



Abogados Asociados

Varela & Lara

Cartagena, 18 de Marzo de 2020.

Señora
JUEZ SEGUNDO CIVIL DEL CIRCUITO DE CARTAGENA
La Ciudad.-

Ref.: Proceso Verbal de BEATRIZ ELENA CONTRERAS MERCADO, RAFAEL ANTONIO DEL REAL MATOS, JAVIER DE JESUS DEL REAL CONTRERAS, DANIEL DE JESUS DEL REAL CONTRERAS y RAFAEL ANTONIO DEL REAL CONTRERAS, contra SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIERIA A.J.P. LTDA. y MANUEL ANTONIO CANCHILA PEREZ.

Rad. No. 2019- 00316

Por medio de este escrito contesto la demanda que han interpuesto dentro del proceso de la referencia, los señores BEATRIZ ELENA CONTRERAS MERCADO, RAFAEL ANTONIO DEL REAL MATOS, JAVIER DE JESUS DEL REAL CONTRERAS, DANIEL DE JESUS DEL REAL CONTRERAS y RAFAEL ANTONIO DEL REAL CONTRERAS, contra la empresa SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIERIA A.J.P. LTDA. y MANUEL ANTONIO CANCHILA PEREZ, lo cual hago en los siguientes términos:

I. Nombre de los Demandados.

Es demandada la sociedad regular de comercio SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIERIA A.J.P. LTDA. Nit. 900.448.234-5, conocida con la Sigla SOLUCIONES A.J.P. LTDA., con domicilio principal en Cartagena, representada legalmente por el señor RODOLFO GOMEZ PUELLO, identificado con la cedula de ciudadanía número 73.184.449 con domicilio y residencia en Cartagena; y el señor MANUEL ANTONIO CANCHILA PEREZ, mayor de edad, identificado con la cedula de ciudadanía numero 9.305.936, con domicilio y residencia en Corozal, departamento de Sucre. .

II. Apoderado Judicial de demandado Manuel Antonio Canchila Pérez

RUBER M: LARA GONZALEZ, abogado en ejercicio con Tarjeta Profesional No. 28.356 expedida por el Consejo Superior de la Judicatura e identificado con la cédula de ciudadanía No. 73.072.201 de Cartagena, lugar este de mi domicilio y residencia.

III. A las Pretensiones:

No son procedentes las aspiraciones de los demandantes en contra de mi representado, señor Manuel Antonio Canchila Pérez en este caso, por carencia de fundamentos fácticos y en especial los jurídicos, que resultan impertinentes e inaplicables a la controversia, por cuanto mi defendido no contrajo obligaciones con los demandantes en la promesa del contrato, cuyo acto merece nulidad absoluta. En este sentido debe ser el fallo en el que se incluya la condena en costas a los actores.

No obstante, frente a cada una de ellas, me pronuncio de la manera siguiente:

Centro, Av. Escallon No. 8-85 Edif. Santander Of. 206 Tel.: 6644710 - 6644243 - 6644244 Fax: 6600120 e-mail: varelaylara@hotmail.com
Cartagena - Colombia

Escaneado con CamScanner



Abogados Asesores

Varela & Lara

1.- Me opongo a que se haga, en contra del señor Manuel Antonio Canchila Pérez, mi defendido, esta declaración, por cuanto que no es obligado frente a las estipulaciones del contrato y eventuales perjuicios morales y materiales presentes y futuros, por el eventual incumplimiento de la firma SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIERIA A.J.P. LTDA., Sigla: " SOLUCIONES A.J.P. LTDA.

2.- Mi representado no ha incumplido contrato alguno con los demandantes. Entre otros causas, porque no celebra con ellos el anunciado contrato.

3.- De accederse a esta petición no será la condena en contra mi representado, señor Canchila Pérez.

4.- Mi cliente no recibió de los demandantes suma alguna de dinero y por lo mismo no está obligado a esta prestación.

5.- En el evento de concederse esta petición solo afectará a la sociedad SOLUCIONES A.J.P. LTDA., la contratista de la obra..

6.- Igual que lo dicho en el numeral inmediatamente anterior.

7.- No habrá lugar a la condena en contra de mi cliente por ser excluido. Debe tenerse en cuenta que habiéndose convenido entre las partes del contrato una penalidad, no habrá lugar a la indemnización, conforme a la norma del artículo 1.600 del C.C.

8.- Dado que la pretensión señala únicamente y de manera exclusiva a la firma SOLUCIONES A.J.P. LTDA., es excluida la responsabilidad del señor Canchila Pérez.

IV. A los Hechos:

Primero.- Es cierto. Eso dice el documento, que el contrato fue suscrito entre demandantes y la firma SOLUCIONES A.J.P. LTDA..

Segundo.- Es cierto, si nos atenemos al contrato aportado. Pero acontece que el señor Manuel Canchila Pérez no recibió los dineros que se dicen en este hecho. Los valores, según el contrato, fueron recibidos por la firma demandada, SOLUCIONES A.J.P. LTDA., tal como se lee en el Parágrafo Segundo de la Clausula Tercera del Contrato de Promesa que nos ocupa.

Tercero.- A mi cliente no le consta. Y lo digo porque en el documento se lee que todos los dineros correspondientes al pago del precio serian consignados en la Cuenta Corriente No. 78963570095 del Bancolombia a nombre de la sociedad SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIERIA AJP LTDA. (Ver Clausula Tercera del Contrato).

Cuarto.- No nos consta este hecho. En caso de haberse dado así, fue sin conocimiento y por lo tanto sin consentimiento de mi defendido. En el cuerpo del documento que recoge las estipulaciones de la promesa, no es obligado el señor Canchila Pérez, demandado en este caso.

Quinto.- Contestamos de la misma manera como lo hicimos en el hecho inmediatamente anterior. Y adicionalmente decimos que el señor Canchila Pérez



tampoco recibió suma alguna de este otro valor que se menciona. Tampoco tuvo conocimiento de este hecho. Además se afirma que la suma de los \$63.000.000.00 fue girada a la cuenta de la sociedad.

Sexto.- No aceptamos este hecho como un acto generador de obligaciones a cargo del señor Manuel Canchila Pérez. Como bien se afirma en la demanda en este numeral, fue la Constructora la que se comprometió a la entrega en ocho meses. Valga la pena señalar que no hay claridad a partir de cuándo es la entrega, toda vez que el primer contado se dividió en varias montos y fechas diversas. Obsérvese que en el contrato no se estipula la fecha y hora para el otorgamiento de la Escritura que perfeccionara el contrato prometido.

Séptimo.- No es cierto que "en la cláusula Tercera del contrato suscrito por las partes," se estableciera esa regla. Aclaramos que de haberse establecido solo afecta a la firma Constructora SOLUCIONES A.J. P. LTDA." y no a mi cliente. (He copiado del texto).

Octavo.- Lo negamos. Esta penalidad a que se refiere la cláusula Quinta del Contrato, no afecta a mi representado y tampoco la acepta. No es cierto que pueda sancionarse a mi defendido, quien no se obliga en los términos del contrato. Esta convención merece un reparo en el sentido de que no se puede exigir una doble sanción ante un solo hecho de eventual incumplimiento. Dice la norma del Artículo 1.600 del C.C. que no podrá pedirse a la vez la pena y la indemnización de perjuicios, a menos de haberse estipulado así expresamente; pero siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena.

Noveno.- No es cierto. Aclaro que la obra en el predio de mi representado se halla adelantada, pero la firma CONSTRUCTORA A.J.P. LTDA. también ha tardado en entregarle a mi cliente de la primera planta debidamente acabada. Además, con respecto de la Promesa de Compraventa, celebrada entre demandantes y la firma SOLUCIONES A.J.P. LTDA., el transcurso del tiempo no da lugar a incumplimiento toda vez que en la Promesa no se estableció la fecha ni la hora para la firma de la Escritura Pública que es la que perfecciona el contrato Prometido. No hay incumplimiento a la luz de norma del artículo 89 de la Ley 153 de 1.887.

Decimo.- No le consta a mi poderdante, señor MANUEL ANTONIO CANCHILA PEREZ, por tanto deberá probar esta afirmación quien la hace, en el sentido de demostrar su allanamiento, los requerimientos directamente a la Constructora.

Undécimo.- No es cierto. En el contrato no se precisan las fechas y condiciones del cumplimiento de las obligaciones entre las partes. No olvidemos que el señor MANUEL ANTONIO CANCHILA PEREZ, solamente suscribe el contrato como titular de dominio sobre su predio y no sobre el bien que la constructora SOLUCIONES A.J.P. LDA. no ha construido aún..

V. Objeción al Juramento estimatorio.

Manifiesto que objeto la estimación jurada de los supuestos perjuicios que dicen haber sufrido los demandantes, los cuales ascienden a la injustificada y escandalosa suma superior a los \$400.000.000.00, para lo cual expreso los siguientes motivos:

5/1/2011
Derecho
estimatorio



1.- La estimación de los supuestos perjuicios reclamados por los demandantes, actualmente superior a \$ 400.000.000,00, resulta arbitraria y abusiva con respecto a mi defendido porque los demandantes no han sufrido daño alguno que deba reparar uno de los injustamente demandados, señor Manuel Antonio Canchila Pérez.

2.- Los demandantes están obligados a presentar la estimación jurada de los perjuicios que reclaman, procediendo a la especificación de cada rubro o concepto como lo manda el inciso primero del artículo 206 del C. G. P. pero no se dio cumplimiento a esa disposición porque es incompleta y exagerado el cálculo con relación a mi mandante dado que éste no es solidario con la constructora ni se estipulo sociedad alguna entre la sociedad SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIAERIA A.J.P. LTDA, y el señor Canchila Pérez.

3.- Careciendo la estimación presentada por los demandantes de la discriminación razonada de los conceptos que componen la exótica cifra, mi poderdante está en incapacidad de individualizar las múltiples inexactitudes que se presentan de esa solicitud. En todo caso, para los fines de que trata la parte final del inciso primero del artículo 206 del CGP, señalo que mi mandante no está obligada a pagar por otro nada que se relacione con daño emergente consolidado o pasado ni futuro, ni los supuestos perjuicios no pecuniarios o inmateriales ni en la forma expuesta en la parte correspondiente, ni en ninguna otra.

VI. Medios de Defensa

Propongo las siguientes Excepciones de Merito como medios de defensa:

A.- CARENANCIA DE PRUEBA DE LA CALIDAD EN QUE SE CITA AL SEÑOR MANUEL ANTONIO CANCHILA PEREZ, COMO DEMANDADO. Se fundamenta en los siguientes Hechos y Razones:

1.- Con la demanda fue aportado un documento titulado "PODER VENTA BIEN INMUEBLE", supuestamente firmado por SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIERIA A.J.P. LTDA., representada por el señor Agustín Guerrero Romero, cuyo documento contiene la redacción de un poder especial, amplio y suficiente a favor de la compañía SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIERIA A.J.P. LTDA., para la venta del Apartamiento 201 con área de 125.70 m², Segundo Piso, en Manga Carrera 18A No. 26-52, pero dicho documento carece de firma y reconocimiento del supuesto poderdante. Por esa razón mi representado Desconoce y Objeta el documento por cuanto nunca fue de su conocimiento. Siendo así, la parte actora no acreditó la calidad en la que intervendría mi poderdante, teniendo la obligación conforme a la norma del artículo 84, numeral 2, del C.G.P., de presentar la prueba como anexos de la demanda.

2.- Dado que no existe poder para la venta del inmueble a que se refiere el contrato de Promesa de Compraventa aportado con la demanda, mal puede la firma SOLUCIONES A.J.P., fungir como representante del dueño del predio. Se observa que en el contrato la firma comercial vendedora no dice ser apoderada del dueño del inmueble ni vender a nombre de otro; luego los términos de la promesa de compraventa no obligan al señor Canchila Pérez, quien es el propietario del lote sobre el cual edifica la constructora.



3.- El hecho de ser propietario del lote el señor Manuel Canchila, esta calidad por sí sola no lo obliga a los términos del contrato celebrado entre los demandantes y la firma constructora, cuando el punto de discusión en el proceso no consiste en la propiedad sobre el inmueble sino en lo esencial de un contrato de Promesa de Compraventa sobre un inmueble a construir.

4.- En las CONSIDERACIONES PREVIAS DEL CONTRATO de fecha Junio 15 de 2017, aportado con la demanda, se advierte que el señor MANUEL CANCHILA PEREZ "realizó contrato de obra para la construcción de un edificio de tres pisos con la compañía SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIERIA LTDA." El contrato anunciado no lo aportó esta compañía en su demanda. Tampoco aportó la prueba acerca de la tradición del inmueble. (He copiado del texto del contrato).

5.- En las CONSIDERACIONES PREVIAS del aludido contrato se dice que "el Sr. MANUEL CANCHILA PEREZ, autoriza plenamente a la compañía SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIERIA A.J.P. LTDA., para que realice la venta del apartamento ubicado en el segundo piso con nomenclatura 201.". (Tomado del texto). Pero esta consideración no basta para actuar en nombre del dueño del predio ni lo obliga en los términos del contrato. Y para finalizar concluimos que a partir de las estipulaciones concretas del contrato, no se menciona en lo absoluto al señor Canchila Pérez. Luego

B.- EL CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APORTADO CON LA DEMANDA ES NULO POR CARENCIA DE LOS REQUISITOS SOLEMNES. Que se deriva de los siguientes hechos y circunstancias:

1.- Señaló la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia que La Promesa de contrato de compraventa no produce obligaciones para quienes la celebran, a no ser que reúna los requisitos concurrentes que establece el artículo 1611 del Código Civil, subrogado por el artículo 89 de la ley 153 de 1887. Son solemnidades de obligatorio cumplimiento que de no observarse generan Nulidad Absoluta del contrato. La alta Corporación citada en Sala Civil, con ponencia del Magistrado Ariel Salazar Ramírez, dijo que la Nulidad Absoluta puede y debe ser declarada de oficio por el Juzgador, aun sin petición de parte (ver art. 282 C.G.P.), siempre y cuando concurren los requisitos señalados por la ley. (Ver sentencia SC-24682018 (446550318900120080022701) de Junio 29 de 2018)..

2.- Estas solemnidades a que se refiere la norma anteriormente mencionada son denominadas *ad substantiam actus* razón por la cual para que un acto como el que nos ocupa tenga validez, se necesita la concurrencia de esas solemnidades, que imperan por interés de orden público, donde no pueden ser derogadas por las partes del contrato ni por el Juez.

3.- En la Promesa de compraventa de fecha Junio 15 de 2017, que milita en los autos, no se estableció la fecha y hora en que se debía celebrar el contrato prometido; y esto trae como consecuencia necesaria la nulidad absoluta del acto jurídico celebrado. Dice la norma del artículo 1741 del Código Civil que "...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 de la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que lo ejecutan o acuerdan, son nulidades absolutas." (Las negrillas, nuestras).



4.- Los requisitos que deben concurrir para que el contrato de promesa produzca efectos son los siguientes: 1.- Que conste por escrito. 2.- Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1502 del Código Civil. 3.- Que contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato. 4.- Que se determine de tal suerte el contrato que para perfeccionarlo solo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.

C.- FALTA DE CULPA Y CARENCIA DE RELACION DE CAUSALIDAD. Que se deriva de los siguientes hechos:

1.- Mi representado, cumplió con la entrega del predio y en especial con la entrega de la Licencia 0022 de Enero 19 de 2.017 para que la firma constructora SOLUCIONES A.J.P. LTDA. llevara a cabo la obra civil de construir los tres pisos, de los cuales uno sería para la constructora como retribución de la labor.

2.- La relación civil entre el señor Manuel Canchila y la firma Soluciones A.J.P. Ltda. excluye la posibilidad de una responsabilidad extracontractual ante terceros, en este caso pues justamente los hechos se originan por virtud de una regulación contractual de la constructora con los que fungen como comparadores, hoy demandantes.

3.- Se advierte claramente que de haber culpa, no sería imputable a mi defendido, pues en tal institución jurídica no basta con afirmar sin demostrar lo afirmado. Y por tanto le tocaría probarla a los demandantes.

D.- BUENA FE.- En el actuar del señor MANUEL ANTONIO CANCHILA PEREZ, ha primado la lealtad, el cumplimiento fiel de su deber, con la plena conciencia de no perjudicar ni engañar, plenamente ajustada su conducta al postulado del artículo 83 de nuestra Constitución Nacional. Mi poderdante celebró un contrato de obra civil con la firma SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIERIA A.J.P. LTDA., tal como se lee de visu en la parte considerativa del Contrato de Promesa de Compraventa de fecha Junio 15 de 2.017.

Un contrato de obra civil consiste en la obligación que asume una parte llamada Contratista para con otra denominada Contratante a fin de ejecutar labores referentes a reformas o construcciones en un determinado lugar, a cambio de una contraprestación económica.

En eso consiste el vínculo de mi poderdante con la firma SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIERIA A.J.P. LTDA. Esta sociedad manifiesta en las Consideraciones previas del Contrato que se obligo para con su contratante a la edificación de tres pisos. El trato se baso en que dos unidades eran para el dueño del terreno y uno para la Constructora.

E.- EL CONTRATO DE PROMESA APORTADO NO BASTA PARA PEDIR SU RESOLUCION.- Que se deriva de los siguientes hechos:

1.- **LOS PROMITENTES COMPRADORES,** en el párrafo Primero de la Clausula Primera del Contrato de Promesa de compraventa, aportado con la demanda, establecieron que recibirían el inmueble " de acuerdo con el plano y especificaciones y acabados que se anexan en el presente contrato para que haga parte integrante del mismo..." (He copia del texto).



Abogados Asesores

Varela & Lara

2.- ~~Así las cosas y de acuerdo con lo pactado en dicho acto, "el plano y especificaciones y acabados..",~~ constituyen un solo documento junto al de Promesa de Compraventa y por lo mismo no pueden dichos documentos, para estos efectos, separarse o presentarse el uno sin el otro, puesto que se integran en su contexto, de acuerdo a lo claramente establecido por los interesados. Por estas razones, el documento separado no puede constituir plena prueba para las pretensiones de la demanda, por ser incompleto. Y una prueba incompleta no le da la certeza completa para tomar una decisión. (Ver arts. 225 y 256 C.G.P.)

3.- Tampoco se aportaron con la demanda los documentos necesarios para complementar la identificación jurídica del inmueble sobre el cual recae la promesa de vender un Apartamento que no existe escriturariamente. Los bienes inmuebles se identifican por sus linderos y medidas escriturarias y se complementan con su tradición inscrita.

4.- Cabe advertir que las estipulaciones del contrato en cuanto a derechos y obligaciones que generan, excluyen al señor Manuel Canchila Pérez.. Dígase que la promesa recae sobre los demandantes y la sociedad SOLUCIONES INTEGRALES DE INGENIERIA A.J.P. LTDA.

VII. Pruebas y Anexos:

Solicito tener como prueba s, para demostrar los hechos de la demanda, los de su contestación, los de estas excepciones y los que interesen al proceso:

Documentos.

- ✓ Todos los que fueron aportados con la demanda.
- ✓ Poder especial conferido al suscrito

Declaración de Terceros

Para que declaren sobre los hechos de las excepciones; los de la demanda y los de la contestación y otras circunstancias que interesen al proceso y sean útiles para formación del convencimiento de este Despacho Judicial, le pido citar a los señores DAVID ALEJANDRO OTERO GONZALEZ, identificado con la cedula de ciudadanía numero 1.103.099.567 y LILIANA VEGA RAMIREZ, identificada con la cedula de ciudadanía numero 1.047.400.440, ambos con domicilio y residencia en Cartagena, y pueden citarse en Manga, Carrera 20 No. 19-53 en Cartagena.

Declaración de Parte

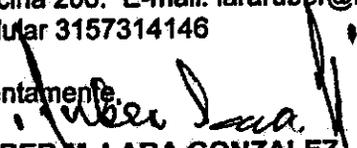
Solicito señalar la fecha, hora y lugar para que comparezcan a absolver el interrogatorio de parte que oralmente les formularé a cada uno de los demandantes, señores BEATRIZ ELENA CONTRERAS MERCADO, RAFAEL ANTONIO DEL REAL MATOS, JAVIER DE JESUS DEL REAL CONTRERAS, DANIEL DE JESUS DEL REAL CONTRERAS y RAFAEL ANTONIO DEL REAL CONTRERAS, en su calidad de demandantes

VIII. Dirección Física y Electrónica

MANUEL ANTONIO CANCHILA PEREZ, en Corozal, departamento de Sucre, barrio Ospina Pérez, Calle 29 No. 28-39. No posee correo electrónico.

El suscrito, en el Centro de Cartagena, Ave. Escallón No. 8-85, Edif. Santander Oficina 206. E-mail: lararuber@hotmail.com
Celular 3157314146

Atentamente,


RUBER M. LARA GONZALEZ

c.c. 73.072.201 de Cartagena

Centro: Av. Escallón No. 8-85 Edif. Santander Of. 206 Tel: 3044710 - 8644243 - 8644244 Fax: 8600120 e-mail: varelaylara@hotmail.com
Cartagena - Colombia