FIJACION EN LISTA Y TRASLADO

SECRETARIA: Ibagué, 26 de noviembre de 2020.- Hoy a las 08:00 A. M. fijo en lista en el lugar público de la Secretaría el presente proceso indicando el traslado a la parte contraria de las excepciones de mérito propuestas por la parte demandada, el cual es de cinco (5) días y corre a partir del día siguiente hábil al de hoy.-

OMAR MARCIALES BECERRA
Secretaria

INTERROGATORIO DE PARTE:

El Código General del Proceso consagra las reglas relativas a la petición del interrogatorio, en el marco de la declaración de terceros, en la petición deberá expresarse el nombre, domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados, y enunciarse concretamente los hechos objeto de la prueba.

Nótese que la petición carece de las reglas señaladas en el articulo en mención, ya que el abogado de la parte demandante no señalo el domicilio, residencia o lugar donde pueden ser citados el señor Oscar Peralta Mogollón, y tampoco enuncio concretamente los hechos objeto de la prueba.

Por lo anterior, le solicito al señor juez no tener en cuenta la prueba solicitada por el abogado de la parte demandante, por no reunir la petición los requisitos indicados en la norma precedente.

4. EXCEPCIONES

En atención al numeral Tercero del artículo 96 del Código General del Proceso, me permito formular las siguientes excepciones merito en contra de las pretensiones de la demanda así:

4.1. INEXISTENCIA DE INCUMPLIMIENTO QUE DE LUGAR A LAS PRETENSIONES PLANTEADAS

En atención al litigio que nos convoca en el cual se pretende por la parte demandante la declaración del incumplimiento de las obligaciones por parte de mi mandante, es de proponer la excepción que aquí nos ocupa toda vez que, los argumentos de dicha pretensión, difiere de la realidad, por las siguientes razones:

1. En lo que respecta a la suscripción de la escritura pública de compraventa los señores **MAIRA ALEJANDRA CHAVEZ PARRAGA** y **ORLANDO ALEJANDRO VARON BARBOSA** en calidad de promitentes compradores y la sociedad **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.** en calidad de apoderado especial del Patrimonio Autónomo denominado **FIDEICOMISO ROSALES 64 – FIDUBOGOTA,** asistieron el día cinco (05) de agosto de dos mil diecinueve (2019) a las 3:00 p.m. en la Notaria Tercera del Círculo de Ibagué, efectivamente se suscribió la escritura pública, asignándole la notaría tercera del Ibagué el número 2142, situación esta que corrobora el cumplimiento de la obligación de mi poderdante en tal sentido.
2. En lo que respecta, a la entrega de los inmuebles, las partes pactaron en la cláusula **DECIMA** del contrato de promesa de compraventa de fecha **veintiocho (28) de mayo dos mil dieciocho (2018)** modificado mediante la cláusula **SEGUNDA** del **otrosí No. 2 de fecha veintiséis (26) de septiembre del año dos mil dieciocho (2018)**, lo siguiente:

    - Que **EL PROMETIENTE VENDEDOR** haría entrega real y material de los inmuebles prometidos en venta el día establecido en la caratula del contrato de promesa de compraventa y de los documentos que lo modifiquen, aclaren o adicionen o el que se contemple en la Escritura Pública para la cual se dé cumplimiento a este contrato de Promesa de Compraventa.
    - Se estableció que el plazo para la entrega se prorrogaría por ciento veinte (120) días, en eventos de fuerza mayor o caso fortuito; o en eventos tales como: "...(i) La falta de suministro oportuno de materiales de construcción,(ii) incumplimiento de los contratistas que tienen a su cargo la edificación, (iii)demora en la instalación de los servicios de agua, energía eléctrica y gas por parte de las Empresas,(iv) huelgas del personal del EL

PROMETIENTE VENDEDOR de la Edificación, de sus contratistas o de sus proveedores...". En dichos eventos, el plazo se prorrogará por ciento veinte (120) días contados a partir de la fecha en que hubiere cesado la causa que dio origen a la fuerza mayor o caso fortuito, o por el tiempo que se requiera si estos eventos superasen dicho límite.

- De darse las situaciones antes mencionadas, no hay lugar a cobro de perjuicio o indemnización alguna a favor de **LOS PROMETIENTES COMPRADORES**.
- De igual forma, la entrega real y material de los parqueaderos, podrá realizarse con posterioridad a la entrega del inmueble, según el desarrollo constructivo del proyecto, sin que esto constituya un incumplimiento.

En el casos que nos ocupa, efectivamente se evidencio un hecho que se tipifica en la cláusula antes transcrita, como fue el incumplimiento de los contratistas que tenían a su cargo la construcción de la edificación y la demora en la instalación del servicio de energía eléctrica por parte de la Empresa prestadora del servicio, situaciones que llevo a contratar a un nuevo proveedor y las cuales llevaron al retraso de la construcción del edificio y a la consecuente entrega de los inmuebles en las fechas acordadas.

Por otra parte, y a pesar de los eventos antes mencionados mi poderdante, cita a la parte demandante a fin de que reciban los inmuebles, la última citación la realizaron para el día 28 de febrero del año 2020, la parte demandante no accede a recibir los inmuebles, a pesar que el apartamento 705 y garaje 9 se encontraban terminados al 100% como queda consignado en el documento que se elabora en la visita de entrega, con los servicios públicos definitivos de acueducto, alcantarillado, aseo y gas instalados dentro del apartamento y el servicio público de energía eléctrica provisional y con los terminados adicionales realizados por la Constructora, en cumplimiento de los acuerdos comerciales celebrados con los demandantes. Sea la oportunidad de aclarar que en el mes

de mayo del año 2020, la empresa de energía realiza la instalación definitiva del servicio de energía en el edificio.

4.2. INEXISTENCIA DEL PERJUICIO, FALTA DE RELACION CAUSAL ENTRE LA CONDUCTA CUESTIONADA POR EL ACTOR Y EL DAÑO ALEGADO POR EL QUE PRETENDE UNA INDEMNIZACION-

Pretende la parte actora que se condene a la demandada al pago de perjuicios por el presunto e inexistente incumplimiento de las obligaciones a su cargo derivadas del contrato de promesa de compraventa del apartamento 705 y garaje 9.

Sin que se entienda como un reconocimiento de incumplimiento de las obligaciones de mi mandante, pues es evidente que su obligación concretada en la entrega de los inmuebles no se materializo por culpa del mismo actor, no existe en el expediente prueba alguna que demuestre no solo el incumplimiento de la parte demandada sino que tampoco existe prueba de la existencia del perjuicio pretendido y mucho menos la relación de causalidad entre el proceder de la parte pasiva el daño alegado.

Para que haya lugar a la prosperidad de la pretensión relacionada con el reconocimiento y pago de perjuicios es indispensable que se evidencian los tres requisitos esenciales, a saber:

1. Que exista una conducta desplegada por la parte demandada, (hecho generador del daño),
2. El daño ocasionado por dicha conducta, y consecuentemente
3. La relación de causalidad entre la conducta del sujeto pasivo y el daño causado (nexo causal).

En lo que respecta a las causales que eximen de responsabilidad tenemos que estas se centran en la fuerza mayor o caso fortuito, culpa de un tercero y culpa de la víctima.

En el caso que nos ocupa, se evidencia la inexistencia de los tres requisitos esenciales para que opere la responsabilidad de la entidad demandada y consecuentemente su obligación de pago pretendido, como también se configuran causales que eximen de cualquier responsabilidad a la aquí demandada y que dan paso a la siguiente excepción.

En cuanto a los requisitos:

1. Que exista una conducta desplegada por la parte demandada, (hecho generador del daño): No existe conducta alguna diferente a la falta de entrega del apartamento y garaje en la fecha acordada, conducta esta que esta plenamente justificada con la culpa del actor al no recibir los inmuebles una vez superadas las circunstancias que generaron el retraso en la entrega.

2. En lo que respecta al daño alegado, llama notoriamente la atención que en ningún acápite de la demanda se menciona cual fue el presunto daño sufrido por el actor, se involucran conceptos que no guardan relación con las conductas denunciadas como perjuicios, tampoco se justifica la cuantía pretendida como indemnizatoria, solo hace referencia al reconocimiento de una cláusula penal que adicionalmente solo esta pactada a favor de la Promitente Vendedora.
Recordemos que quien alega este tipo de pretensiones es quien tiene la carga de la prueba de los hechos en que la funda y en esta demanda brilla por su ausencia no solo los medios probatorios que justifiquen lo pretendido, sino la identificación del presunto daño sufrido por el actor.

3. Por último es aún más evidente la falta el nexo causal, tercer requisito esencial para acceder a lo aquí pretendido y es que al no haber una

conducta generadora de un daño, al no evidenciarse el daño, pues es consecuencia lógica que no podamos entrar a determinar un nexo causal entre dos hechos inexistentes

No obstante lo anterior, y en gracia de discusión, de considerarse, señor Juez la tasación de una indemnización a favor de la parte demandante, dejo de presente que la sociedad **FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S.**, en aras de la continuidad del negocio pactado en el contrato de promesa de compraventa de fecha veintiocho (28) de mayo dos mil dieciocho (2018) y teniendo en cuenta que por eventos en el desarrollo de la etapa constructiva del proyecto, ajenos a el, accedió a la peticiones de la parte demandante con el fin de conservar la relación comercial con los Demandantes, suscribiendo 4 acuerdos comerciales, así:

1. Acuerdo comercial de fecha **01 de octubre de 2018**, en el cual se pacto: que la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S., asumiría: Entrega de la división del baño en vidrio templado del apartamento 705, traslado de la estufa a la barra a fin de mejorar el espacio y campana extractora.

2. Acuerdo comercial de fecha **03 de diciembre de 2018,** en el cual se pacto: que la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S., reconocimiento de la a suma de $3.200.000, **(se menciona para tener trazabilidad en la negociación pero las partes lo dejaron sin efecto mediante Acuerdo comercial de fecha 28 de marzo de 2019).**

3. Acuerdo comercial de fecha **28 de marzo de 2019**, en el cual se pacto: que la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S., asumiría: 1) Dejan sin valor ni efecto el acuerdo de fecha **3 de diciembre de 2018** y pactan 2) Reconocimiento de la suma de $

6.400.000, 3) Gastos notariales que corresponden a los compradores en el acto de compraventa del apartamento 705 y garaje 9. **(se menciona para tener trazabilidad en la negociación pero las partes lo dejaron sin efecto mediante Acuerdo comercial de fecha 26 de julio de 2019)**

4. Acuerdo comercial de fecha **26 de julio de 2019**, en el cual se pacto: que la sociedad FORMA E IMAGEN ARQUITECTOS E INGENIEROS S.A.S., asumiría: 1) Dejan sin efecto el Acuerdo comercial de fecha **28 de marzo de 2019, 2)** Reconocimiento de la suma de $ 6.400.000 **pago realizado el día 9 de agosto de 2019, mediante transferencia a la cuenta de ahorros número 0272134735 del Banco BBVA** 3) Reconocimiento de la suma de $ 204.207, **pago realizado el día 10 de octubre de 2019, mediante transferencia a la cuenta de ahorros número 0272134735 del Banco BBVA** 4) Gastos notariales que corresponden a los compradores en el acto de compraventa del apartamento 705 y garaje 9 y de los gastos de registro de la compraventa.

Los reconocimientos realizados en el acuerdo de fecha **01 de octubre de 2018,** esto es, instalación de la división del baño en vidrio templado, el traslado de la estufa a la barra a fin de mejorar el espacio y la instalación de la campana extractora, se cumplieron a cabalidad y se encuentran instalados en el apartamento 705.

El pago de las sumas de los dineros, pactadas en el acuerdo de fecha **26 de julio de 2019,** se hicieron en la cuenta indicada por la señora **MAIRA ALEJANDRA CHAVEZ PARRAGA,** por un total: **$ 6.604.207.**

En lo que respecta a los gastos notariales de la escritura pública que asciende a la suma de **$ 1.466.800,** la constructora los tiene disponibles una vez la Notaría

Tercera de Ibagué, le envié la cuenta de cobro, toda vez que entre la constructora y la notaria se estableció un procedimiento para estos trámites.

En lo que respecta a los gastos de registro de la escritura pública que asciende a la suma de **$ 3.295.000,** la constructora los tiene disponibles una vez la Notaría Tercera de Ibagué, le envié la cuenta de cobro, toda vez que entre la constructora y la notaria se estableció un procedimiento para estos trámites.

4.3. FALTA DE AGOTAMIENTO DEL REQUISITO PARA DIRIMIR CONTROVERSIAS

Al tenor de la cláusula **VIGÉSIMA PRIMERA** del contrato de promesa de compraventa de fecha **veintiocho (28) de mayo dos mil dieciocho (2018), en lo que respecta a la SOLUCION DE DIFERENCIAS, las partes pactaron: "** *(...) Las diferencias que surjan entre las partes por razón o con ocasión del desarrollo o ejecución del presente contrato, se procurarán resolver mediante procedimientos de auto composición, tales como transacción o conciliación. Para este efecto las partes podrán acudir a cualquier centro de conciliación legalmente acreditado con el fin de llegar a acuerdos que beneficien el desarrollo y la ejecución del presente contrato. PARÁGRAFO PRIMERO. - Las obligaciones dineradas claras, expresas y exigibles contenidas en este contrato no estarán sometidas a la cláusula compromisoria precedente para lo cual las partes podrán acudir a la justicia ordinaria; las obligaciones que presten mérito ejecutivo de dar o hacer, no estarán sometidas a la cláusula compromisoria.(...)"*

En el caso en estudio los demandantes no agotaron dicho requisito, como se puede constatar en el acápite de pruebas y anexos de la demanda, pues los demandantes, no presentaron reclamaciones escritas o verbales, ni cito a mi representada a la celebración de una audiencia de conciliación.

En este sentido es evidente la improcedencia de lo pretendido ante esta autoridad, lo que nos abre las puertas a la excepción previa de ineptitud de la demanda por falta de requisitos formales, que se presenta en documento separado a este escrito.

4.4. CULPA DEL ACTOR:

Constituye un principio fundamental el que nadie puede alegar a su favor su propia culpa o negligencia. (Jurisprudencia Constitucional y de Derechos Humanos 17 Mar. 2019)

La demanda interpuesta contra mi mandante contiene vicios propios del accionante configurando un abuso del derecho pues es desleal pretender aprovecharse de su propia culpa accionando el aparato jurisdiccional para trasladar su responsabilidad en la parte pasiva. En el caso que nos ocupa, la negativa a recibir los inmuebles superado el hecho de fuerza mayor, es responsabilidad exclusiva de los **PROMETIENTES COMPRADORES** de tal suerte que mal pueden pretender que las consecuencias de su proceder afecten la responsabilidad de la otra parte contratante, para el caso que nos ocupa del **PROMETIENTE VENDEDOR**.

Aunado a lo anterior, nadie esta en mora de cumplir con las obligaciones adquiridas en virtud de un contrato, cuando su cumplimiento depende del cumplimiento de la otra parte. Mi poderdante no podía entregar los inmuebles ofrecidos en venta por las razones justificadas comprobadas, como pretenden ahora los demandantes exigir la declaratoria de incumplimiento del **PROMETIENTE VENDEDOR** cuando ellos no se han allanado a cumplir con su obligación de recibirlos?

4.5. INCONGRUENCIA EN LO PRETENDIDO POR EL ACTOR

La parte demandante, pretende con esta acción, dejar sin efecto un contrato de promesa de compraventa, que a la luz del derecho ya se encuentra solemnizado, con la suscripción de la respectiva escritura pública aquí mencionada, pretensión esta totalmente inocua toda vez que no se puede resolver lo que ya esta resuelto, incongruencia que evidenciamos cuando pretende revivir obligaciones derivadas de dicha promesa restándole el efecto jurídico al documento que reitero ya se encuentra solemnizado con la firma de la escritura pública.

4.6. EXCEPCIONES INNOMINDADAS

Solicito a usted señor juez declarar las excepciones innominadas que resulten probadas en este juicio.

5. SOLICITUD DE PRUEBAS.

En atención al numeral Cuarto del artículo 96 del Código General del Proceso, me permito solicitar se decreten como pruebas las siguientes:

5.1. INTERROGATORIO DE PARTE

Solicito comedidamente a su Despacho se sirva señalar fecha y hora para llevar a cabo diligencia de interrogatorio de parte a los demandantes **MAIRA ALEJANDRA CHAVEZ PARRAGA Y ORLANDO ALEJANDRO VARON BARBOSA,** interrogatorios que formulare en sobre cerrado, los cuales presentaré posteriormente pero en todo caso en momento oportuno, reservándome el derecho de formular posteriormente en la audiencia mas preguntas de manera oral.

5.2. DOCUMENTALES.

1. Copia del contrato de promesa de compraventa de fecha veintiocho (28) de mayo dos mil dieciocho (2018)**- 13 Folios**
2. Copia Otrosí No. 2 de fecha veintiséis (26) de septiembre del año dos mil dieciocho (2018) **- 4 Folios**
3. Copia Otrosí No. 3 de fecha treinta (30) de noviembre del año dos mil dieciocho (2018) **- 1 Folio**
4. Copia Otrosí No. 4 de fecha veintiocho (28) de marzo del año dos mil diecinueve (2019)**- 1 Folio**
5. Copia Otrosí No. 5 de fecha veintiséis (26) de julio del año dos mil diecinueve (2019) **- 1 Folio**