



**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO  
MONTERÍA - CÓRDOBA**  
Carrera 3 No. 30-01, piso 2.  
j03ccmon@cendoj.ramajudicial.gov.co

**LISTA DE TRASLADO (Art. 110 C.G.P.).**

Asunto que se fija en lista de traslado en la cartelera del Juzgado en procesos que se relacionan a continuación, para el conocimiento de las partes, a saber:

**ASUNTO: Proceso Verbal de MIGUEL ANTONIO CABARCAS VIELLARD C.C. N° 6.880.807 Y ALBA INES RODRIGUEZ SANCHEZ C.C. N° 34.987.044 contra MARTA SAENZ CORREA C.C N° 34.981.289, DOSESE ARQUITECTURA S.A.S NIT N° 900.616.873-2 Y FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SA NIT N° 800150280- 0, Rad. N° 2019 – 00352.**

Se da en traslado a la parte demandante de las **excepciones de mérito** propuestas por el Dr. **ALEJANDRO ECHAVARRY DAPENA** apoderado de **DOSESE ARQUITECTURA S.A.S**, la Dra. **ROSIRIS SOTO POLO** apoderada de **MARTHA SAENZ CORREA**, así como también el Dr. **JOSE MIGUEL ESCOBAR ARISTIZABAL** apoderado de la parte demandada **FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. por el término de cinco (05) días**, de conformidad al artículo 370 del Código General del Proceso.

**SECRETARÍA DEL JUZGADO. Montería, 07 de mayo de 2021.**

A las 08:00 A.M., se fija la presente lista de traslado en la cartelera virtual del Juzgado, por el término de un (1) día, para conocimiento de las partes, en el proceso antes relacionado.

**LUZ STELLA RUIZ MESTRA  
SECRETARIA**

**SECRETARÍA DEL JUZGADO. Montería, 07 de mayo de 2021.**

Siendo las 6:00 P.M., vencido el término indicado por la ley, se desfija la presente lista de traslado de la cartelera virtual del Juzgado. Queda el expediente a disposición de las partes por el término arriba indicado.

A handwritten signature in black ink, enclosed in quotation marks. The signature is stylized and appears to read "Luz Stella Ruiz Mestra".

**LUZ STELLA RUIZ MESTRA**  
**SECRETARIA**

Señores

**JUZGADO TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA**

E.S.D.

<b>REFERENCIA:</b>	<b>Proceso Verbal (RCC)</b>
<b>DEMANDANTE:</b>	MIGUEL ANTONIO CABARCAS VIELLARD Y OTRA
<b>DEMANDADO:</b>	DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. Y OTROS
<b>RADICADO:</b>	2019-00352 00
<b>ASUNTO:</b>	CONTESTACIÓN REFORMA A LA DEMANDA

**ALEJANDRO ECHAVARRÍA DAPENA**, mayor de edad, identificado con cedula de ciudadanía número 1.037.609.566, domiciliado en Medellín, abogado en ejercicio portador la tarjeta profesional T.P. 255.818 del C.S. de la J., actuando en calidad profesional del derecho adscrito a la firma apoderada especial DUQUE PÉREZ Y ECHAVARRÍA S.A.S., sociedad de servicios jurídicos identificada con NIT 900.931.608, domiciliada en Medellín, y que obra como apoderada especial de DOSESE ARQUITECTURA S.A.S., sociedad comercial domiciliada en Montería, identificada con NIT 900.616.873-2, representada legalmente por ENRIQUE ANTONIO SALLEG TABOADA, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 6.885.908, domiciliado en Montería, según poder especial que obra en el expediente, me permito contestar a la demanda interpuesta en proceso de la referencia, en los siguientes términos.

**I. RESPUESTA A LOS HECHOS**

**AL PRIMERO: NO ME CONSTA.** Dosese Arquitectura S.A.S. no fue parte en el contrato mencionado ni asumió ninguna obligación derivada del mismo. La señora Marta Sáenz nos ha informado que suscribieron un contrato de promesa de compraventa entre ellos (Cabarcas, Rodríguez y Sáenz), pero desconozco los términos, fechas y condiciones del mismo según se expone en el escrito de demanda.

**AL SEGUNDO: NO ME CONSTA.** No tengo conocimiento del precio pactado en la promesa ni de ningún término o condición de la misma pues Dosese Arquitectura S.A.S. NO fue parte en ese contrato ni en negocio alguno con los demandantes y por lo tanto ni asumió obligación alguna con ellos.

**AL TERCERO: NO ME CONSTA.** No tengo conocimiento de ningún término o condición de el negocio entre los demandantes y la señora Marta Sáenz pues Dosese Arquitectura S.A.S. NO fue parte en el contrato de promesa suscrito entre ellos ni en negocio alguno con los demandantes y por lo tanto no asumió obligación alguna con los demandantes.

**AL CUARTO: NO ME CONSTA.** No tengo conocimiento de ningún término o condición de el negocio entre los demandantes y la señora Marta Saenz pues Dosese arquitectura S.A.S. NO fue parte en el contrato de promesa suscrito entre ellos ni en negocio alguno con los demandantes y por lo tanto no asumió obligación alguna con los demandantes.

**AL QUINTO. ES FALSO. DOSESE ARQUITECTURA S.A.S** no se obligó con los demandantes a celebrar contrato de compraventa y mucho menos a otorgar escritura pública de venta alguna el día 25 de julio de 2019. Si bien en el contrato de promesa celebrado entre ellos se dice que la escritura pública será otorgada por parte del representante legal de Dosese Arquitectura, dicha afirmación no obliga a mi poderdante pues **NO fue parte** en ese contrato ni ratificó dicha estipulación, razón por la cual **no asumió obligación alguna** con las demandantes derivada del mismo.

**AL SEXTO. ES FALSO.** La señora Marta Sáenz hasta ahora no ha adquirido el derecho de dominio sobre los inmuebles que le prometió en venta a los demandantes y mucho menos en virtud de contrato de promesa de compraventa que mencionan en este hecho el cual ni siquiera es traslativo de dominio.

**AL SÉPTIMO. NO ME CONSTA.** No tengo conocimiento del hecho que se manifiesta, el cual obedece exclusivamente a un negocio entre los demandantes y la señora Sáenz el cual fue completamente ajeno a DOSESE ARQUITECTURA S.A.S.

**AL OCTAVO: ES CIERTO.** Se trata de la cesión de posición contractual en un contrato de promesa de compraventa **distinto al que fundamenta los hechos y pretensiones de la presente demanda**. Este contrato, objeto de la cesión, fue celebrado entre la señora Sáenz y DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. con fechas y condiciones distintas a las que reclaman las demandantes en esta demanda. En dicha cesión, se cede la posición contractual que la señora Sáenz tiene en dicho contrato a los demandantes, con todas las vicisitudes, derechos y obligaciones derivados de ese contrato.

**AL NOVENO. ES CIERTO.**

**AL DÉCIMO. NO ME CONSTA.** No tengo conocimiento de lo afirmado. Lo que si es cierto es que DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. **NO asumió obligación alguna de acudir a celebrar contrato de compraventa con las demandantes** el día 25 de julio de 2019 en la notaría tercera de Montería

**AL DÉCIMO PRIMERO: ES FALSO.** DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. no ha incumplido obligación contractual alguna con las demandantes ni asumió obligación de celebrar otro si a ningún contrato como parece afirmar el abogado de las demandantes.

**AL DECIMO SEGUNDO. NO ME CONSTA.** No tengo conocimiento de ningún término o condición de el negocio entre los demandantes y la señora Marta Sáenz pues Dosese Arquitectura S.A.S. **NO fue parte en el contrato de promesa suscrito entre ellos** ni en negocio alguno con los demandantes y por lo tanto no asumió obligación alguna con los demandantes.

**AL DECIMO TERCERO. NO ME CONSTA,** pues se trata de un hecho ajeno absolutamente a DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. y de la absoluta esfera privada del demandante, por lo cual no es conocido por mi representada ni tiene como conocerlo.

**AL DÉCIMO CUARTO. NO ME CONSTA** toda vez que el contrato de promesa de compraventa señalado por los demandantes es totalmente ajeno a la compañía que represento por haberse celebrado entre terceros que no tienen relación alguna con la misma, razón por la cual las supuestas obligaciones previstas en el contrato y su supuesta ejecución le son totalmente ajenas.

**AL DÉCIMO QUINTO. ES FALSA LA SOLIDARIDAD ALEGADA EN ESTE HECHO Y ADEMÁS ABSURDO.** Ni DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. Ni el fideicomiso P.A. Solsticio hacen parte del contrato de promesa en virtud del cual los demandantes fundamentan los hechos y pretensiones de esta demanda. Es un negocio que vincula exclusivamente a los demandantes con la señora Marta Sáenz, nadie más firmó ese contrato ni se obligó a nada con los demandantes. Tampoco fue ratificado por mi poderdante. O el abogado de la demandante no ha entendido el derecho de contratos colombiano ni la teoría del título y el modo, o sólo pretende, faltando a la lealtad procesal, enredar de manera absurda y de mala fe este proceso, vinculando a quienes no hicieron parte de su contrato y quienes ninguna obligación tienen con los demandantes.

**AL DÉCIMO SEXTO: NO ES CIERTO.** La fiduciaria como vocera y administradora del fideicomiso tampoco tiene por qué tener conocimiento de ningún término o condición del negocio entre los demandantes y la señora Marta Sáenz, pues la misma **NO fue parte en el contrato de promesa suscrito entre ellos** ni en negocio alguno con los demandantes y por lo tanto no asumió obligación alguna con los demandantes, siéndole en consecuencia inexigible el otorgamiento de alguna escritura pública y/o el pago de indemnizaciones en favor de los demandantes.

**AL DÉCIMO SÉPTIMO:** esto no es un hecho, es un fundamento normativo.

## II. RESPUESTA A LAS PRETENSIONES

Frente a las pretensiones esbozadas por el demandante me permito OPONERME A TODAS Y CADA UNA DE ELLAS, en consecuencia, solicito que se desestimen dichas pretensiones y se absuelva de toda responsabilidad a mi representada, y que se condene a los demandantes al pago de las costas judiciales que se causen con ocasión del trámite del proceso, para lo cual me pronuncio frente a cada una de las pretensiones de la demanda, así:

### A. A las pretensiones principales.

**A LA PRIMERA PRINCIPAL:** Me opongo pues DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. no es parte de la promesa de compraventa que señala la demandante se incumplió y en consecuencia no tiene deber alguno frente a los demandantes. Tampoco ratificó estipulación alguna en dicho contrato. NO existen elementos jurídicos ni facticos que acrediten el incumplimiento de mi poderdante y en consecuencia, el derecho que se autoatribuyen los demandantes, no puede ser estimado positivamente por su señoría. Además, debe rechazarse de plano esta pretensión pues lo que pretenden los demandantes que se declare, no es una situación jurídica ni pretende obligar a los demandados a observar ninguna conducta jurídica.

**A LA SEGUNDA PRINCIPAL.** Me opongo pues DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. no es parte de la promesa de compraventa que señala la demandante se incumplió, nunca ratificó la misma y en consecuencia no tiene deber alguno frente a los demandantes. La pretensión frente a mi defendido carece de causa, pues los hechos que sustentan la petición son ajenos a él. Por tanto, el derecho que se autoatribuyen los demandantes frente a mi representado no puede ser estimado positivamente

**A LA TERCERA PRINCIPAL:** Me opongo pues DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. no es parte de la promesa de compraventa que señala la demandante se incumplió, nunca la ratificó, y, en consecuencia, no tiene deber alguno frente a los demandantes. La pretensión frente a mi defendido carece de causa, pues los hechos que sustentan la petición son ajenos a él. Por tanto, el derecho que se autoatribuyen los demandantes frente a mi representado no puede ser estimado positivamente.

**A LA CUARTA PRINCIPAL.** Me opongo pues ninguna conducta ha realizado mi poderdante frente a los demandantes que realice supuesto normativo alguno que permita imputarles la responsabilidad que en esta pretensión le endilgan, la cual, además, resulta ajena a la responsabilidad contractual en que la fundamentan.

**A LA QUINTA PRINCIPAL:** Me opongo por cuanto al no ser ni civil ni contractualmente responsable la demandada, no debe procederse a condena en costas en su contra, y, por el contrario, debe condenarse a los demandantes al pago a favor de la demandada, de las costas y agencias judiciales que se causen con ocasión del trámite del proceso.

B. A las pretensiones subsidiarias.

**A LA PRIMERA SUBSIDIARIA:** No es posible pronunciarme sobre la misma toda vez que no involucra a la compañía que represento.

**A LA SEGUNDA SUBSIDIARIA:** Me opongo pues la cesión de posición contractual es de un contrato de promesa de compraventa **distinto al que fundamenta los hechos y pretensiones de la presente demanda.** Este contrato, objeto de la cesión, fue celebrado entre la señora Sáenz y DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. con fechas y condiciones distintas a las que reclaman los demandantes en esta demanda. En dicha cesión, se cede la posición contractual que la señora Sáenz tiene en dicho contrato a los demandantes, con todas las vicisitudes, derechos y obligaciones derivados de ese contrato.

**A LA TERCERA SUBSIDIARIA:** Me opongo pues ninguna conducta ha realizado mi poderdante frente a los demandantes que realice supuesto normativo alguno que permita imputarles la responsabilidad que en esta pretensión le endilgan, la cual, además, resulta ajena a la responsabilidad contractual en que la fundamentan.

**A LA CUARTA SUBSIDIARIA:** Me opongo pues DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. no recibió suma alguna de los demandantes ni asumió obligación alguna y, en consecuencia, no tiene deber alguno frente a los demandantes. La pretensión frente a mi defendido carece de causa, pues los hechos que sustentan la petición son ajenos a él. Por tanto, el derecho que se autoatribuyen los demandantes frente a mi representado no puede ser estimado positivamente por su señoría.

**A LA QUINTA SUBSIDIARIA:** Me opongo pues DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. no es parte de la promesa de compraventa que señala la demandante se incumplió y en consecuencia no tiene deber alguno frente a los demandantes. La pretensión frente a

mi defendido carece de causa, pues los hechos que sustentan la petición son ajenos a él. Por tanto, el derecho que se autoatribuyen los demandantes frente a mi representado no puede ser estimado positivamente.

**A LA SEXTA SUBSIDIARIA:** Me opongo por cuanto al no ser ni civil ni contractualmente responsable la demandada, no debe procederse a condena en costas en su contra, y, por el contrario, debe condenarse a los demandantes al pago a favor de la demandada, de las costas y agencias judiciales que se causen con ocasión del trámite del proceso.

En conclusión deben rechazarse todas las pretensiones de la demanda frente a mi defendido pues le falta razón a cada una de ellas al no existir coincidencia entre el petitum, los hechos narrados en la demanda y las normas jurídicas que los consagran.

### **III. DEFENSAS Y EXCEPCIONES**

#### **1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA.**

Para que prosperen las pretensiones de los demandantes es necesario que estos tengan facultad sustancial para demandar el cumplimiento de una prestación de dar, hacer o no hacer. En otras palabras, deben tener legitimación. Es un requisito esencial, tan relevante, que faltando la legitimación no pueden prosperar las pretensiones invocadas en el proceso. Y, toda vez que el conflicto que se suscita es intersubjetivo, la legitimación debe predicarse por igual, en su faceta activa y pasiva, verificándose tanto en el demandante como en el demandado. Es decir, debe radicarse de manera simultánea en los extremos del litigio. De lo contrario, el juez no podrá proveer sobre el fondo del litigio.

Ahora bien, la legitimación por pasiva es la que tiene el demandado en tanto y en cuanto es el titular del deber jurídico sustancial de la prestación que reclama el demandante.

A su vez la legitimación en la causa ordinaria, es la coincidencia de titularidades sustanciales y procesales que debe verificarse entre demandante y demandado.

Amén de lo anterior, si mi poderdante DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. no resulta tener la calidad de obligado a ejecutar la prestación demandada por el actor, no pueden, de ninguna manera, prosperar favorablemente al demandado las pretensiones de los demandantes.

Tanto los hechos como las pretensiones de la demanda dan cuenta de un contrato de promesa de compraventa del 26 de marzo de 2019 del cual son partes única y exclusivamente la señora Marta Sáenz como promitente vendedora y los demandantes como promitentes compradores. La sociedad DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. no es parte en ese contrato, nunca lo suscribió y ni siquiera fue designado como parte en el encabezado del contrato, simplemente porque es completamente ajena a ese contrato.

En consecuencia, si DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. no es parte de dicho contrato, falta en esta sociedad hoy demandada en este proceso, la legitimación por pasiva, pues no es titular de deber alguno frente a los demandantes, nunca se obligó con ellos a nada y por eso resulta absurdo que los demandantes la hayan vinculado como demandada en este proceso.

De pronto, el abogado de las demandantes pudo confundirse, para cometer este grave error, con lo dispuesto en la cláusula séptima de ese contrato de promesa en la cual dispusieron los demandantes y la señora SÁENZ, que el obligado a otorgar la escritura era la sociedad DOSESE ARQUITECTURA S.A.S., disposición que **no la obliga a nada**, pues reitero, **nunca fue parte de ese contrato, nunca lo suscribió** y por ende **a nada se obligó** y mucho menos a comparecer a otorgar escritura pública de compraventa en favor de los demandados el día 25 de julio de 2019 en la notaría tercera del círculo de Montería según los que afirmaron aquellos (Cabarcas y Sáenz) en ese contrato.

Y es que en este caso resulta aplicable lo dispuesto en el artículo 1507 del código civil que dispone “ARTICULO 1507. . Siempre que uno que los contratantes se compromete a que por una tercera persona, de quien no es legítimo representante, ha de darse, hacerse o no hacerse alguna cosa, esta tercera persona no contraerá obligación alguna, sino en virtud de su ratificación; y si ella no ratifica, el otro contratante tendrá acción de perjuicios contra el que hizo la promesa”.

Y resulta aplicable porque los demandantes y la señora Sáenz, al parecer, estipularon, **sin ninguno ser legítimo representante de DOSESE ARQUITECTURA S.A.S.**, que esta otorgaría una escritura pública el día 25 de julio de 2019 en la notaría tercera del círculo de Montería, pero nunca la sociedad DOSESE ARQUITECTURA ratificó dicha obligación y en consecuencia, como bien lo prescribe el artículo, DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. **no contrajo obligación alguna.**

Basta entonces advertir que la sociedad DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. no es parte del contrato de promesa determinado en los hechos de la demanda y sobre el cual se fundamentan las pretensiones de los demandantes, para concluir en derecho que frente a mi representada no pueden prosperar las pretensiones de los demandantes, de lo contrario, se estaría incurriendo en una injusta y grave vía de hecho.

Como bien lo señala el artículo 1494 de nuestro código civil, las obligaciones han de nacer del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o en las convenciones. En este caso surgen esas obligaciones solo entre las partes que prestaron su voluntad, lo cual no hizo nunca mi representada con los demandantes en el contrato de promesa ya tantas veces mencionado.

## **2. INEXISTENCIA DE PROMESA. CALIFICACIÓN DEL CONTRATO: COMPRAVENTA VICIADA DE NULIDAD.**

De acuerdo a lo establecido en la cláusula SÉPTIMA, del contrato de promesa aportado por los demandantes, que titulan las partes “Otorgamiento de la escritura pública” no puede deducirse con certeza que se trate de la escritura pública que perfecciona un

contrato de compraventa de bien inmueble, esto es, del contrato prometido, pues se lee claramente en dicha cláusula que hace referencia a "la escritura pública de compraventa **que perfeccione el presente contrato**" dando a entender que las partes decidieron que el perfeccionamiento del contrato de promesa contenido en el documento que aportan los demandantes quedó sometido a la solemnidad de elevarlo a escritura pública. En ese orden de ideas estamos ante lo prescrito por el artículo 1858 del c.c. Y, por si fuera poco, esta indeterminación es prueba contundente de no haberse cumplido el requisito del numeral 4 del artículo 1611, que exige determinar exhaustivamente el contrato prometido. En conclusión, el contrato de promesa no existe porque no se ha perfeccionado al no cumplirse la solemnidad pactada, ni puede existir pues aún pasando por alto lo anterior, no se cumplen los requisitos para la promesa, caso en el cual la promesa no genera obligación alguna como bien lo establece el artículo 1611 c.c.

Por otra parte, si se observa la cláusula primera del contrato de promesa objeto de la demanda, no se trata de una promesa de contrato y por tanto no se puede aplicar el artículo 1611 del c.c. En ninguna parte del contrato las partes prometen celebrar contrato futuro. Fíjese su señoría que en esta cláusula no se dice que las partes prometen celebrar contrato alguno. Esto nos lleva a pensar que es necesario calificar el contrato, lo cual nos conduce a que pareciera que lo pactado fue la compraventa del inmueble. En derecho las cosas son lo que son, no lo que las partes dicen que son.

Ahora bien, si el contrato fue de compraventa y no de promesa, como esta demostrado, estamos en frente de un contrato de compraventa nulo, pues para que este sea válido ha de constar en escritura pública, requisito que al no cumplirse conlleva indefectiblemente la inexistencia o nulidad del contrato de compraventa. Así las cosas, no estamos frente a una promesa de compraventa sino frente a una compraventa que no cumple las solemnidades legales para su perfeccionamiento y validez por tratarse de un bien inmueble.

Entonces, o no existe contrato alguno pues no es claro el objeto, o no se trata de contrato de promesa de compraventa y por tanto, sería un contrato de compraventa de inmueble que no nació a la vida jurídica y en consecuencia no nacieron a la vida jurídica ninguna de las obligaciones contenidas en el.

#### **IV. OBJECCIÓN DEL JURAMENTO ESTIMATORIO**

Para los efectos que el Despacho considere pertinentes y a todos los efectos del artículo 206 del Código General del Proceso, de manera expresa me permito objetar el juramento estimatorio del monto de los perjuicios presentado con la demanda en la medida que: i) los perjuicios se reclaman con base en supuestos de hecho que no obedecen a la realidad y no encuentran justificación en el escrito de demanda ni en el contrato aportado. ii) no se solicitan ni aportan medios probatorios tendientes a demostrar a cabalidad la existencia y cuantía de los mismos. iii) Frente al lucro cesante el valor es cero pesos (\$0) toda vez que el mismo no se identifica con intereses como lo afirman los demandantes. Así mismo el valor es inexacto toda vez que la tasa de interés que legalmente debería aplicarse no da a lugar a la suma introducida por los demandantes.

## **V. PRUEBAS**

Solicito al Despacho decretar la práctica de las pruebas señaladas a continuación. Igualmente, manifiesto que me reservo el derecho de intervenir en la práctica de las pruebas solicitadas por las partes y en las que llegue a decretar de oficio el Despacho.

### **1. INTERROGATORIO DE PARTE.**

Le solicito señor juez me permita practicar interrogatorio a los demandantes, el cual absolverá en la oportunidad que su señoría disponga.

### **2. DOCUMENTALES**

- 2.1. Poder especial a favor de DUQUE PÉREZ & ECHAVARRÍA S.A.S.
- 2.2. Certificado de existencia y representación legal de DUQUE PÉREZ & ECHAVARRÍA S.A.S. donde constan los profesionales del derecho adscritos.
- 2.3. Certificado de existencia de la demandada DOSESE ARQUITECTURA S.A.S.

## **VI. ANEXOS**

Los que se detallan el acápite de pruebas documentales.

## **VII. DIRECCIONES Y NOTIFICACIONES**

DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. en la dirección CALLE 71 NO. 3 – 63 APTO 303 en Montería y en el correo [dosesearquitecturasas@gmail.com](mailto:dosesearquitecturasas@gmail.com)

El suscrito abogado adscrito y la sociedad apoderada, recibirán notificaciones en la Calle 18 No. 35-69, Oficina 361, en Medellín (Antioquia), y en el correo electrónico [a.echavarria@dpelegal.co](mailto:a.echavarria@dpelegal.co) y [contacto@duqueperezabogados.com](mailto:contacto@duqueperezabogados.com)

Del señor Juez,



**ALEJANDRO ECHAVARRÍA DAENA**

C.C. 1.037.609.566

T.P. 255.818

Señor

**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERÍA – CÓRDOBA**

E.S.D.

**REFERENCIA:** VERBAL DE MAYOR CUANTÍA  
**DEMANDANTE:** MIGUEL ANTONIO CABARCAS VIELLARD Y OTRA  
**DEMANDADO:** FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA COMO  
VOCERA DEL FIDEICOMISO P.A. SOLSTICIO Y OTROS  
**RADICADO:** 2019-00352  
**ASUNTO:** CONTESTACIÓN A DEMANDA

**JOSÉ MIGUEL ESCOBAR ARISTIZÁBAL**, mayor de edad, identificado con cédula de ciudadanía número 1.037.618.774, abogado en ejercicio portador la tarjeta profesional T.P. 262.700 del C.S. de la J., con domicilio en la ciudad de Medellín, actuando en calidad de apoderado judicial de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA en su calidad de vocera a administradora del FIDEICOMISO P.A. SOLSTICIO, sociedad comercial con domicilio en Medellín y NIT 800.150.280-0, conforme al poder a mi conferido que obra en el expediente, estando dentro del término legal me permito presentar contestación a la demanda con base en las razones jurídicas y fácticas que se presentan a continuación:

#### **I. RESPUESTA A LOS HECHOS**

**AL HECHO PRIMERO. NO ME CONSTA** toda vez que el contrato de promesa de compraventa señalado en este hecho es totalmente ajeno a la compañía que represento por haberse celebrado entre terceros que no tienen relación alguna con la misma; por lo tanto, la compañía que represento como vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SOLSTICIO desconoce los términos, fechas y condiciones del contrato según se expone en el escrito de demanda.

**AL HECHO SEGUNDO. NO ME CONSTA** toda vez que el contrato de promesa de compraventa señalado en este hecho es totalmente ajeno a la compañía que represento por haberse celebrado entre terceros que no tienen relación alguna con la misma. La compañía que represento no tiene conocimiento del precio pactado en la promesa ni de ningún término o condición de la misma pues **NO** fue parte en ese contrato ni en negocio alguno con los demandantes y por lo tanto ni asumió obligación alguna con ellos.

**AL HECHO TERCERO. NO ME CONSTA** toda vez que el contrato de promesa de compraventa señalado por los demandantes es totalmente ajeno a la compañía que represento por haberse celebrado entre terceros que no tienen relación alguna con la misma. La compañía que represento no tiene conocimiento de ningún término o condición del contrato de promesa pues **NO** fue parte en ese contrato ni en negocio alguno con los demandantes y por lo tanto ni asumió obligación alguna con ellos.

**AL HECHO CUARTO. NO ME CONSTA** toda vez que el contrato de promesa de compraventa señalado por los demandantes es totalmente ajeno a la compañía que represento por haberse celebrado entre terceros que no tienen relación alguna con la misma, razón por la cual las supuestas obligaciones previstas en el contrato y su supuesta ejecución le son totalmente ajenas.

**AL HECHO QUINTO. NO ME CONSTA** toda vez que el contrato de promesa de compraventa señalado por los demandantes es totalmente ajeno a la compañía que represento por haberse celebrado entre terceros que no tienen relación alguna con la misma, razón por la cual las supuestas obligaciones previstas en el contrato y su supuesta ejecución le son totalmente ajenas. No obstante lo anterior, lo afirmado en este hecho deberá probarse en el proceso.

**AL HECHO SEXTO. NO ME CONSTA** toda vez que el contrato de promesa de compraventa señalado por los demandantes es totalmente ajeno a la compañía que represento por haberse celebrado entre terceros que no tienen relación alguna con la misma. La compañía que represento no tiene conocimiento de ningún término o condición del contrato de promesa pues **NO** fue parte en ese contrato ni en negocio alguno con los demandantes y por lo tanto ni asumió obligación alguna con ellos.

**AL HECHO SÉPTIMO. NO ME CONSTA** toda vez que el contrato de promesa de compraventa señalado por los demandantes es totalmente ajeno a la compañía que represento por haberse celebrado entre terceros que no tienen relación alguna con la misma, razón por la cual las supuestas obligaciones previstas en el contrato y su supuesta ejecución le son totalmente ajenas. Lo afirmado en este hecho por los demandantes obedece exclusivamente a un negocio entre los demandantes y la señora Sáenz, el cual fue completamente ajeno a la compañía que represento vocera a administradora del FIDEICOMISO P.A. SOLSTICIO

**AL HECHO OCTAVO. NO ME CONSTA** toda vez que la cesión señalada por los demandantes es totalmente ajena a la compañía que represento por haberse celebrado entre terceros que no tienen relación alguna con la misma.

**AL HECHO NOVENO. NO ME CONSTA** toda vez que la cesión señalada por los demandantes es totalmente ajena a la compañía que represento por haberse celebrado entre terceros que no tienen relación alguna con la misma.

**AL HECHO DÉCIMO. NO ME CONSTA** toda vez que la compañía que represento **NO** es parte en el contrato de promesa de compraventa supuestamente incumplido y tampoco tuvo algo que ver en la ejecución del mismo, pues nunca se obligó con los demandantes ni suscribió contrato de promesa alguno.

**AL HECHO DÉCIMO PRIMERO. NO ES CIERTO.** la compañía que represento como vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SOLSTICIO no ha incumplido obligación contractual alguna, toda vez que no celebró contrato alguno con los demandantes.

**AL HECHO DÉCIMO SEGUNDO. NO ME CONSTA** toda vez que el contrato de promesa de compraventa señalado por los demandantes es totalmente ajeno a la compañía que represento por haberse celebrado entre terceros que no tienen relación alguna con la misma, razón por la cual las supuestas obligaciones previstas en el contrato y su supuesta ejecución le son totalmente ajenas. La compañía que represento no tiene conocimiento de ningún término o condición del contrato de promesa pues **NO** fue parte en ese contrato ni en negocio alguno con los demandantes y por lo tanto ni asumió obligación alguna con ellos.

**AL HECHO DÉCIMO TERCERO. NO ME CONSTA** la situación sentimental de los demandantes toda vez que son terceros que no tienen relación alguna con la compañía que represento.

**AL HECHO DÉCIMO CUARTO. NO ME CONSTA** toda vez que la cesión señalada por los demandantes es totalmente ajena a la compañía que represento por haberse celebrado entre terceros que no tienen relación alguna con la misma. La compañía que represento no tiene conocimiento de ningún término o condición del contrato de promesa pues **NO** fue parte en ese contrato ni en negocio alguno con los demandantes y por lo tanto ni asumió obligación alguna con ellos.

**AL HECHO DÉCIMO QUINTO. NO ME CONSTA** toda vez que la cesión señalada por los demandantes es totalmente ajena a la compañía que represento por haberse celebrado entre terceros que no tienen relación alguna con la misma. No obstante lo anterior, lo afirmado en este hecho deberá probarse en el proceso.

**AL HECHO DÉCIMO SEXTO. NO ES CIERTO.** la compañía que represento se somete en todo momento a los términos contrato de fiducia mercantil celebrado con Dosese Arquitectura S.A.S., en este documento en el punto 9.5 obra claramente que es únicamente obligación de la compañía que represento transferir, una vez terminadas las obras correspondientes del proyecto inmobiliario, las unidades inmobiliarias a los promitentes compradores, al fideicomitente o a terceros, de acuerdo a las instrucciones que para tal fin imparta por escrito el fideicomitente. En ninguna parte de ese documento se establece que la misma está obligada al pago de alguna indemnización, lo afirmado en este punto por los demandantes deberá probarse de forma clara dentro de este proceso.

Además lo afirmado en este hecho es INVEROSÍMIL, toda vez que la compañía que represento como vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SOLSTICIO no hace parte del contrato de promesa en virtud del cual los demandantes fundamentan los hechos y pretensiones de esta demanda. Es un negocio que vincula exclusivamente a los demandantes con la señora Marta Sáenz, nadie más firmó ese contrato ni se obligó a nada con los demandantes. Por lo tanto del escrito de demanda solo se puede concluir que, el abogado de la demandante no ha entendido el derecho de contratos colombiano ni la teoría del título y el modo, o sólo pretende, faltando a la lealtad procesal y actuando de mala fe, enredar de manera absurda este proceso, vinculando a quienes no hicieron parte de su contrato y a quienes ninguna obligación tienen con los demandantes.

**AL HECHO DÉCIMO SEXTO.** Esto no es un hecho.

## **II. FRENTE A LAS PRETENSIONES**

Frente a las pretensiones esbozadas por los demandantes me permito **OPONERME A TODAS Y CADA UNA DE ELLAS**, en consecuencia, solicito que se desestimen dichas pretensiones y que se condene a los demandantes al pago de las costas judiciales que se causen con ocasión del trámite del proceso, para lo cual me pronuncio frente a cada una de las pretensiones de la demanda.

**A LA PRETENSIÓN PRIMERA: ME OPONGO** a que se declare que FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA en su calidad de vocera a administradora del FIDEICOMISO P.A. SOLSTICIO realizó acciones y omisiones que afectaron de manera

grave los intereses de los demandantes, pues la misma **NO TUVO NI TIENE** obligación contractual alguna con los demandantes. Tal y como se observa en los documentos aportados con la demanda, en ninguno de ellos la compañía que represento contrajo obligación alguna con los demandantes y tampoco suscribió documento alguno con los demandantes.

**A LA PRETENSIÓN SEGUNDA: ME OPONGO** a que se ordene a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, en su calidad de vocera a administradora del FIDEICOMISO P.A. SOLSTICIO, al cumplimiento de alguna obligación frente a los demandantes, pues la **MISMA NO TUVO NI TIENE** obligación contractual alguna con los demandantes. Tal y como se observa en los documentos aportados con la demanda, en ninguno de ellos la compañía que represento contrajo obligación alguna con los demandantes y tampoco suscribió documento alguno con los demandantes.

En este punto, la pretensión frente a mi defendida carece de causa, pues los hechos que sustentan la petición son ajenos a ella. Por tanto, el derecho que se autoatribuyen los demandantes frente a mi representada no puede ser estimado positivamente

**A LA PRETENSIÓN TERCERA: ME OPONGO** a que se condene a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, en su calidad de vocera a administradora del FIDEICOMISO P.A. SOLSTICIO, al pago de alguna penalidad derivada de algún contrato de promesa de compraventa frente a los demandantes, pues la **MISMA NO TUVO NI TIENE** obligación contractual alguna con los demandantes, nunca suscribió con ellos contrato de promesa de compraventa alguno o aceptación de la cesión de la posición contractual. Tal y como se observa en los documentos aportados con la demanda, en ninguno de ellos la compañía que represento contrajo obligación alguna con los demandantes y tampoco suscribió documento alguno con los demandantes.

En este punto, la pretensión frente a mi defendida carece de causa, pues los hechos que sustentan la petición son ajenos a ella. Por tanto, el derecho que se autoatribuyen los demandantes frente a mi representada no puede ser estimado positivamente

**A LA PRETENSIÓN CUARTA. ME OPONGO** a que se condene a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, en su calidad de vocera a administradora del FIDEICOMISO P.A. SOLSTICIO, al pago de algún perjuicio material frente a los demandantes, pues la misma no tuvo o tiene obligación contractual alguna con los demandantes. Tal y como se observa en los documentos aportados con la demanda, en ninguno de ellos la compañía que represento contrajo obligación alguna con los demandantes y tampoco suscribió documento alguno con los demandantes.

**A LA PRETENSIÓN QUINTA: ME OPONGO** toda vez que las pretensiones de la demanda son imprósperas frente a mi representada, y son los demandantes los que deben asumir las costas y agencias en derecho

#### **FRENTE A LAS PRETENSIONES SUBSIDIARIAS**

**A LA PRETENSIÓN PRIMERA:** No es posible pronunciarme sobre la misma toda vez que no involucra a la compañía que represento.

**A LA PRETENSIÓN SEGUNDA:** No es posible pronunciarme sobre la misma toda vez que no involucra a la compañía que represento.

**A LA PRETENSIÓN TERCERA: ME OPONGO** a que se condene a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, en su calidad de vocera a administradora del FIDEICOMISO P.A. SOLSTICIO, al pago de algún perjuicio frente a los demandantes, pues la misma **NO TUVO NI TIENE** obligación contractual alguna con los demandantes. Tal y como se observa en los documentos aportados con la demanda, en ninguno de ellos la compañía que represento contrajo obligación alguna con los demandantes y tampoco suscribió documento alguno con los demandantes.

Además, ninguna conducta ha realizado mi poderdante frente a los demandantes que realice supuesto normativo alguno que permita imputarle la responsabilidad que en esta pretensión le endilgan, la cual, además, resulta ajena a la responsabilidad contractual en que la fundamentan.

**A LA PRETENSIÓN CUARTA. ME OPONGO** toda vez que nunca se efectuó a la compañía que represento la entrega de dineros por parte de los demandantes, estos dineros, tal y como lo confiesan lo demandantes en su escrito de demanda, fueron entregados a particulares en virtud de negocios particulares **QUE NO TUVIERON RELACIÓN ALGUNA O VINCULACIÓN JURÍDICA ALGUNA CON LA COMPAÑÍA QUE REPRESENTO.**

**A LA PRETENSIÓN QUINTA: A LA PRETENSIÓN TERCERA: ME OPONGO** a que se condene a FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, en su calidad de vocera a administradora del FIDEICOMISO P.A. SOLSTICIO, al pago de alguna penalidad derivada de algún contrato de promesa de compraventa frente a los demandantes, pues la **MISMA NO TUVO NI TIENE** obligación contractual alguna con los demandantes, nunca suscribió con ellos contrato de promesa de compraventa alguno o aceptación de la cesión de la posición contractual. Tal y como se observa en los documentos aportados con la demanda, en ninguno de ellos la compañía que represento contrajo obligación alguna con los demandantes y tampoco suscribió documento alguno con los demandantes.

**AL A PRETENSIÓN SEXTA: ME OPONGO** toda vez que las pretensiones de la demanda son imprósperas frente a mi representada, y son los demandantes los que deben asumir las costas y agencias en derecho

### III. EXCEPCIONES DE MÉRITO

#### 1. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA

De recordársele a los demandantes que no basta obrar como demandado en un escrito para concluir que se está legitimado por pasiva para actuar dentro del proceso que se promueve con tal escrito, sino que además es necesario **estar legitimado materialmente** para ello. Al respecto el Consejo de Estado, en sentencia del 8 de abril de 2014, señaló:

*“[...] toda vez que la legitimación en la causa de hecho alude a la relación procesal existente entre demandante (legitimado en la causa de hecho por activa) y demandado (legitimado en la causa de hecho por pasiva) y nacida con la presentación de la demanda y con la notificación del auto admisorio de la misma a quien asumirá la posición de demandado, dicha vertiente de la legitimación procesal se traduce en facultar a los sujetos litigiosos para intervenir en el trámite del plenario y para ejercer sus derechos de defensa y de contradicción; **la legitimación material, en cambio, supone la conexión entre las***

**partes y los hechos constitutivos del litigio, ora porque resultaron perjudicadas, ora porque dieron lugar a la producción del daño.**

**De ahí que un sujeto pueda estar legitimado en la causa de hecho, pero carecer de legitimación en la causa material, lo cual ocurrirá cuando a pesar de ser parte dentro del proceso no guarde relación alguna con los intereses inmiscuidos en el mismo, por no tener conexión con los hechos que motivaron el litigio, evento éste en el cual las pretensiones formuladas estarán llamadas a fracasar puesto que el demandante carecería de un interés jurídico.**

En suma, en un sujeto procesal que se encuentra legitimado de hecho en la causa no necesariamente concurrirá, al mismo tiempo, legitimación material, pues ésta solamente es predicable de **quienes participaron realmente en los hechos que han dado lugar a la instauración de la demanda o, en general, de los titulares de las correspondientes relaciones jurídicas sustanciales**; por consiguiente, el análisis sobre la legitimación material en la causa se contrae a dilucidar si existe, o no, relación real de la parte demandada o de la demandante con la pretensión que ésta fórmula o la defensa que aquella realiza, pues **la existencia de tal relación constituye condición anterior y necesaria para dictar sentencia de mérito favorable a una o a otra**". (Subrayado y negrillas fuera de texto).

Conforme a lo anterior, y una vez revisadas las pruebas que obran en el expediente, las cuales fueron allegadas por los demandantes, es totalmente claro que no existe en este proceso legitimación en la causa material por parte de la compañía que represento ni del mencionado fideicomiso, y debe en consecuencia este Despacho proferir una sentencia anticipada en los términos del Artículo 278 del Código General del Proceso, por encontrarse diáfananamente probada la carencia de legitimación en la causa.

La inexistencia de relación jurídica alguna entre los demandantes y la compañía que represento salta a la vista en los contratos de promesa de compraventa en los que se sustentan las pretensiones de los demandantes, en donde no obra firma alguna de la compañía que represento en nombre propio o como vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SOLSTICIO, que la obligase a cumplir con lo previsto en tales contratos, lo que a la postre se materializa en la carencia de legitimación en la causa señalada en este numeral.

Finalmente, Como bien lo señala el Artículo 1494 de nuestro Código Civil, las obligaciones han de nacer del concurso real de las voluntades de dos o más personas, como en los contratos o en las convenciones. En este caso surgen esas obligaciones solo entre las partes que prestaron su voluntad, lo cual no hizo nunca la compañía que represento en nombre propio, o como vocera y administradora del FIDEICOMISO P.A. SOLSTICIO, con los demandantes en el contrato de promesa ya tantas veces mencionado.

## **2. INEXISTENCIA DE PROMESA. CALIFICACIÓN DEL CONTRATO: COMPRAVENTA VICIADA DE NULIDAD.**

Solo en gracia de discusión, en caso de que el Despacho llegue a considerar erróneamente que la compañía que represento tiene vinculación contractual alguna con los demandantes, es necesario resaltar que de acuerdo a lo establecido en la

cláusula SÉPTIMA, del contrato de promesa aportado por los demandantes, que titulan las partes "Otorgamiento de la escritura pública" no puede deducirse con certeza que se trate de la escritura pública que perfecciona un contrato de compraventa de bien inmueble, esto es, del contrato prometido, pues se lee claramente en dicha cláusula que hace referencia a "la escritura pública de compraventa **que perfeccione el presente contrato**" dando a entender que las partes decidieron que el perfeccionamiento del contrato de promesa contenido en el documento que aportan los demandantes quedó sometido a la solemnidad de elevarlo a escritura pública.

En ese orden de ideas estamos ante lo prescrito por el artículo 1858 del c.c. Y, por si fuera poco, esta indeterminación es prueba contundente de no haberse cumplido el requisito del numeral 4 del artículo 1611, que exige determinar exhaustivamente el contrato prometido. En conclusión, el contrato de promesa no existe porque no se ha perfeccionado al no cumplirse la solemnidad pactada, ni puede existir pues aún pasando por alto lo anterior, no se cumplen los requisitos para la promesa, caso en el cual la promesa no genera obligación alguna como bien lo establece el artículo 1611 c.c.

Por otra parte, si se observa la cláusula primera del contrato de promesa objeto de la demanda, no se trata de una promesa de contrato y por tanto no se puede aplicar el artículo 1611 del c.c. En ninguna parte del contrato las partes prometen celebrar contrato futuro. Fíjese su señoría que en esta cláusula no se dice que las partes prometen celebrar contrato alguno. Esto nos lleva a pensar que es necesario calificar el contrato, lo cual nos conduce a que pareciera que lo pactado fue la compraventa del inmueble. En derecho las cosas son lo que son, no lo que las partes dicen que son.

Ahora bien, si el contrato fue de compraventa y no de promesa, como esta demostrado, estamos en frente de un contrato de compraventa nulo, pues para que este sea válido ha de constar en escritura pública, requisito que al no cumplirse conlleva indefectiblemente la inexistencia o nulidad del contrato de compraventa. Así las cosas, no estamos frente a una promesa de compraventa sino frente a una compraventa que no cumple las solemnidades legales para su perfeccionamiento y validez por tratarse de un bien inmueble.

Entonces, o no existe contrato alguno pues no es claro el objeto, o no se trata de contrato de promesa de compraventa y por tanto, sería un contrato de compraventa de inmueble que no nació a la vida jurídica y en consecuencia no nacieron a la vida jurídica ninguna de las obligaciones contenidas en el.

#### **IV. PRUEBAS**

Solicito se tengan como pruebas para resolver el presente asunto todo lo actuado en el proceso hasta el momento, incluyendo la demanda, la subsanación de la misma y sus anexos.

##### **1. INTERROGATORIO DE PARTE.**

Le solicito señor juez me permita practicar interrogatorio a los demandantes, el cual absolverá en la oportunidad que su señoría disponga.

#### **V. SOBRE LA ESTIMACIÓN RAZONADA DE PERJUICIOS**

Con base en el Artículo 206 del Código General del Proceso respetuosamente me permito objetar el juramento estimatorio efectuado por los demandantes por lo siguiente:

- i) Los perjuicios se reclaman con base en supuestos de hecho que no obedecen a la realidad y no encuentran justificación en el escrito de demanda ni en el contrato aportado.
- ii) No se solicitan ni aportan medios probatorios tendientes a demostrar a cabalidad la existencia y cuantía de los mismos.
- iii) Frente al lucro cesante el valor es cero pesos (\$0) toda vez que el mismo no se identifica con intereses como lo afirman los demandantes. Así mismo el valor es inexacto toda vez que la tasa de interés que legalmente debería aplicarse no da a lugar a la suma introducida por los demandantes.

Adicionalmente, tal y como lo dispone el mencionado artículo, le solicito respetuosamente al Despacho que si a cantidad estimada por los demandantes excediere en el cincuenta por ciento (50%) a la que resulte probada en este proceso, se les condene a los demandantes a pagar al Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, una suma equivalente al diez por ciento (10%) de la diferencia entre la cantidad estimada y la probada.

En este orden de ideas, también solicito al Despacho que condene a los demandantes al pago de la sanción a favor del Consejo Superior de la Judicatura, Dirección Ejecutiva de Administración Judicial, o quien haga sus veces, en el evento en que se nieguen las pretensiones por falta de demostración de los perjuicios. En este evento, la sanción equivaldrá al cinco por ciento (5%) del valor pretendido en la demanda cuyas pretensiones fueron desestimadas.

## VI. NOTIFICACIONES

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA en su calidad de vocera del FIDEICOMISO P.A. SOLSTICIO y el suscrito apoderado recibirán notificaciones en la Calle 18 B sur # 38-54 edificio Portón del Campestre en Medellín, y en el correo electrónico [josemiguelescobararistizabal@gmail.com](mailto:josemiguelescobararistizabal@gmail.com)

Del señor Juez atenta y respetuosamente,



**JOSÉ MIGUEL ESCOBAR ARISTIZÁBAL**  
**C.C. 1.037.618.774**  
**T.P. 262.700 del C.S. de la J.**



**SEÑOR (A)**  
**JUEZ TERCERO CIVIL DEL CIRCUITO DE MONTERIA**  
**E. S. D.**

**REFERENCIA: CONTESTACIÓN DE DEMANDA**

**CLASE DE PROCESO:** VERBAL DE MAYOR CUNATÍA  
**DEMANDANTE:** MIGUEL ANTONIO CABARCAS Y OTRA  
**DEMANDADO:** MARTA SAENZ CORREA Y OTROS  
**RADICADO:** 23-001-31-03-003-2019-00352-00

**ROSIRIS SOTO POLO**, identificada con la C.C. No. 1.067.907.946 y portadora de T.P. N° 256.324 del Consejo Superior de la Judicatura, actuando calidad de apoderado de la señora **MARTA SAENZ CORREA**, quien se identifica con cédula de ciudadanía N° 34.981.289 de Montería; por medio del presente me dirijo de manera respetuosa a su Despacho con la finalidad de **CONTESTAR DEMANDA** de la referencia, en los términos y dentro de la oportunidad legalmente establecida.

**PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LOS HECHOS DE LA DEMANDA**

**FRENTE AL PRIMER HECHO:** Es cierto, la promesa de venta se suscribió en los términos indicados por los demandantes, pero las obligaciones en ella contenida se extinguieron por virtud de la novación perfeccionada entre las partes mediante cesión de contrato.

**FRENTE AL SEGUNDO HECHO:** Es cierto, el pago se verificó en las condiciones indicadas por el demandante, y como contraprestación al mismo se efectuó cesión de contrato en favor de los demandantes.

**FRENTE AL TERCER HECHO:** Es cierto, la cláusula penal fue pactada en los términos indicados por los demandantes, pero su exigibilidad no procede en virtud de la extinción de la obligación adquirida por los contratantes, en virtud de la novación de la misma.

**FRENTE AL CUARTO HECHO:** Es cierto, y ocurrió de plena conformidad con lo pactado en la promesa de venta.

**FRENTE AL QUINTO HECHO:** Es cierto, pero es preciso anotar que a 25 de julio de 2019 ya se había perfeccionado la novación entre mi poderdante y los demandantes.

**FRENTE AL SEXTO HECHO:** Es falso, mi poderdante nunca adquirió lo inmuebles identificados en la demanda, ya que la transferencia del derecho de dominio nunca se configuró a su favor, la demandada tenía derechos contractuales en virtud de promesa de venta, los cuales fueron oportuna y legamente cedidos a los demandantes.

**FRENTE AL SÉPTIMO HECHO:** Es cierto, y es igualmente cierto que existió cesión de derechos contractuales de promesa de venta en favor de los demandantes, con lo cual se debe entender cumplida su obligación por virtud de novación extintiva.

**FRENTE AL OCTAVO HECHO:** Es cierto, y precisamente ese acto jurídico dio lugar a la novación con efectos extintivos de la obligación a su cargo.

**FRENTE AL NOVENO HECHO:** Es cierto, lo cual corrobora que mi poderdante cumplió cabalmente con la obligación derivada de la cesión de posición contractual.

**FRENTE AL DÉCIMO HECHO:** No me consta, sin embargo es claro que a mí representada no le correspondía asistir a la Notaría en dicha oportunidad, toda vez que ya se encontraba liberada legal y convencionalmente de esa obligación.

**FRENTE AL DÉCIMO PRIMER HECHO:** Es falso, mi poderdante no ha guardado silencio respecto a su cumplimiento contractual, existe evidencia de haber suscrito cesión de contrato y de haber notificado dicha cesión al promitente vendedor cedido.

**FRENTE AL DÉCIMO SEGUNDO HECHO:** No me consta, sin embargo no puede pretenderse la aplicación de cláusula penal en contra de un contratante cumplido.

**FRENTE AL DÉCIMO TERCER HECHO:** No me consta, sin embargo cualquier perjuicio alegado por los demandantes no tiene relación causal con mi representada.

**FRENTE AL DÉCIMO CUARTO HECHO:** No es un hecho, es un alegato y una justificación relacionada con la citación a juicio de uno de los demandados.

**FRENTE AL DÉCIMO QUINTO HECHO:** No es un hecho, es un alegato y una justificación relacionada con la citación a juicio de uno de los demandados.

**FRENTE AL DÉCIMO SEXTO HECHO:** No es un hecho, es un alegato y una justificación relacionada con la citación a juicio de uno de los demandados.

**FRENTE AL DÉCIMO SEPTIMO HECHO:** No es un hecho, es una justificación jurídica relacionada con la omisión del cumplimiento del requisito de procedibilidad.

### **EXCEPCIONES DE MÉRITO:**

Según lo normado en artículo 96 del Código General del Proceso me permito manifestar las siguientes:

#### **I. NOVACIÓN**

De conformidad con el numeral 2º del artículo 1625 del Código Civil, uno de los modos o formas de extinguir las obligaciones es la **NOVACIÓN**.

La misma obra jurídica en su artículo 1686 define la novación de la siguiente manera:

**"ARTICULO 1687. <DEFINICION DE NOVACIÓN>.** *La Novación es la sustitución de una nueva obligación a otra anterior, la cual queda por tanto extinguida."*

Los requisitos de validez de la novación y sus modos, están establecidos de los artículos 1689 y 1960 del Código Civil bajo el siguiente texto:

**"ARTICULO 1689. <VALIDEZ DE LA NOVACIÓN>.** *Para que sea válida la novación es necesario que tanto la obligación primitiva como el contrato de novación, sean válidos, a lo menos naturalmente.*

**ARTICULO 1690. <MODOS DE NOVACIÓN>.** *La novación puede efectuarse de tres modos:*

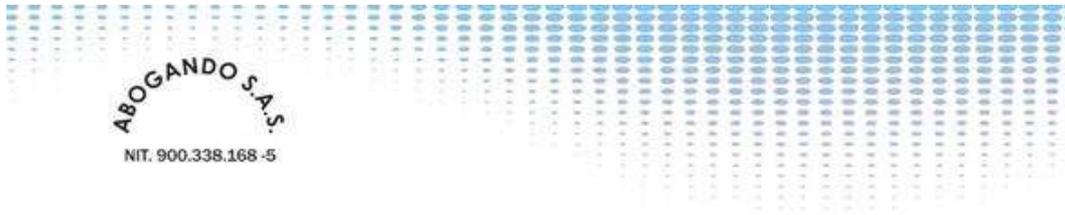
- 1o.) Sustituyéndose una nueva obligación a otra, sin que intervenga nuevo acreedor o deudor.*
- 2o.) Contrayendo el deudor una nueva obligación respecto de un tercero, y declarándole en consecuencia libre de la obligación primitiva el primer acreedor.*
- 3o.) Sustituyéndose un nuevo deudor al antiguo, que en consecuencia queda libre."*

En los términos legales arriba planteados, encontramos que en el presente caso, la demanda presentada en contra de mi poderdante carece de justificación legal en atención a que frente a ella no existe carga contractual pendiente de cumplimiento, dado el hecho irrefutable de la extinción de su obligación contractual por novación.

En efecto, lo que ocurrió entre los demandantes y mi representada fue, en los términos del numeral 3° del artículo 1690 del Código Civil, que la posición de deudor de la obligación de venta contenida en la promesa original (**SAENZ – CABARCAS**), fue sustituida por medio de cesión contractual en cabeza de la empresa **DOSESE ARQUITECTURA S.A.S**, quien fue notificada y aceptó dicha cesión, quedando los tres contratantes legalmente enterados las nuevas condiciones del negocio, y lo más importante, siendo liberada mi representada de cualquier carga por cumplir por novación.

## **II. FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA:**

De conformidad con los hechos relatados en la demanda, y así mismo con el material probatorio que el demandante aportó con el libelo demandatorio, es evidente que quien estaba llamado a cumplir con la suscripción de la escritura de venta en favor de los



demandantes era la firma **DOSESE ARQUITECTURA S.A.S.**, quien en virtud de su posición de **PROMITENTE VENDEDOR** en las dos promesas suscritas (**SAENZ – DOSESE y SAENZ –CABARCAS**, en este caso por cesión contractual), era la única habilitada legalmente para cumplir.

La situación contractual que motiva la presente demanda se resume de la siguiente manera:

- Contrato de promesa de venta **DOSESE ARQUITECTURA S.A.S** (promitente vendedor) con **MARTA SAENZ CORREA** (promitente compradora) de fecha nueve (9) de noviembre de 2015, respecto al inmueble ubicado en el edificio Solsticio, identificado con el número 1502.
- Contrato de promesa de venta **MARTHA SAENZ CORREA** (promitente vendedora) con **MIGUEL ANTONIO CABARCAS VIELLARD – ALBA INÉS RODRÍGUEZ SÁNCHEZ** (promitentes compradores) de fecha veintiséis (26) de marzo de 2019, respecto al inmueble ubicado en el edificio Solsticio, identificado con el número 1502.
- Cesión de promesa de compraventa **MARTHA SAENZ CORREA** (Contratante cedente) con **MIGUEL ANTONIO CABARCAS VIELLARD – ALBA INÉS RODRÍGUEZ SÁNCHEZ** (contratantes cesionarios), de fecha once (11) de abril de 2019, a través del cual los cesionarios pasan a ocupar la posición contractual de la señora **SAENZ CORREA** en la promesa de venta que esta última había suscrito con **DOSESE ARQUITECTURA S.A.S.**

Vale la pena aclarar que la cesión de promesa de compraventa arriba relacionada cuenta con firmas autenticadas de cada uno de sus intervinientes:

- MARTA SAENZ CORREA en calidad de cedente
- MIGUEL CABARCAS Y ALBA RODRÍGUEZ en calidad de cesionarios
- DOSESE ARQUITECTURA S.A.S. en calidad de contratante cedido.

El texto de la cesión contractual en cita establece que cada uno de los contratantes acepta expresamente su nueva posición en el contrato y asume las obligaciones y derechos que se derivan de la promesa de venta original, quedando claro que quien debía la obligación de suscripción de escritura de venta y por ende, de la obligación de transferir el derecho de dominio sobre el inmueble era **DOSESE ARQUITECTURA** y no **MARTHA SAENZ CORREA**.

Se invoca en este caso la falta de legitimación en la causa por pasiva, por haber equivocado los demandantes la persona contra la que debían haber dirigido la demanda, incluyendo



injustificadamente a mi representada, a sabiendas de su ausencia de obligación respecto los derechos demandados.

La Jurisprudencia ha indicado reiteradamente que la falta de legitimación por pasiva:

*"Se configura por la falta de conexión entre la parte demandada y la situación fáctica constitutiva del litigio; así, quienes están obligados a concurrir a un proceso en calidad de demandados son aquellas personas que participaron realmente en los hechos que dieron lugar a la demanda **CONSEJO DE ESTADO SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO SECCIÓN TERCERA SUBSECCIÓN A** Consejero Ponente: **CARLOS ALBERTO ZAMBRANO BARRERA** Bogotá D.C., veintiuno (21) de septiembre de dos mil dieciséis (2016) Radicación número: 27001-23-33-000-2013-00271-01(51514)"*

Es evidente en este caso la "falta de conexión" entre la demandada **SAENZ CORREA**, y la obligación de suscribir escritura de venta en favor de los demandantes, la cual radicaba única y exclusivamente en cabeza de **DOSESE ARQUITECTURA S.A.S.**

### III. INEXISTENCIA DE LA OBLIGACIÓN:

La responsabilidad civil se estructura desde la base de la existencia de tres presupuestos fundamentales a saber: el hecho, el perjuicio, y la relación de causalidad; a falta de alguno de ellos, no se configura jurídicamente la obligación de indemnizar. El presente caso carece de los tres fundamentos exigidos legalmente, teniendo en cuenta que la Cooperativa demandada no ha ejecutado ningún tipo de actuación antijurídica que haya provocado perjuicios a la parte actora.

*"La responsabilidad civil contractual ha sido definida por la doctrina especializada como aquella que resulta de la inejecución o ejecución imperfecta o tardía de una obligación estipulada en un contrato válido. De este modo, el concepto de responsabilidad civil contractual se ubica en el contexto de un derecho de crédito de orden privado, que solo obra en un campo exclusivo y limitado, vale decir, entre las partes del contrato y únicamente respecto de los perjuicios nacidos de ese negocio jurídico." (Valencia Zea. (Derecho civil tomo III, de las obligaciones, Ed. Temis 1998, pág. 325.)*

Es claro que en este caso, por lo menos en lo que tiene que ver con lo correspondiente a mi poderdante, no ha existido "inejecución o ejecución imperfecta o tardía" de ninguna obligación contractual a su cargo, por el contrario, lo que denota el material probatorio aportado al proceso es un cabal cumplimiento de sus compromisos y cargas.

## V. GENÉRICA O INNOMINADA:

Todos aquellos hechos que su Señoría encuentre probados y que constituyan una excepción, deberán ser reconocidos por éste en la sentencia, de conformidad a lo estipulado en el Artículo 282 la ley 1564 de 2012 (C.G.P).

### OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Por medio del presente me permito **objetar el juramento estimatorio** presentado por el apoderado judicial demandante, pues este no cumple con las exigencias de ley por los siguientes motivos:

#### A) INCUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DEL JURAMENTO ESTIMATORIO:

El canon 206 del Código General del Proceso ha preceptuado que quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda, respecto a esto, se puede evidenciar que no se realizó la manifestación bajo la gravedad del juramento en el acápite pertinente.

Así las cosas, solicito respetuosamente que se tenga por NO PRESENTADO el juramento estimatorio por la parte demandante.

#### B) SE OBJETA LA CUANTÍA DEL JURAMENTO ESTIMATORIO ASÍ:

a) En igual sentido, según el juramento estimatorio que se objeta, se evidencia que se indica un concepto de lucro cesante reflejado en unos intereses:

- Brillan por su ausencia los extremos temporales del interregno del que se pretende la configuración de los mismos
- Tampoco explica el apoderado demandante la manera a través de la cual se llegó a la suma de dinero que se manifiesta en el juramento objetado para lucro cesante, es decir, no identifica el tipo de interés que está pretendiendo cobrar, ni una tabla que da cuenta de la tasa aplicada a de los intereses liquidados mes a mes, así como tampoco la formula a través de la cual llegó al valor que manifiesta en el juramento estimatorio.

- b)** Se objeta la cuantía del juramento estimatorio en lo que respecta a daño emergente así: revisada el escrito de demanda, se tiene que en el acápite de las pretensiones, se solicita la devolución de \$603.000.000, entonces, no corresponde al valor indicado en el acápite de "JURAMENTO ESTIMATORIO Y CUANTÍA" (\$609.000.000), es así como la parte demandante genera dudas respecto de este valor en el expediente.
- c)** En lo que tiene que ver con el lucro cesante manifestado en juramento estimatorio de la demanda, se objeta por la siguiente razón: Es evidente que mi representada ha sido cumplidora en la totalidad de sus obligaciones, motivo por el cual, no puede ahora la parte demandante exigir dicho pago, pues no estaba obligada con la parte demandante a cumplir con alguna de las obligaciones que manifiesta ser presuntamente incumplidas.

Así las cosas, se objeta la estimación de cuantía presentada por incumplir con los requisitos exigidos por la norma, por lo que se debe tener por no presentado.

Ahora bien, sí en gracia de discusión el Despacho considera que sí se cumplió con los requisitos de ley, también se objeta en cuanto a la cuantía cada uno de los conceptos planteados por el apoderado demandante, especificando los motivos puntuales de cada objeción.

## PRUEBAS

Con el fin de que sean tenidas en cuenta al momento de proferirse las decisiones pertinentes, de conformidad con el numeral 4º del artículo 96 del Código General del Proceso, adicional a los documentos que obran en el proceso, le solicito al Despacho tener como elementos probatorios los siguientes:

### 1. DOCUMENTALES:

- Copia del contrato de promesa de compraventa del apartamento proyecto "solsticio" suscrito entre mi mandante y DOS ESE ARQUITECTURA SAS

### 2. INTERROGATORIOS DE PARTE:

Solicito a esta Autoridad Judicial que se fije fecha y hora para que sean citados:



- Los demandantes de este proceso, señores MIGUEL ANTONIO CABARCAS VIELLARD y ALBA INES RODRIGUEZ SANCHEZ.
- En igual sentido, se cite a los demandados, señor representante legal de DOSESE ARQUITECTURA SAS, al representante legal de FIDUCIARIA BANCOLOMBIA SA SOCIEDAD FIDUCIARIA y a mi mandante, señora MARTA SAENZ CORREA

Estas personas jurídicas y naturales que ya se encuentran identificados dentro del trámite procesal, y se requiere que sean citados para que absuelvan el interrogatorio de parte que la suscrita le formulará respecto de los hechos del libelo introductorio, contestaciones de la demanda y demás aspectos que tengan una relación directa con la temática aquí debatida.

### ANEXOS

1. Las documentales relacionadas en el acápite de las pruebas.

### NOTIFICACIONES

Se reciben notificaciones en las siguientes:

#### LA SUSCRITA:

**ROSIRIS**

**SOTO**

**POLO**

**Dirección:** Calle 46 N° 4 – 104, Centro de Negocios Alamedas, Oficina 914 de Montería

**Cel.** 3045596844

**E-mail:** rosi\_soto@hotmail.com

#### LA DEMANDADA:

**MARTA SAENZ CORREA**

**CC N°.** 34.981.289

**Dirección:** Calle 61 B N° 10-104, Casa 17 de la Urbanización Castilla Real de Montería

**E-mail:** saenzcmarta@gmail.com

Con toda atención,

**ROSIRIS SOTO POLO**

**C.C. No. 1.067.907.946**

**T.P. N° 256.324 del C.S. de la J.**

## CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA APARTAMENTO PROYECTO "SOLSTICIO"

Entre los suscritos, a saber: **ENRIQUE SALLEG TABOADA** mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad de Montería, identificado con cédula de ciudadanía número 6.885.908 de Montería, actuando en nombre y representación de **DOS ESE ARQUITECTURA S.A.S.** persona jurídica identificada con Nit 900.616.873-2 y con domicilio social principal en la ciudad de Montería quien para los efectos del presente contrato se denominará **EL PROMETIENTE VENDEDOR**, de una parte; y de la otra **MARTA SAENZ CORREA** mayor de edad, domiciliada y residente en la ciudad de Montería, identificada con cédula de ciudadanía número 34.981.289 de Montería actuando a nombre propio, y con domicilio social principal en la ciudad de Montería quien en adelante se denominará **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, ambos sin impedimento para contratar y obligarse conforme al Código Civil Colombiano, se ha celebrado el presente contrato de promesa de compraventa que se rige con las siguientes cláusulas: **PRIMERA - OBJETO: EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a vender a **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, quien a su vez se obliga a comprar el bien inmueble que se describe a continuación: Bien inmueble ubicado entre las calles 71 y 72 y las carreras 3ra y 4ta del proyecto en ejecución "**Solsticio Propiedad Horizontal**", urbanización Recreo Norte en la ciudad de Montería-Córdoba, el cual cuenta con **162,12 metros cuadrados** de apartamento distinguido con el número **1502**, ubicado en el piso 15, **HABITAT BARCELONA**, dos parqueaderos paralelos distinguidos con los números 79 y 80 y un cuarto útil distinguido con el número 34, ubicado en nivel 2 de parqueaderos. Las especificaciones de los materiales del Habitat Barcelona están en el cuadro anexo los cuales si por razones comerciales no se encuentra en el mercado se remplazará por uno similar. El apartamento está alindado de la siguiente manera: Por el Norte con la fachada norte; por el Sur con el apartamento 1501, vacío, escaleras y zona común del edificio; por el Oriente con la fachada oriental; por el Occidente con el primer piso del apartamento dúplex 1503 y vacío del edificio; por el Cenit con el apartamento 1601 y por el Nadir con el segundo piso del apartamento dúplex 1302. **PARÁGRAFO 1:** No obstante los linderos y el área determinada, la presente venta se hace como cuerpo cierto. Los linderos y las áreas referidas coinciden con los planos arquitectónicos, los cuales hacen parte integrante de este contrato. **PARAGRAFO 2: LA PROMETIENTE COMPRADORA** manifiesta que el inmueble que promete comprar, lo ha identificado plenamente sobre los Planos Arquitectónicos correspondientes, y que no tiene salvedad alguna en cuanto a su localización, linderos, dimensiones y especificaciones por el conocimiento adquirido y declara su satisfacción al respecto. **SEGUNDA - RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL:** El Régimen de Propiedad Horizontal "Proyecto Solsticio Propiedad Horizontal" al cual pertenece el



inmueble objeto del presente contrato, se someterá al régimen de propiedad horizontal de conformidad a lo establecido en la ley 675 de agosto 3 de 2001, reglamento que se hará constar en escritura pública otorgada ante una Notaría del Círculo de Montería. Por lo tanto la enajenación de los inmuebles aquí descritos e identificados, comprenderán no sólo los bienes susceptibles de dominio particular y exclusivo de cada propietario conforme al régimen de propiedad horizontal al cual será sometido, sino al derecho de copropiedad que para ellos señalara el mismo reglamento de los bienes comunes. **TERCERA – TRADICION:** Queda expresamente entendido por **LA PROMETIENTE COMPRADORA**, que el inmueble que por este contrato se promete vender, se encuentra en construcción en tres lotes de terreno adquiridos por **EL PROMETIENTE VENDEDOR** según los pormenores de las siguientes escrituras públicas: Escritura Pública número **2.251 del 25 de junio de 2014** otorgada por la **Notaría Segunda del Círculo de Montería**, registrada ante la oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, bajo el folio de matrícula número **140-143817** ; Escritura Pública número **3.213 del 24 de octubre de 2014** otorgada por la **Notaría Tercera del Círculo de Montería**, registrada ante la oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, bajo el folio de matrícula número **140-101505**; Escritura Pública número **329 del 17 de febrero de 2015** otorgada por la **Notaría Tercera del Círculo de Montería**, registrada ante la oficina de Instrumentos Públicos de esta ciudad, bajo el folio de matrícula número **140-101504**, predios que serán englobados y posteriormente unificados se constituirá la Escritura Pública de Reglamento de Propiedad Horizontal de que trata la Ley 675 de 2001. El Inmueble que por este contrato se promete vender será legalizado mediante escritura pública y con base en un reglamento de propiedad horizontal previamente aprobado por notaría del círculo correspondiente y contará con matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Montería. **CUARTA – LIBERTAD Y SANEAMIENTO:** **EL PROMETIENTE VENDEDOR** se obliga a transferir el dominio del inmueble objeto del presente contrato libre de hipotecas, demandas civiles, embargos, condiciones resolutorias, pleito pendiente, censos, anticresis y en general, de todo gravamen o limitación del dominio y saldrá al saneamiento en los casos de la ley. También se obliga **EL PROMETIENTE VENDEDOR** al pago de paz y salvo de impuestos, tasas y contribuciones causadas hasta la fecha de la escritura pública de compraventa. **QUINTA – PRECIO Y FORMA DE PAGO:** El precio del inmueble prometido en venta es de **CUATROCIENTOS SETENTA Y TRES MILLONES TRESCIENTOS NOVENTA MIL CUATROCIENTOS PESOS M/CTE (\$473'390.400.00)**; suma que **LA PROMETIENTE COMPRADORA** pagará al **PROMETIENTE VENDEDOR** de la siguiente manera: Cuota inicial de **DOSCIENTOS OCHENTA Y CUATRO MILLONES TREINTA Y CUATROMIL DOSCIENTOS CUARENTA PESOS M/CTE (\$284'034.240.00)** correspondiente a al 60% pagados así: a la firma de la promesa de compraventa **EL PROMETIENTE VENDEDOR** declara haber recibido a satisfacción la suma de **CIENTO SESENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$160'000.000.00)**; **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50'000.000.00)**



Contrato de Promesa de Compraventa entre Dos Ese Arquitectura S.A.S y  
Marta Sáenz Correa

en enero de 2016; **CINCUENTA MILLONES DE PESOS M/CTE (\$50'000.000.00)**  
en marzo de 2016; **VEINTICUATRO MILLONES TREINTA Y CUATRO MIL  
DOSCIENTOS CUARENTA PESOS (\$24'034.240.00)** en noviembre de 2016; el  
saldo del valor total del inmueble o sea la suma de **CIENTO OCHENTA Y NUEVE  
MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y SEIS MIL CIENTO SESENTA PESOS  
M/CTE (\$189'356.160.00)** correspondiente al 40% los cancelará con recursos  
propios o créditos que gestione ante una entidad financiera al momento del  
otorgamiento de la escritura pública correspondiente. En el evento de ser  
cancelados el dinero proveniente de un crédito aprobado por una entidad financiera;  
**LA PROMETIENTE COMPRADORA** se compromete a autorizar a dicha entidad  
para que el dinero producto del crédito se entregue directamente a **EL  
PROMETIENTE VENDEDOR, DOS ESE ARQUITECTURA S.A.S. SEXTA -  
CLAUSULA PENAL:** En caso de incumplimiento total o parcial de cualquier  
obligación a cargo de algunas de las partes, la parte incumplida pagará a la parte  
cumplida a título de pena y como abono anticipado de perjuicios, sin perjuicio del  
cumplimiento forzado de la obligación principal y de los demás perjuicios a que  
haya lugar, la suma equivalente al veinte por ciento (20%) sobre el valor entregado  
como pago del precio del inmueble objeto del contrato. Las partes renuncian desde  
ahora a cualquier requerimiento para ser constituidos en mora. **PARÁGRAFO  
PRIMERO:** En caso de incumplimiento de una de las partes, la parte cumplida  
podrá escoger entre exigir el cumplimiento del contrato o resolverlo, en ambos  
casos sin perjuicio de cobro de la cláusula penal y demás perjuicios a que haya  
lugar. En el segundo evento, el contrato de promesa de compraventa quedará  
resuelto de pleno derecho sin necesidad de declaración judicial en especial.  
**PARÁGRAFO SEGUNDO:** Queda entendido que en el evento de que la  
construcción no hubiere concluido dentro del término previsto y no se pueda firmar  
la escritura, ni entregar el inmueble por parte de **EL PROMETIENTE VENDEDOR,**  
esto no se mirará como incumplimiento de sus obligaciones y por lo tanto no lo hará  
acreedor al pago de la pena estipulada. **SEPTIMA – OTORGAMIENTO DE LA  
ESCRITURA PÚBLICA:** La escritura pública de compraventa que perfeccione el  
presente contrato se otorgará en la Notaría Segunda del Círculo de Montería el 30  
de diciembre de 2016 a las 9:00 a.m. siempre y cuando que para tal fecha se  
encuentre terminada la construcción del Proyecto Solsticio en su totalidad y por  
ende el inmueble objeto del presente contrato. No obstante la fecha anteriormente  
señalada, la escritura podrá otorgarse antes o después de dicha fecha por acuerdo  
de las partes, mediante "Otro Si" que constará en hoja aparte, suscrito con no  
menos de 24 horas al de la fecha en cuestión. Pero si la obra de construcción se  
culmina en su totalidad antes de la fecha inicialmente proyectada, podrán las partes  
de común acuerdo y mediante otro si a esta promesa, fijar la fecha para la  
suscripción de la escritura. Queda entendido que si la escritura no puede otorgarse  
por el hecho de no haber concluido las obras de construcción por eventos no  
imputables a **EL PROMETIENTE VENDEDOR,** o fuerza mayor o caso fortuito, no  
se requerirá de "Otro Si" y solo bastará la comunicación que en tal sentido envíe **EL**



Contrato de Promesa de Compraventa entre Dos Ese Arquitectura S.A.S y  
Marta Sáenz Correa

**2ESE**  
DOS ESE ARQUITECTURA CON SENTIDO

impuesto de registro o sea, el 1.5%, del valor del inmueble serán por cuenta de **LA PROMETIENTE COMPRADORA**. **DECIMA PRIMERA:** Las partes manifiestan que este contrato constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad respecto del mismo objeto. **DECIMA SEGUNDA – CESIÓN:** Las partes han celebrado el presente contrato en atención a la calidad de las mismas, en consecuencia, no podrán sin el consentimiento previo y escrito de la otra ceder el presente contrato, ni hacerse sustituir en todo o en parte en el cumplimiento de sus obligaciones. **DECIMA TERCERA – MODIFICACIONES:** cualquier modificación relacionada con los términos del presente contrato deberá ser convenida por las partes de común acuerdo mediante la firma de un "Otro Si", que deberá agregarse al presente documento. **DECIMO CUARTA – MÉRITO EJECUTIVO:** El presente documento constituye título ejecutivo suficiente para exigir con el mismo, el cumplimiento de las obligaciones pactadas, conviniendo las partes que el mismo será el primer instrumento de interpretación de sus voluntades, y que el silencio que se guarde en la Escritura de Compraventa sobre obligaciones previstas en este contrato, no significa su condonación, a menos que así expresamente se diga. **DECIMO QUINTA – DOMICILIO CONTRACTUAL Y NOTIFICACIONES:** Para todos los efectos derivados del presente contrato, las partes señalan como domicilio contractual la ciudad de Montería, igualmente fijan las siguientes direcciones y teléfonos para efectos de recibir cualquier notificación o comunicación: **EL PROMETIENTE VENDEDOR:** Calle 61 A #7-89 Ed. Majo Of.204 Montería. **LA PROMETIENTE COMPRADORA:** Calle 61B #10-104 Urb. Castilla Real Montería.

Los contratantes, leído el presente documento, dan su consentimiento expresamente a lo estipulado y para constancia se expiden dos (2) ejemplares del mismo tenor y valor uno para cada uno y se firma y autentica por las partes a los nueve (9) días del mes de noviembre de dos mil quince (2015).

  
**EL PROMETIENTE VENDEDOR**  
**DOS ESE ARQUITECTURAR S.A.S** NIT: 900.616.873-2  
**ENRIQUE SALLEG TABOADA** C.C:6.885.908 de Montería  
Representante Legal

  
**LA PROMETIENTE COMPRADORA**  
**MARTA SÁENZ CORREA**  
C.C: 34'981.289 de Montería

28 DIC 2015

Notaria Primera de Monteria  
Esta Diligencia se Hace a Ruego e  
Insistencia del Usuario.

AUTENTICACION DE FIRMA Y CONTENIDO  
 ANTE LA SUSCRITA, LUZ HELENA MUSKUS GARCIA  
 NOTARIA PRIMERA DEL CIRCULO NOTARIAL DE MONTERIA  
 HA SIDO PRESENTADO POR Socoms Socimp Corp  
 el/los 34981281  
 el/los lit  
 Quien/es, manifestaron conocer su contenido y estar de  
 acuerdo con el y volvieron a firmar en mi presencia  
 Estan puntuales con los requisitos de las Leyes y  
 Privados C.C.

LUZ HELENA MUSKUS GARCIA  
 NOTARIA PUBLICA PRIMERO



*Ufanta Jauris*

*Esc. J. C. M.*

NOTARIA PRIMERA - CIRCULO NOTARIAL  
DE MONTERIA

La suscrita Notaria da fe de que la(s) firma(s) que  
aparecen en el presente escrito se encuentra debida-  
mente Registrada en esta Notaria.

29 DIC 2015

Monteria.

LUZ HELENA MUSKUS GARCIA  
NOTARIA

*Fuero de  
Eugenio Sulley Tabares*

