LEGAL S.A.** Firma de

Fadrique Daza Mendoza
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD LIBRE
TEL: 3013863370
Email: fadriquedaza770@hotmail.com
Barranquilla – Atlántico.

abogados hoy **UNISOLNET JURIDICA S.A.** En la misma forma manifiesta el juez de conocimiento que el poder otorgado a la firma de abogados para demandar ejecutivamente a la sociedad **VACACIONAR LTDA** no se había dado con la facultad explícitamente de demandar como también se constató que quien fungía como representante legal en la fecha del 5 de noviembre del 2008 era el Dr. **CARLOS PALACIO OROZCO** y no **WILIAM VEGA MACHADO** careciendo este ultimo de representación legal para demandar. Motivó lo anterior a que el juez de conocimiento declarara que el auto de fecha 25 de noviembre del año 2008 el juez se pronunció rechazando de plano la demanda por carencia del título ejecutivo y por no reunir los requisitos tales como poder en legal forma y ausencia de la capacidad para hacer parte; esto dio lugar a que el día 20 de agosto de 2009 se dispuso proferir auto del trámite de apertura del proceso disciplinario en contra del Abogado **JOSE DAVID ARENAS CORREA**, apoderado Judicial del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT,** por ilegitimidad de parte por que para esa época el representante legal del **CONDOMINIO** era el Dr. **CARLOS PALACIO OROZCO**.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO: No es cierto, el **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** se rige por le ley 675 de 2001 y la facultad de cobro de cartera se la da taxativamente la ley al Operador **ARAWAK MENDIHUACA S.A.** artículo en 51 numeral 8 de la ley 675 de 2001

AL HECHO DÉCIMO CUARTO : No es cierto, por que como se dijo en hechos anteriores **VACACIONAR S.A.S** no es copropietaria del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT**, es la promotora y desarrolladora del proyecto **MEDIHUACA CARIBBEAN RESORT** en donde se encuentra el **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT**, por lo tanto la propiedad horizontal **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** no pudo haber dado poder a la sociedad comercial **UNISOLNETJURIDICA SAS** para el cobro de las cuotas de administración presuntamente pendiente de pago a la sociedad **VACACIONAR LTDA**. Hoy **VACACIONAR S.A.S** aunque este tuviera la facultad de nombrar a la administradora del **CONDOMINIO** o a la copropiedad por el contar con el 51 % no de la participación del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** sino del área no vendidas, según el decreto 1076 establece que el promotor **VACACIONAR S.A.S**) contribuye con las expensas para el mantenimiento del RESORT y todas las obligaciones inherentes en el reglamento de Propiedad Horizontal(escritura 556 , 29 de abril de 1997) en los artículo 96,97,98

AL HECHO DÉCIMO QUINTO: No es cierto, porque no existe obligación de parte de la sociedad **VACACIONAR LTDA. Hoy VACACIONAR SAS** del pago de cuota de administración esta obligación, no registra en la base datos **VACACIONAR SAS** como copropietario no existe deuda por cobrar, en los libros contables del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT a VACACIONAR LTDA. Hoy VACACIONAR S.A.S.,** además **VACACIONAR S.A.S.** se rige por el decreto 1076 de 1997, donde el promotor aporta a las expensas para el sostenimiento del **CONDOMINIO**. La remoción de **ARAWAK MENDIHUACA S.A** en liquidación se realizó por incumplimiento en las cláusulas de los contratos suscritos entre ellos y en ningún momento afectando los intereses del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT.** El contrato de mandato se terminó unilateralmente por justa causa entre VACACIONAR S.A.S, **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT**, con **ARAWAK MENDIHUACA S.A** por incumplimiento de sus funciones, según el proceso que se llevó a cabo de parte de **VACACIONAR SAS,** como está estipulada en la cláusula décima cuarta de causales de terminación del contrato de mandato para la administración del CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT y la décima quinta clausula penal del mismo contrato, no da lugar a exigir vía judicial a **OPERAR MENDIHUACA S.A**. Hoy **ARAWAK MENDIHUACA** S.A. por el incumplimiento de parte de ellos.

a. **VACACIONAR S.A.S** hizo un requerimiento de pago de cánones de arriendo y los porcentaje establecidos por las ventas de servicios hoteleros presentándose el

Fadrique Daza Mendoza
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD LIBRE
TEL: 3013863370
Email: fadriquedaza770@hotmail.com
Barranquilla – Atlántico.

incumplimiento de los contratos, requerimiento de fecha 5 de agosto del 2008, 2-.**VACACIONAR S.A.S** ordena una visita del comité de inspección y elabora un acta de los días 10, 11,y 12 de septiembre de 2008, 3.- **VACACIONAR S.A.S** recibe un Informe del comité de inspección presentado por la Revisora Fiscal el 30 de septiembre de 2008, **4-VACACIONAR** SAS envía Cartas de terminación de contratos entre **VACACIONAR LTDA.** Hoy **VACACIONAR S.A.S. a ARAWAK MENDIHUACA S.A.** Fechada 30 de octubre de 2008, y recibida por **ARAWAK MENDIHUACA S.A**. según guía del 31 de octubre de 2008 Servicio Postales Nacionales S.A. según factura 947905, 5 -. **El CONSEJO DE ADMINISTRACION DEL CONDOMINIO** se reúne y da por terminado el contrato de Administración según Acta No. 44 del **CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN DEL CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** de fecha noviembre 1 de 2008.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO : No nos consta, lo que si nos consta es que el **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** según el acuerdo extracontractual cancelo a la sociedad **ARAWAK MENDIHUACA S.A** en liquidación los honorarios correspondiente a su administración sin ocasionar detrimento patrimonial al **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT,** convenio de transacción extrajudicial entre el **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT, VACACIONAR SAS Y ARAWAK MENDIHUCA S.A**. el objeto del presente convenio de transacción extrajudicial se divide en dos componentes, el primer componente: tiene que ver con el contrato de mandato para la Administración, del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT**, suscrito por el **CONDOMINIO y VACACIONAR LTDA.**, en liquidación en su condición de mandante, por una parte, y por otra parte la sociedad **ARAWAK MENDIHUACA S.A** en su condición de mandataria. En cuanto al primer componente, existe una reconvención y acumulación de demanda en el tramite arbitral de **VACACIONAR LTDA vs. ARAWAK MENDIHUACA S.A**. presentada contra el CONDOMINIO **MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT**, de igual manera tienen relación con la ejecución del mismo contrato los procesos siguientes: un proceso ejecutivo que cursa en el juzgado segundo civil del circuito de la ciudad de Santa Marta de JUAN PABLO ELORZA contra el **CONDOMINIO MENDIHUACA RESORT,** un proceso penal que cursa ante la fiscalía local tercera delegada de la ciudad de Barranquilla, instaurado por el **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** contra el Sr. **TITO ARDILA OTERO** del presunto delito de abuso de confianza, un proceso ejecutivo que cursa en el juzgado dieciocho civil municipal de la ciudad de Barranquilla de colchones RELAX contra **ARAWAK MENDIHUACA S.A. y el CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** y un proceso disciplinario retire o desista del proceso que cursa en el **CONSEJO CESIONAL DE LA JUDICATURA** del **ATLANTICO** contra el abogado **JOSE DAVID ARENAS,** igualmente se compromete la Sra. **SHIRLY BARON** ,que en ese tiempo fungía como gerente de **ARAWAK MENDIHUACA S.A** quien se comprometió al proceso penal instaurado contra el **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** . Donde el **CONDOMINIO** se comprometió a retirar el proceso disciplinario en contra del abogado de **JOSE DAVID ARENA** y la demanda de **TITO ARDILA OTERO.** Como contraprestación económica del presente acto de transacción extrajudicial integral, el representante legal de la sociedad **ARAWAK MENDIHUACA S.A.** recibió la suma de **QUINIENTOS CINCUENTA MILLONES $550.000.000** DE **PESOS M.CTE**. las partes involucradas en este contrato de común acuerdo se comprometen a desistir de los procesos anunciados, a intervenir dentro de los mismos para que los funcionarios competentes resuelvan la situación en sentido favorable a los denunciados penalmente y disciplinariamente a intervenir ante tercero que aparezca como demandante o demandados a fin de concluir terminar dichos procesos no presentar declaraciones judiciales arbitrales o extrajudiciales provenientes del contrato de mandato, así mismo declarar la terminación de dicho contrato, no existiendo obligaciones pendientes de parte y parte entre estas la cláusula penal, indemnizaciones y arbitramento. Así mismo el representante legal de **ARAWAK MENDIHUACA S.A** declara que el **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT Y VACACIONAR LTDA**. Quedaran a paz y salvo por todo concepto de las inversiones que hiciere la sociedad que representa, contenidas en el otro si No. 2 del

contrato de mandato, de igual forma declara que mediante el presente documento la sociedad **ARAWAK MENDIHUACA S.A** queda a paz y salvo con el **CONDOMINIO** por la remuneración recibida como contraprestación por desarrollar el objeto del contrato de Mandato o Administración. El representante legal de la sociedad **ARAWAK MENDIHUACA S.A** desistirá de la demanda de reconvención presentada contra la sociedad **VACACIONAR LTDA**. Ante el **TRIBUNAL DE ARBITRAMENTO** de la **CAMARA DE COMERCIO** de Barranquilla. El representante legal de la sociedad **ARAWAK MENDIHUACA S.A**. en liquidación manifiesta que no existe título valor en poder de tercero endosado por este o por quienes hagan sus veces que comprometan a al **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT**, en el presente acuerdo de transacción, las partes reconocen su carácter definitivo e irrevocable haciendo tránsito a cosa juzgada sobre los contratos indicados en el primero y segundo componente del presente acuerdo de transacción. Se entiende que el presente acta de transacción se suscribió con el gerente liquidador de la sociedad **ARAWAK MENDIHUACA S.A** en liquidación el Sr. **RAMÓN RODRIGO GARCIA GIL**, identificado con la C.C. No. 3.352.978 de Medellín y el representante legal del **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT**, el Sr. **CARLOS PALACIO OROZCO** identificado con la C.C. No. 8.744.975 y el representante legal de **VACACIONAR LTDA.** Sr. **MUNIR FAYAD MANZUR** identificado con la cedula 5.556.156 firmado el día 10 de julio de 2010, notaria 5ª de Barranquilla. Por otro lado, manifiesto a su señoría que no hay lugar al pago de clausula penal por el incumplimiento de un contrato que nunca se ejecutó por parte de **UNISOLNET JURIDICA SAS**, nunca solicitaron los soportes para el cobro de cartera morosa, no hubo actuación judicial en donde en donde **UNISOLNET SAS** representara al **CONDOMINIO**, como tampoco se tuvo conocimiento del contrato de prestación de servicio de representación judicial suscrito el 5 de septiembre de2008 por lo tanto según el acuerdo extrajudicial **CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT** no le asiste la obligación al pago de la cláusula penal quedando satisfecha la obligación.

4. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES, DECLARACIONES Y CONDENAS DEL LLAMAMIENTO EN GARANTÍA

ME OPONGO a todas las pretensiones de la demanda y a responder en garantía por la celebración de contratos de prestación de servicios celebrados por personas jurídicas distinta a mi representada, dado que ARAWAK MENDIHUACA S.A, se extralimito al encargo que allí le había sido conferido por sus cocontratantes VACACIONAR S.A.S., dado a que en ninguna parte del contrato de mandato se otorga la facultad para que el ARAWAK MENDIHUACA S.A.S. pudiera subcontratar a RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., hoy UNISOLNET JURIDICA S.A.S.

Además, UNISOLNET JURIDICA S.A.S., actuó extemporáneamente, teniendo en cuenta que, al momento de las presentaciones de las demandas, ya ARAWAK MENDIHUACA S.A. no ejercía como Representante Legal del CONDOMINIO MENDIHUA CARIBBEAN RESORT, por lo que no se fundaban las circunstancias para que UNISOLNET JURIDICA S.A.S. estuviere legalmente autorizado a representar a mi apoderado.

Teniendo en cuenta que CONDOMINIO MENDIHUA CARIBBEAN RESORT, ni VACACIONAR S.A.S. **NO** contrataron con UNISOLNET JURIDICA S.A.S., **ME OPONGO** a las pretensiones del pago de la cláusula penal, de manera subsidiaria nos oponemos al pago de los intereses moratorios, indexación, costas, agencias en derecho y cualquier otra pretensión incoada en contra de mi representada.

5. PRETENSIONES

PRIMERO: Que se **ABSUELVA** a mi mandante de todas las pretensiones de pago, intereses moratorios, indexación, costas, agencias en derecho y cualquier otra pretensión incoada en contra de mi representada.

Fadrique Daza Mendoza
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD LIBRE
TEL: 3013863370
Email: fadriquedaza770@hotmail.com
Barranquilla – Atlántico.

SEGUNDO: Que se **CONDENE** en costas y agencias en derecho a favor de mi mandante y en contra del llamador (ARAWAK MENDIHUACA S.A.), por los perjuicios ocasionados a mi mandante.

6. EXCEPCIONES

Sin que ello constituya una aceptación de los hechos de la demanda, presento ante usted las siguientes excepciones:

EXCEPCIONES DE FONDO

I. PRESCRIPCIÓN

Sin que implique reconocimiento de ningún derecho propongo la excepción de PRESCRIPCIÓN para cualquier acción o derecho extinguido con el transcurso del tiempo, dado a que este fenómeno es un modo de extinción de las obligaciones que se funda en la seguridad jurídica, instaurada primero en el paso del tiempo respecto de la relación obligacional y, segundo, en la desidia e inactividad del titular, de lo cual se colige desinterés frente a su derecho subjetivo.

En consecuencia, el juez está vetado para intervenir cuando quien debió haber defendido sus intereses no lo hizo, lo que, en su consideración, permite vislumbrar el desinterés procesal por poner de presente el hecho que la configura. Por lo anterior, se tiene que tomar en cuenta, que la fecha del rompimiento de las relaciones contractuales que existieron (hasta el octubre 31 de 2008) entre ARAWAK MENDIHUACA S.A. y EL CONDOMINIO MENDIHUA CARIBBEAN RESORT, ya han caducado en el tiempo, por lo que sobré estas relaciones se configura dicho fenómeno extintivo al transcurrir más de 11 años desde la ruptura contractual.

El fenómeno de la prescripción nos conduce a la seguridad jurídica existente en las relaciones contractuales y en el resto de la vida jurídica nacional. No se puede permitir que indefinidamente en el tiempo las personas mantengan la posibilidad de exigir o no sus derechos. En virtud de ello, el legislador, señaló el tiempo en el cual, no habiéndose ejercido los derechos, estos se pierden.

II. AUSENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL PROVENIENTE DEL CONTRATO ENTRE ARAWAK MENDIHUACA S.A. Y RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., HOY UNISOLNET JURIDICA S.A.S. ANTE EL CONDOMINIO MENDIHUA CARIBBEAN RESORT

El CONDOMINIO MENDIHUA CARIBBEAN RESORT no puede ser declarada responsable contractualmente como lo solicita el apoderado del demandado en las pretensiones de su contestación, ni muchos menos declarar a mi mandante solidariamente responsable con el demandado dentro del proceso de la referencia, ya que RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., HOY UNISOLNET JURIDICA S.A.S. solo actuó cuando el contrato de mandato de ARAWAK MENDIHUACA S.A. había llegado a su final, pero aún si éste se hubiese encontrara a la sazón vigente, ARAWAK MENDIHUACA S.A se ajustaría en una actuación extralimitada, al encargo que allí le había sido conferido por sus cocontratantes VACACIONAR S.A.S., dado a que en ninguna parte del contrato de mandato se otorga la facultad para que el mandatario (ARAWAK MENDIHUACA S.A.S.) pudiera subcontratar con una firma de abogados el cobro de cartera, y mucho menos aun cuando el objeto de esa subcontratación era cobrar supuestas obligaciones a cargo de uno de los mismos mandantes. Por lo anteriormente expuesto, se constata que los respectivos contratos que dan cuenta a los hechos de la demanda principal solo recaen en cabeza de ARAWAK MENDIHUACA S.A.S.; por lo tanto, al CONDOMINIO MENDIHUA CARIBBEAN RESORT no pueden atribuirle este tipo de responsabilidades, ya que no fue partícipe de ninguna manera en la ocurrencia de tal evento, lo cual es *sine qua non* para su eventual responsabilidad.

Por base en lo anterior, le solicito al señor juez, que se exonere a mí mandante de ser declarado como responsable en virtud del supuesto incumplimiento del contrato por parte de

Fadrique Daza Mendoza
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD LIBRE
TEL: 3013863370
Email: fadriquedaza770@hotmail.com
Barranquilla – Atlántico.

ARAWAK MENDIHUACA S.A., dado a que al momento del acto realizada por RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., hoy UNISOLNET JURIDICA S.A.S., ARAWAK MENDIHUACA S.A. no se encontraba facultada para actuar como Representante Legal de mi mandante, dado que su contrato de mandato había terminado.

III. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN

Propongo esta excepción, por cuanto mi representada no está obligada al reconocimiento de los derechos exigidos en la demanda, toda vez que, entre el demandante UNISOLNET JURIDICA S.A.S. y mi poderdante no se generó obligación alguna, dado a que la relación jurídica sustancial que existió entre el CONDOMINIO MENDIHUA CARIBBEAN RESORT y ARAWAK MENDIHUACA S.A. feneció el 31 de octubre de 2008, y el contrato que dio origen a los hechos de la demanda principal fueron suscritos del 05 DE SEPTIEMBRE DE 2008 AL 31 DE OCTUBRE DE 2018, tiempo que no dio lugar a la existencia de ningún tipo de obligación, todo ello por cuanto UNISOLNET JURIDICA S.A.S., no ejerció ningún tipo de acto en representación judicial del CONDOMINIO MENDIHUA CARIBBEAN RESORT. A lo anterior, se demuestra que el llamante (ARAWAK MENDIHUACA S.A.), no cuenta con prueba siquiera sumaria que pueda relacionar o vincular legal o contractualmente a mi mandatario con UNISOLNET JURIDICA S.A.S.

Dado a que no existe soporte que acredite una obligación, esta es inexistente, por lo que en el hecho que de llegar a probarse la culpa del demandante, el daño no le sería imputable a mi apoderado.

IV. FALTA DE CAUSA PARA DEMANDAR

Esta excepción se traduce en la falta de legitimación en la causa por activa para perseguir las pretensiones de la demanda.
Recordándole al despacho que la legitimación en la causa corresponde a uno de los presupuestos necesarios para obtener sentencia favorable a las pretensiones contenidas en la demanda y, por lo tanto, desde el extremo activo significa ser la persona titular del interés jurídico que se debate en el proceso, mientras que, desde la perspectiva pasiva de la relación jurídico – procesal, supone ser el sujeto llamado a responder a partir de la relación jurídica sustancial, por el derecho o interés que es objeto de controversia. En efecto, palpada la demanda y en especial los hechos de la misma, en los que se indica la participación de la parte demandada (ARAWAK MENDIHUACA S.A.), en la concreción de los daños, y donde se avizora que el CONDOMINIO MENDIHUA CARIBBEAN RESORT no recibió, ni tomó, directa o indirectamente, alguno de los servicio prestados por parte de RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., hoy UNISOLNET JURIDICA S.A.S., sino que esta última firmo contrato de prestación de servicios con ARAWAK MENDIHUACA S.A., ente que goza de personería jurídica distinta a la del CONDOMINIO MENDIHUA CARIBBEAN RESORT, y que no se encontraba facultada para contratar UNISOLNET JURIDICA S.A.S, en virtud de su contrato de mandato suscrito con su cocontratante VACACIONAR LTDA, hoy S.A.S.; y que al momento del que RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., hoy UNISOLNET JURIDICA S.A.S., y ARAWAK MENDIHUACA S.A. actuaran "a favor" del CONDOMINIO MENDIHUA CARIBBEAN RESORT, ya estos no ostentaba la calidad de Representante de mi mandante.

Así mismo, no se indicó en la demanda la relación o el nexo entre el CONDOMINIO MENDIHUA CARIBBEAN RESORT y RESPALDO LEGAL FIRMA DE ABOGADOS S.A., hoy UNISOLNET JURIDICA S.A.S., del cual se pueda derivar la responsabilidad de mi

Fadrique Daza Mendoza
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD LIBRE
TEL: 3013863370
Email: fadriquedaza770@hotmail.com
Barranquilla – Atlántico.

mandante, allí tan solo se le incluyó como un Llamado en Garantía, pero no se explicó de qué manera se vislumbra su responsabilidad.

En conclusión, se observa que el CONDOMINIO MENDIHUA CARIBBEAN RESORT, de un lado no participó en los hechos que conllevaron al daño reclamado; y del otro, no se estableció algún nexo en virtud del cual deba responder por las actuaciones de ARAWAK MENDIHUACA S.A., motivo por el que se debe declarar la falta de legitimación en la causa por pasiva.

V. CARENCIA DE ACCIÓN

No existiendo un derecho sustancial en cabeza del demandante en contra de mí apoderado, no tienen ninguna acción que ejecutar con fundamento en el supuesto derecho invocado.

En otras palabras, la pretensión aspirada por el demandante a través de esta acción incoada ante la Rama Jurisdiccional del Poder Público, si no tiene un derecho sustancial que lo cimiente, un derecho sustancial que lo acredite, un título que lo avale, o un derecho amparado por la norma legal con el lleno de los requisitos que esa norma le impone, carece de acción porque no hay sustento para basarla.

VI. Cualquiera otra excepción que favorezca a la causa de mi representada.

7. <u>PRUEBAS</u>

Solicito se tengan como pruebas las siguientes:

A. DOCUMENTALES

Se sirva tener como pruebas documentales todas las anexadas al escrito de contestación de la demanda y del llamamiento en garantía.

B. TESTIMONIALES

Solicito señor Juez, sirva hacer comparecer al Despacho para que rindan testimonio sobre todo lo que le consten con respecto a la Litis objeto de este proceso, a las siguientes personas:

- Al señor **CARLOS PALACIO OROZCO,** identificado con la cédula de ciudadanía N° 8.744.975 de Barranquilla, quien podrá ser citada en la Carrera 43 N° 74 – 75 de la ciudad de Barranquilla. El testimonio del señor **CARLOS PALACIO OROZCO** resulta de gran importancia toda vez que conoce la relación de los hechos desde hace mucho tiempo.
- A la señora **MARÍA DEL SOCORRO FONTALVO TORRES,** identificada con la cédula de ciudadanía N° 32.624.351 de Barranquilla, quien podrá ser citada en la Carrera 52c N° 94 – 40 de la ciudad de Barranquilla. El testimonio de la señora **MARÍA DEL SOCORRO FONTALVO TORRES** resulta de gran importancia toda vez que conoce la relación de los hechos desde hace mucho tiempo.
- A la señora **ALBA LOMBARDI NIEVE,** identificada con la cédula de ciudadanía N° 35.463.947 de Barranquilla, quien podrá ser citada en la Avenida del Ría 17ª - 57 de la ciudad de Santa Marta – Magdalena. El testimonio de la señora **ALBA LOMBARDI** resulta de gran importancia toda vez que conoce la relación de los hechos desde hace mucho tiempo.
- Al señor **JAIRO LEON ORTIZ,** identificado con la cédula de ciudadanía N° 98.552.968 de Envigado – Antioquia, quien podrá ser citada en la Calle 24 N° 20 – 34 de la ciudad de Santa Marta. El testimonio del señor **JAIRO LEON ORTIZ** resulta de gran importancia toda vez que conoce la relación de los hechos desde hace mucho tiempo.

Fadrique Daza Mendoza
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD LIBRE
TEL: 3013863370
Email: fadriquedaza770@hotmail.com
Barranquilla – Atlántico.

8. ANEXOS

Anexo N° 01: Certificado de representación legal expedido por la Alcaldía Distrital de Santa Marta – Magdalena

Anexo N° 02: Copia del CONVENIO DE TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL entre el CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT, VACACIONAR LTDA y ARAWAK S.A., en donde se pacta a no presentar reclamaciones judiciales, arbitrales o extrajudiciales provenientes de los contratos.

Anexo N° 03: Copia de Acta N° 57, donde el Consejo de Administración de Mendihuaca Caribbean Resort aprueba la TRANSACCIÓN EXTRAJUDICIAL realizada entre CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT, VACACIONAR LTDA Y ARAWAK MENDIHUACA S.A.

Anexo N° 04: Copia de la DENUNCIA DISCIPLINARIA presentada por CONDOMINIO MENDIHUACA CARIBBEAN RESORT en contra del Abogado **JOSÉ DAVID ARENAS CORREA**, en la que solicita una investigación por violación del estatuto del abogado, al ejercer la mala praxis.

Anexo N° 05: Copia del acta de reunión de los trabajadores de Mendihuaca Caribbean Resort, con cual se refleja la inconformidad de los trabajadores con ARAWAK MENDIHUACA S.A., por la mala administración.

Anexo N° 06: Copia de la carta dirigida a ARAWAK MENDIHUACA S.A., de fecha agosto 05 de 2008, donde se requiere el pago y se advierte del incumplimiento de los contratos de operación hotelera y de arriendo.

Anexo N° 06: Copia de la carta dirigida a ARAWAK MENDIHUACA S.A., de fecha septiembre 10 de 2008, en la que se le notificación de la conformación de una comisión para la inspección de los contratos.

Anexo N° 07: Copia del Acta de instalación del Comité, con la que se realizó una auditoria de los libros contables de ARAWAK MENDIHUACA S.A.

Anexo N° 08: Copia de Informe de fecha septiembre 30 de 2008, en donde se detallan todas las falencias que fueron acreditadas por el comité de inspección de los contratos entre ARAWAK MENDIHUACA S.A. Y VACACIONAR LTDA, hoy S.A.S.

Anexo N° 09: Copia de las cartas dirigidas a ARAWAK MENDIHUACA S.A. y al Consejo de Administración del CONDOMINIO DE MENDIHUACA CARIBEAN RESORT, de fecha octubre 31 de 2018, en el que se le notificaba la terminación de los contratos por el incumplimiento reiterativo por parte de ARAWAK MENDIHUACA S.A.

Anexo N° 10: Copia de la guía con la que se remitió la carta de terminación del contrato a ARAWAK S.A.

Anexo N° 11: Copia de Acta N° 44, de fecha de 01 de noviembre de 2008, donde se da por terminado el contrato de mandato con OPERAR MENDIHUACA S.A. por parte del Consejo de Administración del condominio Mendihuaca Caribbean Resort, debido a todas las falencias encontradas en las investigaciones realizadas por el comité.

Anexo N° 12: Copia del auto expedido por JUZGADO TRECE CIVIL DEL CIRCUITO DE BARRANQUILLA, de fecha diciembre 11 de 2008, donde resuelve declarar el auto de fecha 25 de noviembre de 2008 como inexistente, toda vez que no fue expedido ni suscrito por la juez del despacho, y rechazan la demanda por carencia de título ejecutivo y **por no reunir los requisitos, tales como poder en forma y ausencia de capacidad para ser parte**.

Anexo N° 13: Copia del fallo expedido por el Juzgado Trece Civil del Circuito de Barranquilla, donde se mantiene el efecto en efecto lo resuelto en auto del 11 de diciembre de 2008, en donde se resolvió declarar el auto de fecha 25 de noviembre de 2008 como inexistente, toda vez que no fue expedido ni suscrito por la juez del despacho, y rechazan la demanda por carencia de título ejecutivo y **por no reunir los requisitos, tales como poder en forma y ausencia de capacidad para ser parte**.

Fadrique Daza Mendoza
ABOGADO TITULADO
UNIVERSIDAD LIBRE
TEL: 3013863370
Email: fadriquedaza770@hotmail.com
Barranquilla – Atlántico.

9. NOTIFICACIONES

Al suscrito las recibirá en el correo fadriquedaza770@hotmail.com o en la Carrera 52C N° 94 – 40, Apto 202, de la ciudad de Barranquilla - Atlántico

A mi representado en el Km 35 vía Santa Marta - Riohacha, de la ciudad de Santa Marta, Magdalena

Del Honorable Juez respetuosamente,

FADRIQUE DAZA MENDOZA.
C.C. N° 77.008.522 de Valledupar – Cesar.
T.P. N° 96.439 de C. S. de la J.