

Señor

JUEZ CUARTO (4) CIVIL DEL CIRCUITO DE BUCARAMANGA

E.S.D.

Ref. PROCESO VERBAL Rad. 2016-245

Demandante. MARIA JULIA GELVEZ RICO

Demandado. CONSTRUCTORA VESGA Y MENESES S.A.S.

Asunto. CONTESTACIÓN DEMANDA – EXCEPCIONES DE FONDO

RAFAEL CUENTAS MORENO, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.518.801 de Bucaramanga, **ABOGADO** con Tarjeta Profesional No. 175.739 del Consejo Superior de la Judicatura, con domicilio en Bucaramanga, correo electrónico arafaelcuentasmo@gmail.com obrando como Curador Ad Litem de la empresa demandada **CONSTRUCTORA VESGA Y MENESES S.A.S. – CONSTRUVEM S.A.S.** – representada legalmente por el Señor **EDWARD VESGA MUJICA**, identificado con la cédula de ciudadanía No. 91.278.225 de conformidad con el certificado de existencia y representación legal expedido por la Cámara de Comercio de Bucaramanga, respetuosamente asisto al Despacho en orden a **CONTESTAR LA DEMANDA Y FORMULAR EXCEPCIONES DE MÉRITO** dentro de la oportunidad concedida mediante el auto del 28 de junio de 2017 y la aceptación de la designación comunicada el 12 de diciembre de 2022 al Despacho.

1. DE LA CONTESTACIÓN DE LA DEMANDA

A) FRENTE A LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO – ES CIERTO. Con base en el documento visible a folio 13 del documento PDF rotulado como “ANEXOS DEMANDA” se aprecia que el día 28 de enero de 2014 la Señora **MARIA JULIA GELVEZ RICO** consignó la suma de **\$10.000.000** en las cuentas de la empresa demandada por concepto de “CONSIGNACIÓN PARA SEPARACIÓN APTO 502 PROYECTO TORRES DE PARQUE CENTRAL”. Al no contar con elementos de juicio para desvirtuar el documento habrá de presumirse auténtico en los términos del artículo 244 del Código General del Proceso.



AL HECHO SEGUNDO – ES CIERTO. Conforme al documento visible a folio 14 del documento PDF rotulado como “ANEXOS DEMANDA” se aprecia que el día 28 de enero de 2014 la Señora **MARIA JULIA GELVEZ RICO** consignó la suma de **\$5.000.000** en las cuentas de la empresa demandada por concepto de “DEPÓSITO EN EFECTIVO PARA ADQUISICIÓN APTO 502 PROYECTO TORRES DE PARQUE CENTRAL”. Al no contar con elementos de juicio para desvirtuar el documento habrá de presumirse auténtico en los términos del artículo 244 del Código General del Proceso.

AL HECHO TERCERO – ES CIERTO. Conforme al documento visible a folios 29 a 37 del documento PDF rotulado como “ANEXOS DEMANDA”, se aprecia que el día 4 de marzo de 2014 se celebró contrato de promesa de compraventa entre la constructora **CONSTRUVEM S.A.S.** (Promitente vendedor) y la Señora **MARIA JULIA GELVEZ RICO** (Promitente comprador). Los datos relativos al inmueble, precio y forma de pago corresponden a lo estipulado en el contrato de promesa de compraventa. Al no contar con elementos de juicio para desvirtuar el documento habrá de presumirse auténtico en los términos del artículo 244 del Código General del Proceso.

AL HECHO CUARTO – ES CIERTO. De acuerdo con el contrato de promesa de compraventa, la entrega del inmueble fue “estipulada” por la constructora para el 6 de junio de 2015 una vez terminado el proyecto, registrado el reglamento de propiedad horizontal y otorgada la Escritura Pública de compraventa. Cabe hacer notar que no se estipuló una fecha precisa para el otorgamiento del instrumento público, pero se comprende que para el 6 de junio de 2015 el proyecto debía estar completamente terminado, incluyendo el perfeccionamiento de la compraventa y su correspondiente registro.

AL HECHO QUINTO – ES CIERTO. En el documento visible a folios 39 a 41 del PDF rotulado como “ANEXOS DEMANDA” milita la misiva del 6 de abril de 2015 remitida por la constructora demandada a los compradores del proyecto Torres del Parque Central. Al no contar con elementos de juicio para desvirtuar el documento habrá de presumirse auténtico en los términos del artículo 244 del Código General del Proceso.



AL HECHO SEXTO – ES CIERTO. Tal y como se observa en los folios 13 a 28 del documento rotulado como “ANEXOS DEMANDA” se evidencia que la demandante efectuó los pagos enlistados. Al no contar con elementos de juicio para desvirtuar el documento habrá de presumirse auténtico en los términos del artículo 244 del Código General del Proceso.

AL HECHO SÉPTIMO – ES CIERTO conforme al tenor del documento allí mencionado.

AL HECHO OCTAVO – NO ME CONSTA. Al no contar con soporte documental del reclamo extrajudicial formulado por la demandante, este suceso deberá ser objeto de prueba dentro del proceso.

AL HECHO NOVENO – ES CIERTO que el 4 de abril de 2016 la demandante formuló sendas solicitudes ante las autoridades municipales, tal y como se aprecia en los folios 51 a 54 del documento rotulado como “ANEXOS DEMANDA”. Ahora bien, en los folios 55 a 91 del mismo documento obra la respuesta del INVISBU con sus anexos donde se informa a la demandante sobre las actuaciones realizadas con relación a la constructora y el proyecto.

AL HECHO DÉCIMO – ES CIERTO conforme a lo señalado en el punto anterior.

AL HECHO DÉCIMO PRIMERO – ES CIERTO.

AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO – ES CIERTO de acuerdo al documento visible a folio 92 del PDF “ANEXOS DEMANDA”.

AL HECHO DÉCIMO TERCERO – ES CIERTO de acuerdo al documento visible a folio 93 del PDF “ANEXOS DEMANDA”.

AL HECHO DÉCIMO CUARTO – ES CIERTO de acuerdo al documento visible a folio 94 del PDF “ANEXOS DEMANDA”.

AL HECHO DÉCIMO QUINTO - ES CIERTO de acuerdo al documento visible a folio 95 del PDF “ANEXOS DEMANDA”.

AL HECHO DÉCIMO SEXTO – ES CIERTO de acuerdo al documento visible a folio 96 del PDF “ANEXOS DEMANDA”.

AL HECHO DÉCIMO SÉPTIMO – NO ME CONSTA. En los anexos de la demanda no se evidencia solitud alguna en tal sentido y por tanto, este hecho deberá ser materia de prueba.

AL HECHO DÉCIMO OCTAVO – No es un supuesto de hecho que interese para la resolución del conflicto el monto de los honorarios convenidos entre el actor y su apoderado, razón por la cual me abstengo de cualquier pronunciamiento.

AL HECHO DÉCIMO NOVENO – NO ME CONSTA. Deberá ser objeto de prueba.

AL HECHO VIGÉSIMO – ES CIERTO.

B) FRENTE A LAS PRETENSIONES

En armonía con la posición asumida en el acápite anterior, de manera respetuosa manifiesto que, en representación de la empresa **CONSTRUCTORA VESGA Y MENESES S.A.S. – CONSTRUVEM S.A.S., ME OPONGO** a la pretensión principal de declaratoria de nulidad relativa del contrato de promesa de compraventa celebrado el 4 de marzo de 2014 por no configurarse causa legal alguna para tal declaración; como corolario de lo anterior, **ME OPONGO** a la prosperidad de las pretensiones que son consecuencia de la petición anulatoria del contrato.

En cuanto a la pretensión subsidiaria de resolución del contrato de compraventa y sus consecuencias patrimoniales, me atengo a la declaración que el Despacho tenga a bien efectuar teniendo en cuenta los supuestos de hecho cuya ocurrencia se demuestren en la actuación.

2. DE LAS EXCEPCIONES DE FONDO

En orden a enervar la pretensión anulatoria de la demandante, en representación de la empresa **CONSTRUCTORA VESGA Y MENESES S.A.S. – CONSTRUVEM S.A.S.** formulo los siguientes medios exceptivos.



A) IMPROCEDENCIA DE LA NULIDAD RELATIVA DEL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA.

En la demanda se postula como motivo de nulidad del contrato de promesa de compraventa celebrado entre las partes el 4 de marzo de 2016 la presencia de “vicios del consentimiento del artículo 1502 del Código Civil al definirse el promitente vendedor del proyecto Torres de Parque de la calle 41 No. 22-51, de Bucaramanga a ejercer dicha actividad sin por su parte haberse radicado ante la autoridad competente la documentación necesaria para la enajenación de inmuebles destinados a vivienda por el demandado y dedicarse al recaudo de dineros conduciendo a obrar con error a la Promitente Compradora quien confiaba en que la venta de inmuebles en un lugar céntrico de la ciudad expuesto al desarrollo de la obra a la vista pública y promovido publicitariamente sería de beneficio para su patrimonio”.

De conformidad con el artículo 1740 del Código Civil “Es nulo todo acto o contrato a que falta alguno de los requisitos que la ley prescribe para el valor del mismo acto o contrato según su especie y la calidad o estado de las partes. La nulidad puede ser absoluta o relativa”. A su turno, el artículo 1741 ibídem prescribe que “La nulidad producida por un objeto o causa ilícita, y la nulidad producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas.

Hay así mismo nulidad absoluta en los actos y contratos de personas absolutamente incapaces.

Cualquiera otra especie de vicio produce nulidad relativa, y da derecho a la rescisión del acto o contrato”.

Como quiera que la parte actora invoca el instituto jurídico de los vicios del consentimiento para soportar el pedimento anulatorio del contrato, resulta necesario tener en la cuenta que el artículo 1508 del Código Civil contempla que tales son el error, la fuerza y el dolo. En relación con el error, el artículo 1510 del mismo Código indica que “El error de hecho vicia



el consentimiento cuando recae sobre la especie de acto o contrato que se ejecuta o celebra, como si una de las partes entendiese empréstito y la otra donación; o sobre la identidad de la cosa específica de que se trata, como si en el contrato de venta el vendedor entendiese vender cierta cosa determinada, y el comprador entendiese comprar otra". Así mismo, puede recaer el error en la persona como lo establece el artículo 1512 del mencionado Código: "El error acerca de la persona con quien se tiene intención de contratar, no vicia el consentimiento, salvo que la consideración de esta persona sea la causa principal del contrato.

Pero en este caso la persona con quien erradamente se ha contratado tendrá derecho a ser indemnizada de los perjuicios en que de buena fe haya incurrido por la nulidad del contrato".

En suma, el error de hecho puede recaer (i) sobre el acto o contrato; (ii) Sobre la cosa de que se trata el acto o contrato; (iii) Ora sobre la persona con la cual se quiere contratar, recayendo esta última modalidad sólo en aquellos contratos denominados intuito personae.

*Corolario de lo expuesto es que la pretensión de nulidad relativa del contrato no puede ser atendida por cuanto el yerro que se postula como eventual vicio en el consentimiento de la Señora **GELVEZ RICO** no recae sobre el tipo de negocio jurídico celebrado, ni sobre el bien materia de la promesa y tampoco se equivocó la actora al contratar con la constructora **CONSTRUVEM S.A.S.** pues dicha compañía era la encargada de construir el proyecto de su interés.*

La circunstancia de que la parte demandada hubiere omitido el cumplimiento de algunos requisitos exigidos por la autoridad administrativa para proceder con la enajenación de las unidades del proyecto urbanístico, en manera alguna se erige en un vicio del consentimiento sino que eventualmente constituiría una causa de incumplimiento contractual ya que tales requisitos nada tienen que ver con el perfeccionamiento del contrato sino con su ejecución; por tanto, en este caso se advierte que la promesa de compraventa cumple con todos los requisitos legales para su existencia consagrados en el artículo 1611 del Código Civil y por ello deviene improcedente su invalidación.

B) EXCEPCIÓN GENÉRICA

De manera respetuosa solicito al Despacho que de manera oficiosa declare todas aquellas situaciones que contribuyan a enervar las pretensiones de la demanda cuyos presupuestos fácticos se encuentren probados en el proceso en virtud al artículo 281 inciso 4 del Código General del Proceso.

PRUEBAS

Respetuosamente solicito que se tengan como tales las siguientes.

A) DOCUMENTALES

- *Las que obran en la actuación.*

B) TESTIMONIALES

*Respetuosamente solicito que se ordene la recepción de la declaración de la señora **YAZMIN MARCELA SANTOFIMIO** quien se desempeñó como Directora Comercial de la constructora **CONSTRUVEM S.A.S.** de acuerdo a los anexos de la demanda, persona que está en condiciones de ilustrar al Despacho en torno al desarrollo del proyecto indicando si se cumplió o no el contrato de promesa de compraventa, así como acerca del estado actual de la construcción y los demás hechos de interés para la definición del asunto.*

*La Señora **SANTOFIMIO** puede ser citada en la carrera 21 No. 107-64 edificio Filadelfia de Bucaramanga pues allí fue donde esta persona atendió la visita de los funcionarios del INVISBU conforme a la respuesta emitida por esa entidad a la demandante. Respetuosamente manifiesto que ignoro el número de celular y correo electrónico de la testigo.*



C) INTERROGATORIO DE PARTE

*Respetuosamente solicito que se ordene la comparecencia de la señora **MARIA JULIA GELVEZ RICO** a efectos de formular Interrogatorio de Parte en los términos del artículo 198 del Código General del Proceso.*

NOTIFICACIONES

Las partes las reciben en los lugares indicados en la demanda.

*El suscrito Curador Ad Litem apoderado **RAFAEL CUENTAS MORENO** en la Calle 35 No. 17-77 oficina 1205 edificio Bancoquia de Bucaramanga, Celular 3163709127, email arafaalcuentasmo@gmail.com*

Del Despacho, con respeto.

RAFAEL CUENTAS MORENO

C.C. 91.518.801 DE BUCARAMANGA

T.P. 175.739 C.S.J.

