



Señor Juez  
**Dr. ARIOSTO CARO VELANDIA.**  
**JUEZ PRIMERO CIVIL DEL CIRCUITO**  
**YOPAL CASANARE.**  
Ciudad.

Ref.: **Contestación Demanda.**  
Proceso: **REIVINDICATORIO DE DOMINIO No. 2019-00221-00**  
Demandante: **CONSTRUCTORA CENTRO COMERCIAL MONTECARLO S.A.S.**  
Demandado: **CAMILO ARTURO SOTO GUERRERO.**  
**MARIA CAROLINA BALLESTAS BAUTISTA.**  
**UNIDUCTOS S.A.S**

**JOSE LUIS SUAREZ DAVILA**, mayor de edad, identificado con la Cédula de Ciudadanía No. 4.059.286 expedida en Boavita – Boyacá, abogado y portador de la Tarjeta Profesional No. 255.082 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando en nombre y representación del extremo Pasivo; poder otorgado y obrante en el expediente para ejercer defensa técnica dentro del referido proceso; encontrándome dentro del término legal, con el presente escrito procedo a contestar la demanda REIVINDICATORIA DE DOMINIO instaurada en contra de mis representados, en los siguientes términos:

**I. DEMANDANTE (EXTREMO ACTIVO):**

**CONSTRUCTORA CENTRO COMERCIAL MONTECARLO S.A.S.**, con NIT 900196351-6.

Dirección: Carrera 22 No 8 -40 en Yopal Casanare.  
Dirección Electrónica: WhatsApp 3102879085.  
Teléfono: 3105543965 - 6357103.  
E-mail: [monica.castano@construvarios.com](mailto:monica.castano@construvarios.com)

APODERADO DEL DEMANDANTE: **Dr. EDGAR EDUARDO GALVIS.**

Dirección: Carrera 20 No 6-97 Of 201 Ed. Reynaldo Vanegas Yopal Cas.  
Dirección Electrónica: WhatsApp 3142626382.  
Teléfono: 3108519447 - 6340464.  
E-mail: [egalvis@galvisabogados.com](mailto:egalvis@galvisabogados.com)

**II. DEMANDADOS (EXTREMO PASIVO):**

**CAMILO ATURO SOTO GUERRERO**, con domicilio y residencia en la ciudad en la ciudad de Yopal Casanare, Identificado con la cédula de ciudadanía número 74.183.035 expedida en Sogamoso Boyacá, **MARIA CAROLINA BALLESTAS BAUTISTA**, de nacionalidad Colombiana, con domicilio y residencia en la ciudad de Yopal Casanare, identificada con la cédula de ciudadanía número 52.411.177 expedida en Bogotá D.C. Y **UNIDUCTOS S.A.S.**, con NIT 900376773-3, empresa constituida por documento privado número 1 del 19 de agosto de 2010 de la asamblea constitutiva, registrado en esta cámara de comercio bajo el número 20839 del libro ix del registro mercantil el 16 de julio de 2013.

Dirección: Carrera 30 No. 47-37 Barrio Las Américas en Yopal Casanare.  
Dirección Electrónica: WhatsApp 3208324814.  
Teléfono: 3208324814.  
E-mail: [gerencia@uniductos.com.co](mailto:gerencia@uniductos.com.co)



APODERADO DEL DEMANDADO: En la Secretaría de su Despacho o en:  
Dirección: Carrera 19 C No 86 -14 Of. 504 Edificio Parma Bogotá D.C.  
Dirección Electrónica: WhatsApp 3102342037  
Teléfono: 3102342037.  
E-mail: [abogadossuarezasociados@gmail.com](mailto:abogadossuarezasociados@gmail.com)

### **III.- OPORTUNIDAD PARA CONTESTAR LA DEMANDA:**

La presente Acción, fue notificada por aviso a mi mandante el día 01 de Julio del año 2020, a las 5:48 de la tarde, tal y como consta en el tenor del Id Mensaje 27681/4/5, a través de la empresa (e-entrega - Servientrega). A la consulta elevada al juzgado para aclarar el inicio de términos para contestar; manifestó:

“En atención al correo que se contesta, me permito remitir el proceso escaneado para que ejerzan su defensa técnica.

De acuerdo a los documentos que se anexaron para confirmar la notificación, tenemos que la certificación de entrega de la notificación por aviso dice que la misma fue recibida el 01/07/2020 y de conformidad con lo consagrado en el art. 292 CGP. se entiende surtida al finalizar el día siguiente al de la entrega del aviso; ahora la comunicación le dice que cuenta con 3 días para retirar copias del traslado y vencidos estos contabilizamos el término de traslado de la demanda”.

Quiere decir ello que el traslado de los 20 días hábiles, Para el caso de estudio, el término de los 20 días hábiles, iniciaron el día 8 de Julio del presente año 2020, nos encontramos dentro de tiempo para proceder a proponer la defensa.

Frente al presente proceso y con el respeto que usted merece, quiero poner en contexto la presente demanda iniciada por la sociedad CONSTRUCTORA CENTRO COMERCIAL MONTECARLO S.A.S., representada legalmente por el señor DIDIO NICOLAS AREAS ZARATE, por intermedio de apoderado Judicial, y es la siguiente:

### **IV.- SÍNTESIS RESPUESTA DEMANDA:**

La parte Demandante o su apoderado omitieron informar al despacho, la siguiente información, que pone en contexto la naturaleza jurídica del proceso:

El apoderado del Demandante basa todas sus pretensiones del proceso Reivindicatorio, y si con detenimiento analizamos la **acción reivindicatoria** o **acción** de dominio, ha sido definida en el artículo 946 del Código Civil, como aquella “que tiene el dueño de una cosa singular, de que no está en posesión, para que el poseedor de ella sea condenado a restituirla.

Partimos de la primera Parte del Artículo 946: **“Aquella que tiene el Dueño sobre una cosa singular”**. En este caso el Lote B manzana 26 del Parque Industrial Ecoeficiente San Carlos “PIECOS” con matrícula Inmobiliaria 470-101506 de la oficina de registro de Instrumentos públicos de Yopal Casanare.

**Que no está en posesión**, Y es claro que no lo está porque el Demandante, lo entrego al Demandado producto de un acuerdo de voluntades en el sentido de entregar el lote y a cambio recibir un dinero, y para ello firmaron un documento plasmado en una hoja de



cuaderno (folio 17 del Cuaderno principal), fechado del 15 de Abril del año 2015, donde se identifica el lote 8 de la manzana 26, precio especial \$650.000.00, forma de pago \$200.000.000 de arras y el saldo en 18 cuotas de \$25.000.000, manifiestan en este documento, hacer contrato y lo firma Camilo Soto Guerrero y el señor Didio Nicolás Arenas Zarate; el vendedor realizo un **acta de entrega** plasmado en un documento (**prueba No. 1**), la posesión la entrego voluntariamente producto de un negocio jurídico llamado compraventa.

**Para que el Poseedor de ella sea condenado a restituirla.** Podrá entender que la posesión la entrego voluntariamente y al intentar reclamar éste predio, estaríamos inmersos, dentro de los límites del **enriquecimiento** sin Causa a indemnizar a esta última de la correlativa disminución patrimonial”.

Entre otras sustentaremos la defensa, en el objeto del negocio, los requisitos para obligarse, la propuesta verbal, contenidos en el Código Civil y el Código de Comercio, y llegaremos a la conclusión que se trata de un contrato de compraventa incumplida por el Demandante al no entregar las obras prometidas en el condominio donde se encuentra ubicado el Lote número 8 (Hoy Bodega), de la Manzana 26 del Parque Industrial Ecoeficiente San Carlos “PIECOS”.

1.- El objeto del negocio del que trata la presente acción, se basa en un acuerdo de voluntades consagrado en el artículo 1502 del Código Civil y en el artículo 850 del Código de Comercio:

**“ARTICULO 1502. <REQUISITOS PARA OBLIGARSE>.** *Para que una persona se obligue a otra por un acto o declaración de voluntad, es necesario:*

- 1o.) que sea legalmente capaz.*
- 2o.) que consienta en dicho acto o declaración y su consentimiento no adolezca de vicio.*
- 3o.) que recaiga sobre un objeto lícito.*
- 4o.) que tenga una causa lícita.*

*La capacidad legal de una persona consiste en poderse obligar por sí misma, sin el ministerio o la autorización de otra.*

**ARTÍCULO 850. <PROPUESTA VERBAL>.** *La propuesta verbal de un negocio entre presentes deberá ser aceptada o rechazada en el acto de oírse. La propuesta hecha por teléfono se asimilará, para los efectos de su aceptación o rechazo, a la propuesta verbal entre presentes.*

En éste acuerdo de voluntades no existe ningún tipo de vicio, como os consagrados en el artículo 1508 del código Civil.

Visto de ésta forma, estamos frente a un contrato consensual, y nuestro código civil en su artículo 1500 en su parte final en la descripción de los contratos es consensual cuando se perfecciona por el solo consentimiento.

**ARTÍCULO 853. <PLAZOS CONSENSUALES>.** Las partes podrán fijar plazos distintos a la aceptación o rechazo de la propuesta o ésta contenerlos.

Es por ello que dos personas, en éste caso el señor DIDIO NICOLAS ARENAS ZARATE, en nombre propio y en representación de la sociedad Constructora Centro Comercial Montecarlo S.A.S., sin ningún impedimento legal acuerda con el señor CAMILO SOTO GUERRERO, en representación propia y de la sociedad UNIDUCTOS S.A.S., realizar un negocio, el cual consiste que LA COSNTRUCTORA, entregará un Lote ubicado en un



parque industrial Ecoeficiente San Carlos “PIECOS”, como lo manifiesta su portafolio de ventas (**prueba No. 2**), y en ella describe que se trata de: **EL ÚNICO PARQUE INDUSTRIAL DE LA REGIÓN DEL CASANARE**, y que pone a la disposición la mejor opción de infraestructura para el desarrollo, competitividad y sostenibilidad de las empresas a nivel nacional.

2.- La oferta para vender los lotes, (**Prueba No. 3**) presentan como un valor agregado, estar el predio incorporado en el parque industrial puesto que: “*Dice su Brochut*” que tendrá un impacto tal en el desarrollo y la infraestructura para el desarrollo, competitividad y sostenibilidad de las empresas a nivel nacional, apoyado en las siguientes razones:

- El Casanare ha sido destacado en los últimos años como centro de desarrollo y crecimiento para las nuevas inversiones en sector empresarial colombiano.
- Amplio desarrollo a nivel agroindustrial.
- Expansión del sector turístico a nivel nacional e internacional.
- Punto clave del sector ganadero en el país.
- Alto desarrollo logístico.

3.- Igualmente en la presentación que se utiliza para atraer clientes potenciales y poder vender los predios; que es el objeto de este catálogo dicen que se trata de una **ZONA PRIVILEGIADA**, y se compondrá de:

- Desarrollado en 82 hectáreas.
- 142 lotes disponibles para sectores logísticos, industriales, bodegajes y de servicios.
- Lotes desde 1.600 m<sup>2</sup> hasta 8.000 m<sup>2</sup> distribuidos en 32 manzanas.
- Beneficios tributarios para su empresa.
- Amplias zonas verdes y comunales.

4.- En el desarrollo que presentan y ofrecen **INFRAESTRUCTURA DISEÑADA PARA EL SECTOR INDUSTRIAL Y LOGÍSTICO**.

- Vías que cumplen con los parámetros y especificaciones definidos por Invias.
- Vías principales de 8m de doble calzada con separador central.
- Carriles de 5m y calzadas de 10m de ancho en vías secundarias.
- Circulación fácil y eficiente de vehículos transportadores dentro del Parque.

5.- Ofrecen dentro del parque industrial, y es el factor por el cual mis poderdantes se interesa, llegan a un acuerdo y compran el lote, por contar con: **ALCANTARILLADO:**

PLUVIAL:     .- Sumideros adecuados para canalizar, transportar y evacuar el agua lluvia por un sistema de tubería PVC.  
                  .- Pozos de inspección estratégicamente ubicados para el mantenimiento de la red.

SANITARIO: .- Canalización y transporte de aguas residuales y domésticas.  
                  .- Posterior conducción de aguas residuales a sistema de bombeo interconectado con PTAR municipal.

6.- Igualmente que contará con **RED DE ACUEDUCTO**.

- Red de acueducto exclusiva para el Parque.
- Tanques de distribución y almacenamiento para el flujo continuo de agua.

7.- En el momento de la negociación del lote, se ofrecieron para el parque Industrial, que contaría con valores agregados en las áreas comunes **INFRAESTRUCTURA PARA RED ELÉCTRICA Y TELEFÓNICA**.

- Viabilidad para el suministro eficaz del servicio.
- Alumbrado público para el urbanismo del Parque.

8.- El parque agroindustrial contaría con **ZONAS VERDES Y COMUNES**.

- Andenes peatonales, ciclo-rutas y parqueaderos comunales.
- Zonas verdes, zona deportiva y zona de equipamiento comunal.

9.- Para el desarrollo y construcción de las bodegas no tendrían inconveniente puesto que el **SISTEMA DE SEGURIDAD** contaría con:

- Sistema de circuito cerrado de TV.
- Portería y control de acceso.
- Cerramiento perimetral de más de 5.000 metros.

10.- Para hacer más atractiva la negociación y lo importante de que nuestra empresa UNIDUCTOS se trasladara a éste sector, e invirtiera unos recursos importantes; es porque contaría también con **UN PROYECTO AMIGABLE CON EL MEDIO AMBIENTE**, y en su portafolios manifiesta que desde el inicio del proyecto, LA CONSTRUCTORA, tuvo en cuenta la conservación del medio ambiente y las especies endémicas que allí habitan, por eso cuenta con un diseño e infraestructura sostenible para la protección y cuidado de las áreas naturales.

Finalmente le ofrecieron a mi cliente que “todos los lotes los entregamos con”, según se desprende de la oferta:

- Suelo con nivelación natural
- Amplias vías asfaltadas para tráfico pesado.
- Acometida para red de alcantarillado fluvial
- Acometida para red de alcantarillado sanitario.
- Acometida para red de acueducto.
- Acometida para red de gas
- Infraestructura para red eléctrica y telefónica
- Zonas verdes y zonas comunes.

Así las cosas, la presente Demanda se trata de un acuerdo de Voluntades, y una propuesta verbal contenida en el artículo 850 del código de Comercio, incumplida por EL DEMANDANTE, en la propuesta al ofrecer el lote, involucrado en un parque ecoeficiente, como lo acabo de registrar en ésta síntesis de Respuesta a la demanda.

El DEMANDADO, creando una confusión al señor Juez, desdibujando la lealtad procesal que se debe tener en cada uno de los procesos, al manifestar unos hechos no ajustados a la realidad (situación está que no están dentro de la presente Demanda), puesto no informo los dineros recibidos y pretende presentar un REIVINDICATORIO, que sin lugar a dudas, después de un análisis de las pruebas que se aportaran esta llamado a no prosperar.

#### **V.- A LOS HECHOS PROPUESTOS POR EL DEMANDANTE:**

**Al hecho 1.- NO ES CIERTO**, El demandante celebro un acuerdo de voluntades, donde entrego como está demostrado con un **acta de entrega** el inmueble objeto de la presente Demanda (**Prueba No. 1**), Igualmente no es cierto que la Bodega en él construida; puesto que es una obra, realizada una vez recibe el predio. Obras pagadas en su totalidad por mis



mandantes. Igualmente un acuerdo plasmado en una hoja de cuaderno (folio 17 del Cuaderno principal), fechado del 15 de Abril del año 2015, donde se identifica el lote 8 de la manzana 26, precio especial \$650.000.00, forma de pago \$200.000.000 de arras y el saldo en 18 cuotas de \$25.000.000, manifiestan en este documento, hacer contrato y lo firma Camilo Soto Guerrero y el señor Didio Nicolás Arenas Zarate; el vendedor realizo un **acta de entrega** plasmado en un documento (**Prueba No. 1**), la posesión la entrego voluntariamente producto de un negocio jurídico llamado compraventa.

**Al Hecho 2.- NO ES CIERTO**, es que el demandado, permitiera guardar elementos, en el predio, con las expectativas de que se concretara el negocio jurídico. Puesto que la entrega se había surtido y el Demandante había recibido lo acordado, sustentado en el hecho anterior.

Mis clientes pagaron la suma de **TRECIENTOS MILLONES DE PESOS** Moneda Legal (\$300.000.000), del valor de lo acordado en dos pagos así:

.- La suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS** Moneda Legal (\$200.000.000), pagados el día dieciséis (16) de Abril del año 2015, mediante cheque del Bancolombia No. 974845, Girado de la cuenta Corriente de la compradora UNIDUCTOS S.A.S., Este cheque fue cobrado el mismo día por ventanilla, como así consta en el extracto bancario de la cuenta corriente 70713893975 sucursal Maní, y firma el comprobante de egreso el señor Nicolás Arenas Zarate. (**Prueba No. 4- 3 Folios**).

.- La suma de **CIEN MILLONES DE PESOS** Moneda Legal (\$100.000.000), pagados el día cinco (5) de mayo del año 2016, mediante cheque del Bancolombia No. 474559, Girado de la cuenta Corriente de la compradora UNIDUCTOS S.A.S., Este cheque fue cobrado el mismo día por ventanilla, como así consta en el extracto bancario de la cuenta corriente 707-138939-75 sucursal Maní, y firma el comprobante de egreso el señor Nicolás Arenas Zarate. (**Prueba No. 5- 3 Folios**).

Quiere decir ello, que no existió expectativa de que se concretara el negocio jurídico; éste se materializo con el acta de entrega, el pago; y el saldo como se ha indicado, se cancelaria a la terminación de las obras del **"PARQUE INDUSTRIAL ECOEFICIENTE SAN CARLOS PIECOS"** Y para garantizar el saldo se firmaría la escritura de venta y en ella se incorporaría una hipoteca para garantizar el saldo. Situación ésta que la constructora no cumplió. Se demuestra el hecho de no levantar acta de comparecencia para firmar la escritura de compraventa en la notaria 1 de Yopal Casanare. (**Prueba No. 6**). **debemos pedir en la notaria con fecha 20 de octubre de 2016, pactada para la firma de la compra venta el acta de comparecencia por parte de la constructora**

**Al Hecho 3.- NO ES CIERTO**.- La buena Fe se presume, como queda plenamente demostrado en éste punto, existe un **acta de entrega** por parte de la constructora (**Prueba No. 1**), donde entregan el inmueble en el estado en que se encuentra, con derechos dentro de la copropiedad del Parque Industrial Ecoeficiente San Carlos; Igualmente está demostrado el pago; de lo contrario al desconocimiento de haber recibido éstos dineros EL DEMANDADO, estaría inmerso en una declaración de enriquecimiento sin causa. Y Las prohibiciones nunca existieron, deberá probarlas.

**Al Hecho 4.- ES PARCIALMENTE CIERTO**, El predio, figura a nombre de la Constructora según los documentos arrimados por el Demandante a Folio 26 y 27. **NO NOS CONSTA**, Que tenga prometido en venta nuevamente el predio. No ha existido indisposición por parte de mis clientes de formalizar el negocio, puesto que se entregó un dinero considerable **TRECIENTOS MILLONES DE PESOS** Moneda legal (\$300.000.000) y le entregaron un



predio, que no han reunido los requisitos legales para poder vender. PORQUE NO SE PUEDE PERDER DE VISTA, que el predio se ofrece como una copropiedad y aun en la presentación de la demanda, no han registrado la escritura de Propiedad horizontal, y no tenemos certeza, si esta se solicitó o aprobó etc., Igualmente **NO ES CIERTO**, que la promesa de compraventa sea culpa de mis clientes; los encargados de su elaboración tanto la venta como la hipoteca le correspondía al Vendedor Demandante, se acordó una fecha tentativa para la firma de éstos documentos, pero nadie acudió a ésta firma (**Prueba No. 6**).

**Al Hecho 5.- ES PARCIALMENTE CIERTO.** La resolución 054, del 2 de mayo de 2019, emanada del Corregimiento de Morichal, (folio 32al 37 en el cuaderno principal); simplemente fue amparando nuestros derechos sobre los bienes, tanto el Lote y las obras desarrolladas en el predio, más los muebles enceres y mercancías dentro de la Bodega.

**Al Hecho 6.- ES PARCIALMENTE CIERTO,** El acceso al predio siempre se ha tenido, de que otra forma no se hubiese podido construir la Bodega, igualmente se ha utilizado permanentemente para almacenar container, transitorios y elementos propios de la empresa. De un momento a otro la constructora ordena el no ingreso, sin razones valederas, tanto en lo Jurídico, como de la copropiedad, y es por ello que se solicitó el amparo constitucional, el cual reconoció nuestros Derechos.

**Al Hecho 7.- NO ES CIERTO.** La buena Fe se presume, la mala Fe se demuestra. Los Hechos que manifiesta claramente corresponden a un acuerdo entre partes hábiles para contratar, y quien viene incumpliendo y haciendo uso de dineros que producen mayor rentabilidad que lo que pudiese rentar o valorizarse el lote; es el Demandante, porque como lo podrá certificar el señor Juez al momento de la inspección al parque Industrial Ecoeficiente San Carlos, y solicitado por el Demandante; el desarrollo o prometido en el Parque Industrial Ecoeficiente donde se encuentra el Lote que hoy es Bodega, no va por el 50% en los Cinco (5) años, de compra. La valorización del predio contra los rendimientos del Dinero es abismal, y aun así por la palabra empeñada por los Demandados, se sigue adelante el negocio.

**Al Hecho 8.- NO ES CIERTO.** El Demandado, no ha sido privado de la posesión, puesto que LA CONSTRUCTORA, la entrego voluntariamente producto de un acuerdo de voluntades y mediante escrito de **acta de entrega** (**Prueba No. 1**); los requerimientos que habla en éste punto, nunca se han realizado, hasta ahora con la presentación de la Demanda, y deberá probarlos.

**Al Hecho 9.- NO NOS CONSTA.-** Frente a los pagos de los impuestos y deberá probarlos. **Y NO ES CIERTO.-** El cuidado y preservación no existe, puesto que en la Bodega, objeto del presente proceso se han venido presentando robos de las mercancías y materiales, denunciados ante las autoridades, con pérdidas millonarias, por los siguientes hechos: (**Prueba No. 7 12 Folios**).

.- Se solicitó el 26 de Agosto del 2017 a las 11:04 por correo electrónico de la cuenta de [proyectos@uniductos.com](mailto:proyectos@uniductos.com) y [administrador@piecos.com](mailto:administrador@piecos.com), con copia a [fepito64@gmail.com](mailto:fepito64@gmail.com), en éste email se informa de los robos el día 15 de febrero, 8 de Marzo y 10 de Agosto del 2017, sin que la Administración o la constructora tomara medidas de seguridad, como son las ofrecidas en el Brochut de venta. Si existieran ésta se hubiese podido identificar a los autores materiales. (**Prueba No. 8- 4 Folios**).

.- Para certificar el recibido de ésta comunicación por parte de [administrador@piecos.com.co](mailto:administrador@piecos.com.co) adjuntamos la prueba, (**Prueba No. 9- 1 Folio**).



**Al Hecho 10.- ES PARCIALMENTE CIERTO.-** este es un debate probatorio que lo debe dilucidar nuestros jueces y es cierto que no han pasado más de 10 años.

**Al Hecho 11.- ES CIERTO.-** según el folio 9 y 10 del libro principal de la demanda.

**Al Hecho 12.- NO ME CONSTA.-** Deberá probarse.

**Al Hecho 13.- NO ES CIERTO,** No se ha probado la posesión de mala fe, le corresponde al señor Juez, después del debate probatorio. Manifiestar que la Orden de Policía es de mala Fe, es temerario contra la entidad que lo profirió, y solicito al señor Juez tomar medidas si considera que el apoderado del Demandado se ha desbordado en ésta acusación.

**ES CIERTO,** Que el demandante no está usufructuando el inmueble objeto de la Demanda y no tendría porque, puesto que al recibir un dinero **TRECIENTOS MILLONES DE PESOS** Moneda legal (\$300.000.000), y realizar la entrega en un acuerdo de voluntades de venta, no tendría por qué usufructuar el bien; se acordó que el saldo del valor de venta, debe LA COSNTRUCTORA, cumplir con lo prometido, y entrega de los bienes ofrecidos. Frente a los dineros de Arrendamiento sería lo mismo solicitar el rendimiento financiero de los dineros entregados **TRECIENTOS MILLONES DE PESOS** Moneda Legal (\$300.000.000), como pago del LOTE, más lo invertido en la construcción de la Bodega, y las pérdidas sufridas por los robos ocurridos por las consecuencias, de no contar con cercas, celaduría y cámaras de vigilancia, que fue lo ofrecido en el proyecto.

## **VI.- A LAS PRETENCIONES:**

### **1.- Declarativas:**

**A la Pretensión 1.1:** Nos oponemos a que se reconozca lo solicitado en dicha pretensión; puesto que la pertenencia al dominio pleno y absoluto de la Bodega B manzana 26 del Parque Industrial Ecoeficiente San Carlos "PIECOS", existe un negocio entre los señores **DIDIO NICOLAS ARENAS ZARATE**, en representación de la sociedad **CONSTRUCTORA CENTRO COMERCIAL MONTECARLO S.A.S.** y **CAMILO ATURO SOTO GUERRERO**, con c.c. No. 74.183.035 de Sogamoso Boyacá, **MARIA CAROLINA BALLESTAS BAUTISTA**, con c.c. No. 52.411.177 de Y **UNIDUCTOS S.A.S.**, con NIT 900376773-3; se trata de un contrato de COMPRAVENTA, sustentado en un acuerdo verbal, para ello firmaron un documento plasmado en una hoja de cuaderno (folio 17 del Cuaderno principal), fechado del 15 de Abril del año 2015, donde se identifica el lote 8 de la manzana 26, precio especial \$650.000.00, forma de pago \$200.000.000 de arras y el saldo en 18 cuotas de \$25.000.000, manifiestan en este documento, "hacer contrato" y lo firma Camilo Soto Guerrero y el señor Didio Nicolás Arenas Zarate; el vendedor realizó un **acta de entrega** plasmado en un documento (**prueba No. 1**), la posesión la entrego voluntariamente producto de un negocio jurídico llamado compraventa.

**A la Pretensión 1.2: NOS OPONEMOS A QUE SE RECONOZCA LO SOLICITADO EN DICHA PRETENSIÓN,** la restitución del inmueble debe comprender las cosas que hacen parte del predio, de la Bodega B manzana 26 del Parque Industrial Ecoeficiente San Carlos "PIECOS", Y la mala fe queda plasmada, por el hecho que sobre el terreno comprado por mis poderdantes, una vez recibido, se inició una construcción, y se contrató al señor PABLO ANTONIO MESA PEREZ, para que iniciara y llevara a feliz término la construcción de la Bodega, que hoy está construida sobre el Lote objeto de éste proceso (**Prueba No. 10**) hoy terminada, que entre otras consistieron en:

- Estabilización del terreno,



- Relleno del terreno.
- Construcción de la Bodega, paredes de tres metros de altura.
- Construcción de puertas metálicas

Para la construcción se contrató con el almacén CONSTRUVARIOS S.A.S. con NIT 844001779-5, de propiedad del Demandado y con el único objeto del suministro de todos los materiales requeridos en la construcción. (Prueba No. 11- 3 Folios).

Igualmente se contrató con la misma constructora, la maquinaria para el movimiento de tierra y estabilización del suelo en la construcción de la Bodega.

**A la Pretensión 1.3: NOS OPONEMOS A QUE SE RECONOZCA LO SOLICITADO EN DICHA PRETENSIÓN**, que los Demandados ejercen una posesión de mala fe, sobre la Bodega B (antes Lote) manzana 26 del Parque Industrial Ecoeficiente San Carlos "PIECOS", prueba de ello es el **acta de entrega** del inmueble (Prueba No. 1) por parte del señor **DIDIO NICOLAS ARENAS ZARATE**, representante de la sociedad **CONSTRUCTORA CENTRO COMERCIAL MONTECARLO S.A.S.** a los señores **CAMILO ATURO SOTO GUERRERO**, con c.c. No. 74.183.035 de Sogamoso Boyacá, **MARIA CAROLINA BALLESTAS BAUTISTA** con c.c. No. 52.411.177 de, Y **UNIDUCTOS S.A.S.**, NIT 900376773-3, como resultado de la compraventa.

La buena fe es un principio que se presume en todas las relaciones jurídicas que realizan las personas a diario; el artículo 769 del código civil establece, que la buena fe se presume, excepto en los casos en que la ley establece la presunción contraria. En todos los otros, la mala fe deberá probarse. En esta declaración que pide el Demandante por intermedio de su apoderado, se podría incurrir en mala Fe, puesto que no se presentaron los documentos reales del proceso y la realidad del negocio jurídico, induciendo al señor Juez al error,

Pretendiendo desconocer la inversión realizada por los Demandados sobre el lote de Terreno, puesto que en esta declaración lo que busca es que "El poseedor de mala fe no tiene derecho a que se le reconozcan las mejoras que le haya hecho a la propiedad, pues así lo dice claramente el inciso 5 del artículo 966 del código civil".

**A la Pretensión 1.4: NOS OPONEMOS A QUE SE RECONOZCA LO SOLICITADO EN DICHA PRETENSIÓN**, Basado señor Juez en la declaración contenida en El ACTA DE ENTREGA, donde el señor **DIDIO NICOLAS ARENAS ZARATE**, representante de la sociedad **CONSTRUCTORA CENTRO COMERCIAL MONTECARLO S.A.S.** Busca desconocer la inversión realizada por los Demandados sobre el lote de Terreno, Hoy Bodega, según lo manifiesta claramente el inciso 5 del artículo 966 del código civil". "El poseedor de mala fe no tiene derecho a que se le reconozcan las mejoras que le haya hecho a la propiedad."

#### **b.- Condenatorias:**

Nos oponemos a la prosperidad de todas y cada una de las pretensiones de la demanda; en consecuencia solicito, al señor Juez, que en su debida oportunidad, sean negadas en su totalidad, por falta de asidero jurídico, como procedo a demostrar con los argumentos jurídicos y excepciones que expongo a lo largo de la contestación de la demanda y, con las pruebas que se solicitan y arriman con la misma, con las cuales se desvirtúan las aludidas pretensiones, así debe ser declaradas, como en justicia y derecho corresponde.

**A las pretensiones 2.1,** Nos oponemos a que se reconozca lo solicitado en dicha pretensión, si se tiene en cuenta el cumplimiento en las obligaciones a cargo de mi mandante, resulta sin sustento las pretensiones incoadas por el Demandante, además de rayar con el irrespeto y abuso del derecho, al pretender que le sea restituido un inmueble vendido, del cual recibió la suma de **TRECIENTOS MILLONES DE PESOS** Moneda Legal (\$300.000.000), producto de dos pagos así:

.- La suma de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS** Moneda Legal (\$200.000.000), pagados el día dieciséis (16) de Abril del año 2015, mediante cheque del Bancolombia No. 974845, Girado de la cuenta Corriente de la compradora UNIDUCTOS S.A.S., Este cheque fue cobrado el mismo día por ventanilla, como así consta en el extracto bancario de la cuenta corriente 70713893975 sucursal Maní, y firma el comprobante de egreso el señor Nicolás Arenas Zarate. (Prueba No.4 En 3 Folios).

.- La suma de **CIEN MILLONES DE PESOS** Moneda Legal (\$100.000.000), pagados el día cinco (5) de mayo del año 2016, mediante cheque del Bancolombia No. 474559, Girado de la cuenta Corriente de la compradora UNIDUCTOS S.A.S., Este cheque fue cobrado el mismo día por ventanilla, como así consta en el extracto bancario de la cuenta corriente 707-138939-75 sucursal Maní, y firma el comprobante de egreso el señor Nicolás Arenas Zarate. (Prueba No. 5 En 3 Folios)

**A la pretensión 2:2,** Nos oponemos a que se reconozca lo solicitado en dicha pretensión, como quiera que no pueda hablarse de incumplimiento; porque se trata de un contrato de compraventa incumplido por el Demandante. La constructora ofreció, que el lote que vendía, se encontraba dentro de una copropiedad, donde se entregarían una serie de infraestructura en las áreas sociales, (Prueba No. 12) como se indicó en la presentación de ésta contestación, y el Demandado no ha cumplido con ellas, y una serie de valores agregados.

**A la pretensión 2:3,** Nos oponemos a prosperidad de las pretensiones condenatorias expuestas por el demandante, en su lugar solicitamos sean negadas, en virtud a que la inversión realizada en el predio ha valorizado el Parque, es la única construcción en ese sector, y por el contrario existen algunas partes del Parque Ecoeficiente amenaza Ruina, que afectan gravemente la inversión por el incumplimiento en la entrega de las obras prometidas como valores agregados.

**A la pretensión 2:4,** Nos oponemos a prosperidad de las pretensiones condenatorias expuestas por el demandante, en su lugar solicitamos sean negadas y en consecuencia solicito se condene en costas y agencias en derecho en contra del Demandante.

## **VII.- FUNDAMENTOS DE DERECHO.**

### **a.- Contexto fáctico:**

Los señores **DIDIO NICOLAS ARENAS ZARATE**, en representación de la sociedad **CONSTRUCTORA CENTRO COMERCIAL MONTECARLO S.A.S.** y **CAMILO ATURO SOTO GUERRERO, MARIA CAROLINA BALLESTAS BAUTISTA, Y UNIDUCTOS S.A.S.**, se trata de un acuerdo de voluntades;

**LA CONSTRUCTORA** entrega un terreno denominado lote B, de la manzana 26, que hace parte del proyecto "PARQUE INDUSTRIAL ECOEFICIENTE SAN CARLOS – PIECOS", ubicado en el kilómetro 5 de la vía que de Yopal conduce a Morichal, jurisdicción del Municipio de Yopal Casanare, con matrícula inmobiliaria 470-101506 con extensión de Dos



Mil quinientos metros cuadrados (2.500 m<sup>2</sup>), identificado por el demandante en las pruebas del cuaderno principal a folio 26.

**CAMILO SOTO GUERRERO**, se compromete a entregar unos dineros en contraprestación, la suma de **SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS** Moneda legal (\$650.000.000), y se acuerda que se ira pagando en la medida que el desarrollo del proyecto avance, pero dejando claro que se hará la entrega del predio, Una vez se recibe por parte del Demandado se procede a su adecuación y posterior construcción a cargo de mi cliente, se reputa como dueño en virtud del acuerdo.

Se realiza por parte de LA CONSTRUCTORA, la entrega del Lote plenamente identificado, mediante **acta de entrega (Prueba No. 1)** y lo mismo sucede con CAMILO SOTO GUERRERO, entrega la suma de **TRECIENTOS MILLONES DE PESOS** Moneda Legal (\$300.000.000), dineros cobrados directamente en caja del Bancolombia por el señor DIDIO NICOLAS ARENAS ZARATE.

Se acuerda protocolizar el negocio en una escritura pública, pero para ello se deben cumplir dos condiciones, incumplidos por el Demandante.

- La terminación del proyecto
- Firma de la escritura de compraventa para legalizar el acuerdo y en ella incorporar hipoteca para garantizar el pago. (**Prueba No. 6**)

#### **b.- Sustento Normativo:**

Para analizar el caso es necesario hacer un recuento histórico de la normatividad que rige este tipo de negocios que nos va a permitir mostrar el correcto proceder del demandado.

1.- Una cosa es la posesión y otra cosa es la mera tenencia; en la posesión una persona ejerce ánimo de señor y dueño sobre un bien sobre el cual no tiene la propiedad, mientras que un mero tenedor reconoce la propiedad de alguien más sobre el bien, el cual cuida o disfruta de él

La posesión es "la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño". ... El corpus es el cuerpo de la posesión, esto es el elemento material, objetivo, los hechos físicamente considerados con que se manifiesta la subordinación en que una cosa se encuentra respecto del hombre.

2.- Acorde a la concepción de la crítica, el Código de Comercio adoptó en su Art. 864 una nueva definición del contrato. "El contrato es un acuerdo de dos o más partes para constituir, regular o extinguir entre ellas una relación jurídica patrimonial ... ". Quiere decir ello, que la Constructora VENDIO, RECIBIO EL DINERO, ENTREGO y está pendiente de realizar la tradición Y ENTREGAR EL Parque Industrial Ecoeficiente Terminado para el pago del saldo.

3.- Sustantivos, formales de la contestación de la Demanda y Procedimentales.

Decreto Legislativo No 806 del 4 de Junio de 2020.

Constitución Política: Artículos 6, 21, 58 y concordantes.

Código Civil: Artículos 1496, 15000, 1502, 1503 y concordantes.

Código de Comercio: Artículos 845, 850, 864, 866 y concordantes.

Código General del proceso: 96, 391, y concordantes. Las propuestas por el demandante

#### **VIII.- EXCEPCIONES DE MERITO**



De conformidad con lo expuesto en el acápite de fundamentos de derecho, solicito se declare configuradas a favor de mi representado las siguientes excepciones:

- a. Negocio jurídico subyacente;
- b. Buena fe de demandado;
- c. Temeridad y mala fe del demandante;
- d. Excepción genérica o de oficio.

**a.- Negocio Jurídico Subyacente:**

Teniendo en cuenta que la creación del contrato de compraventa, donde el vendedor ofrece un inmueble que tiene unos beneficios por estar en un parque Industrial Ecoeficiente, y pertenecer a éste hace que el valor agregado y su proyección; situación ésta que con el paso del tiempo (cinco años), aun no se entrega lo prometido; en consideración a todos estos beneficios, el Demandante, ofreció en venta e igualmente realizar una escritura e incorporar una hipoteca, para garantizar el pago, pero éste no acudió a la cita en la notaria como lo certifica la inexistencia del acto de comparecencia para realizar éste trámite por parte del VENDEDOR.

En corto tiempo los títulos valores suponen una causa, una razón para su emisión y que esta es la relación fundamental, conocida también como subayacente, originaria o simplemente negocio jurídico o contratos que, independientemente del título valor une a las partes y en relación con el cual se origina el documento. Es así que se debe tener en cuenta que los títulos valores que se allegan para ejecutar corresponden a una garantía de un contrato de venta, donde la empresa CONSTRUCTORA CENTRO COMERCIAL MONTECARLO, vende un lote de terreno al DEMANDADO, por la suma de **SEISCIENTOS CINCUENTA MILLONES DE PESOS (\$650.000.000)** y que como garantía de su pago se suscribieron, la hipoteca en el mismo acto de venta del predio objeto de éste proceso. (Prueba aportada por el Demandante, en papel de hoja de cuaderno y firmada por el señor CAMILO ARTURO SOTO GUERRERO. Pido al despacho que se tenga en cuenta el negocio jurídico subyacente, y se declare que el negocio principal consistía en la compraventa del predio y se garantizaría el pago con la constitución de una hipoteca que estaría a cargo del Vendedor.

Lo anterior conforme a la normatividad vigente y que fue expuesta en el acápite de fundamentos de derecho.

**b.- Buena Fe:**

Como quiera que la jurisprudencia y la doctrina ha definido la buena fe, como un principio constitucional que está vinculado a la certeza que se tiene respecto a la veracidad o a lo correcto de algo, y que es por eso que las acciones de los ciudadanos deben ajustarse a lo correcto, motivo por el cual mi poderdante ha actuado conforme al ordenamiento jurídico de manera honesta y transparente en marco de las obligaciones derivadas del acuerdo en la promesa de compraventa del Lote que se pretende reivindicar.

Es así que una vez iniciado la negociación por parte de los Demandados, y recibir de manos del representante legal de la constructora CENTRO COMERCIAL MONTECARLO S.A.S., señor DIDIO NICOLAS ARENAS ZARATE, el terreno en **PARQUE INDUSTRIAL ECOEFICIENTE SAN CARLOS**, que ni es parque, como tampoco es ecoeficiente, después de pasar más de cinco años. Mis poderdantes Compradores, iniciaron la adecuación del terreno y construcción de la bodega, apoyados siempre por la constructora Vendedora, pues

fueron éstos quienes alquilaron la maquinaria para la estabilización del terreno y vendieron los materiales para la construcción y cerramiento de la Bodega.

Ahora bien, es claro que una vez mis mandantes realizaron el primer pago de **DOSCIENTOS MILLONES DE PESOS** Moneda Legal (\$200.000.000), el vendedor hoy Demandante, presto toda su colaboración e información para el buen desarrollo de la construcción de la Bodega por parte de mis clientes.

Lo anterior permite ver que las actuaciones de mi mandante han estado regidas por los postulados de la buena fe, informando al hoy demandante de sus obligaciones, para que tuviera conocimiento y resolviera sus dudas.

#### **c.- Temeridad y Mala Fe:**

En efecto, en la actuación adelantada por el ejecutante se vislumbra temeridad y mala fe, por lo que me permito traer a colación lo manifestado por la jurisprudencia al respecto, en Sentencia T-655/98. M.P. Dr. EDUARDO CIFUENTES MUÑOZ. La Sala Tercera de Revisión de la Corte Constitucional, estableció

*“La jurisprudencia constitucional ha estimado que la actuación temeraria es aquella que vulnera el principio constitucional de la buena fe y, por tanto, ha sido entendida como **‘la actitud de quien demanda o ejerce el derecho de contradicción a sabiendas de que carece de razones para hacerlo**, o asume actitudes dilatorias con el fin de entorpecer el desarrollo ordenado y ágil del proceso.’ En estas circunstancias, la actuación temeraria ha sido calificada por la Corte como aquella que supone una ‘actitud torticera’, que ‘delata un propósito desleal de obtener la satisfacción del interés individual a toda costa’, que expresa un abuso del derecho porque ‘deliberadamente y sin tener razón, de mala fe se instaura la acción’, o, finalmente, constituye ‘un asalto inescrupuloso a la buena fe de los administradores de justicia’. (...)”* (Negrilla y subrayado fuera del texto)

A su vez el artículo 79 del Código General del Proceso estableció que existe temeridad o mala fe, entre otras, cuando a sabiendas se aleguen hechos contrarios a la realidad. En el presente caso el demandante y su apoderado omitieron informar al despacho que los dineros recibidos, no fueron informados que corresponden a la compraventa del lote que pretende reivindicar el Actor; si no fue informado, podríamos estar inmersos en un enriquecimiento sin justa causa. Esperamos que EL DEMANDANTE, informara a las autoridades de impuestos de los ingresos correspondientes a la compraventa.

Ahora, si bien la legislación nos permite acudir al juez para exigir el cumplimiento de nuestros derechos, esto se debe realizar con la medida y la conciencia de actuar de buena fe, no con el fin de causar perjuicios y actuar de manera desmesurada y desconociendo la normatividad aplicable al caso concreto.

En las anteriores circunstancias, solicito al señor, se declare probada ésta exceptiva como en justicia, equidad y derecho corresponde.

#### **d.- Excepción Genérica o de Oficio:**

Me permito formularla ante cualquier excepción que no haya sido propuesta de manera expresa por nuestra parte demanda y que el Despacho advierta de manera oficiosa.

### **IX.- PETICIONES:**



1.- Declarar probadas las excepciones y la inexistencia de las pretensiones de la Demanda y la existencia del negocio jurídico, la buena fe de demandado y la temeridad o mala fe del demandante.

2.- Como consecuencia de lo anterior se declare la terminación del presente proceso.

3.- Se ordene levantar las medidas cautelares y emitir las correspondientes comunicaciones a quien corresponda, a fin de que se efectúe lo pedido.

#### **X.- PRUEBAS:**

Para la demostración de las excepciones propuestas y demás alegaciones exculpatorias al momento de contestar la demanda, solicito al señor Juez, se sirva decretar la práctica de las siguientes pruebas y darles el valor legal que les correspondan:

##### **a.- Documentales:**

- .- Prueba 1.- Acta de Entrega 4 Folios.
- .- Prueba 2.- Brochut 8 Folios.
- .- Prueba 3.- Plano 1 Folio.
- .- Prueba 4.- Pago de \$200.000.000, 3 Folios.
- .- Prueba 5.- Pago de \$100.000.000, 3 Folios.
- .- Prueba 6.- Acta de no comparecencia Notaria 1 de Yopal Casanare.
- .- Prueba 7.- Denuncia de hurto a Fiscalía en 12 Folios.
- .- Prueba 8.- Email informando los hurtos dentro de la Bodega 4 Folios.
- .- Prueba 9.- Certificación de entrega del Email a [administrador@piecos.com.co](mailto:administrador@piecos.com.co) 1 folio.
- .- Prueba 10.- Contrato de construcción de la Bodega, 6 Folios.
- .- Prueba 11.- Copia de pagos a Construvarios SAS, 3 Folios.

##### **b.- Testimoniales:**

Con el objeto de verificar y establecer las circunstancias de modo tiempo y lugar sobre los hechos de la demanda.

En consecuencia, respetuosamente le solicito al honorable juez, ordenar la práctica y recepción de los siguientes testimonios para dar claridad al proceso frente a los hechos:

Nombre:  
Dirección:  
Teléfono:  
Email:

Nombre:  
Dirección:  
Teléfono:  
Email:

Nombre:  
Dirección:  
Teléfono:  
Email:

##### **c.- Interrogatorio de Parte:**



Ruego al Despacho se sirva decretar el interrogatorio de parte que formularé de manera verbal o escrita al Demandante DIDIO NICOLAS ARENAS ZARATE, con el objeto de interrogarle acerca de los hechos de la demanda.

**XI.- PROCESO Y COMPETENCIA**

Se le sigue dando el mismo trámite y sigue siendo suya la competencia.

Con el debido y acostumbrado respeto,

Del señor Juez,

**JOSE LUIS SUAREZ DAVILA.**

C.C. No. 4.059.286 de Boavita - Boyacá.

T.P. No. 255.082 del C. S. de la J.