

Señores

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL DE ARMENIA

abogadamarcela@hotmail.com

<ariosb@cendoj.ramajudicial.gov.co>

cserjudcfarm@cendoj.ramajudicial.gov.co

E. S. D

Proceso: Verbal de Nulidad Resolución de Compraventa

Radicado 2021- 063

Demandante: JUAN FERNANDO AZUERO MORENO

Demandado: CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S. EN INTERVENCIÓN PARA LIQUIDAR

Ref.: Contestación demanda

TILCIA ROSA VERGEL LAFAURIE, identificada con cédula de ciudadanía número **53.069.774** expedida en la ciudad de Bogotá, domiciliada y residente en la misma ciudad, abogada titulada, en ejercicio y portada de la Tarjeta Profesional número **191.018** del Consejo Superior de la Judicatura; de acuerdo con poder especial debidamente otorgado y dentro del término de traslado, contesto la demanda interpuesta, de la forma que sigue:

I. PARTE DEMANDADA

CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S., sociedad comercial, identificada con Nit. 900.882.014-1, hoy intervenida por la Alcaldía Municipal de Armenia, conforme a la Resolución 284 del 20 de octubre de 2021, representada por la Agente Especial **BIVIANA DEL PILAR TORRES CASTAÑEDA**, identificada con cédula de ciudadanía número 52.864.379, quien podrá ser notificada en la Calle 113 #7-45 Torre B, Oficina 917, Edificio Teleport Business Park en la ciudad de Bogotá, correo electrónico btorres@tcabogados.com.co, teléfono (601)9277343 y celular 3164736840

II. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES

Me opongo a todas y cada una de las pretensiones establecidas en la demanda y, a su vez, solicito a su Despacho, que se absuelva de todas y cada una de ellas a mis representados, por las razones y fundamentos que se expondrán.

III. EN CUANTO A LOS HECHOS

Al primer hecho. No me consta y que se pruebe, en la medida que para la época de los hechos la Liquidadora BIVIANA DEL PILAR TORRES CASTAÑEDA no representada a la sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**

En este punto, es imperioso exponer al Juez que la sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, al momento de sobrevenir la medida de intervención para liquidación judicial no cuenta con documentos físicos que soporten los movimientos contables y financieros de la empresa, por lo tanto no ha contabilidad ni libros oficiales, por consiguiente el Contador Público **EDWARD GIOVANNI GALVIS GONZALEZ** con Tarjeta Profesional **228.524-T**, procedió a la reconstrucción de los documentos a través de solicitud de terceros, proveedores, empleados, bancos, DIAN, entre otros, según se vislumbra en certificación de fecha 15 de febrero de 2022.

Al segundo hecho. No me consta y me atengo a lo probado, en la medida que para la época de los hechos la Liquidadora BIVIANA DEL PILAR TORRES CASTAÑEDA no representada a la sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.** y, como ya se comentó, la sociedad intervenida no cuenta con información contable y financiera que pueda determinar la realidad económica y los hechos puestos en conocimiento de este Despacho.

Al tercer hecho. No es un hecho sino una afirmación. Reiterando que para la época de los hechos la Liquidadora BIVIANA DEL PILAR TORRES CASTAÑEDA no representada a la sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.** y, como ya se comentó, la sociedad intervenida no cuenta con información contable y financiera que pueda determinar la realidad económica y los hechos puestos en conocimiento de este Despacho.

Al cuarto hecho. No es un hecho sino una afirmación, en el cual NO establece si el valor pactado fue el valor pagado. Reiterando que para la época de los hechos la Liquidadora BIVIANA DEL PILAR TORRES CASTAÑEDA no representada a la sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.** y, como ya se comentó, la sociedad intervenida no cuenta con información contable y financiera que pueda determinar la realidad económica y los hechos puestos en conocimiento de este Despacho.

Al quinto hecho. No me consta y me atengo a lo probado, en la medida que para la época de los hechos la Liquidadora BIVIANA DEL PILAR TORRES CASTAÑEDA no representada a la sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.** y, como ya se comentó, la sociedad intervenida no cuenta con información contable y financiera que pueda determinar la realidad económica y los hechos puestos en conocimiento de este Despacho.

Al sexto hecho. No me consta y me atengo a lo probado, en la medida que para la época de los hechos la Liquidadora BIVIANA DEL PILAR TORRES CASTAÑEDA no representada a la sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.** y, como ya se comentó, la sociedad intervenida no cuenta con información contable y financiera que pueda determinar la realidad económica y los hechos puestos en conocimiento de este Despacho.

IV. HECHOS, FUNDAMENTOS Y RAZONES DE LA DEFENSA

1. MEDIDA DE INTERVENCION PARA LIQUIDAR CONSTRUCTODO DE LA SABANA

Es imperioso manifestar al Señor Juez que la sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS** fuero objeto de intervención para liquidación conforme a los hechos que a continuación se relacionan:

- a. El día 29 de noviembre de 2021, la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia posesionó a la Dra. Biviana del Pilar Torres Castañeda, como Agente Especial de la sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.**, conforme a la Resolución No. 284 del 20 de octubre de 2021 la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia ordenó la Toma de Posesión inmediata para Liquidar los negocios, bienes y haberes de la precitada sociedad, en los términos del Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, el Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes
- b. El día 2 de noviembre de 2021 se llevó a cabo la diligencia de entrega de la sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.** Sin embargo, es preciso indicar que ni el ex representante legal de la sociedad ni su apoderada asistieron a la diligencia. Así mismo, se indica que en el lugar donde se realizó la diligencia **no se encontró información contable ni jurídica de la sociedad ni a la presente fecha el anterior representante legal haya hecho entrega de documento alguno como.**
- c. Una vez posesionada la Liquidadora en el cargo, y realizada la entrega de la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S., dando cumplimiento a lo ordenado en la Resolución No. 284 del 20 de octubre de 2021, se procedió a realizar la circularización comuniquen, a través de medios idóneos, a todos los jueces en donde se adelanten proceso ejecutivos del domicilio de la sociedad, a las fiduciarias, notarias, bancos, Superintendencia de Industria y Comercio, Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, Ministerio de Transporte, Secretaria de Hacienda de Armenia, y la Dirección de Impuestos Nacionales – DIAN Seccional de Impuestos de Armenia.
- d. El día 9 de noviembre de 2021, fue publicado el primer aviso emplazatorio, con el objeto de informar a las personas, naturales o jurídicas de carácter público o privado, la medida de toma de posesión para liquidador los negocios, bienes y haberes de la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S., además a invitar a presentar reclamación dentro proceso liquidatorio allegando pruebas documentales de su existencia y cuantía será del término de treinta (30) días calendario contados a partir de la publicación del segundo aviso, advirtiendo que una vez vencido el término, aquellas naturales o jurídicas que llegarán a hacerse parte del proceso serían calificadas como extemporáneas, según consta en el diario de amplia circulación Nuevo Siglo, en la página web <https://torrescastanedaabogados.com/constructodo-de-la-sabana-proyecto-montecarlo/>, en la emisora La Cariñosa de Armenia, así como en la redes sociales del periódico La Crónica.
- e. El día 19 de noviembre de 2021, fue publicado el segundo aviso emplazatorio, con el objeto que las personas, naturales o jurídicas de carácter público o privado, que se consideren con derecho a formular reclamaciones de cualquier índole contra CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S., en su calidad de entidad intervenida, presentarán reclamación dentro del proceso liquidatorio allegando pruebas documentales de su existencia y cuantía,

advirtiendo que una vez vencido el término, aquellas naturales o jurídicas que llegarán a hacerse parte del proceso serían calificadas como extemporáneas, según consta en el diario de amplia circulación Nuevo Siglo y la página web <https://torrescastanedaabogados.com/constructodo-de-la-sabana-proyecto-montecarlo/>, en la emisora la cariñosa de Armenia, así como en la redes sociales del periódico La Crónica.

- f. El citado término fue contado a partir del 19 de noviembre de 2021 hasta el 19 de diciembre del mismo año, de lunes a viernes en el horario de 8: 00 a.m. a 12: 00 m y de 1:00 p.m. a 5:00 pm., tal como consta en el aviso publica en la página web <https://torrescastanedaabogados.com/constructodo-de-la-sabana-proyecto-montecarlo/>. En consecuencia, todas las reclamaciones presentadas a partir del 20 de diciembre de 2021 fueron calificadas como extemporáneas.
- g. El traslado de las reclamaciones inició el 20 de diciembre de 2021 hasta el 3 de enero de 2022 y, por cinco 5 días más, hasta el 11 de enero de 2022, sin que los interesados objetaran las reclamaciones presentadas, de conformidad con el artículo 300 Estatuto Orgánico del Sistema Financiero.
- h. La Agente Interventora tiene la obligación de proferir Resolución con la determinación, calificación de las reclamaciones y créditos presentados dentro del proceso de liquidación, acto realizado el pasado 22 de febrero de 2022, fue publicada la Resolución 001 de 2022, por la cual se reconocen acreencias dentro del proceso de liquidación de la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS, visible en la página web <https://torrescastanedaabogados.com/constructodo-de-la-sabana-proyecto-montecarlo/> y en el Diario de amplia circulación Nuevo Siglo, redes sociales y radio La Crónica.

En este punto, se hace prudente indicar que de reclamaciones presentadas **NO** se encuentra ninguna a favor del señor **JUAN FERNANDO AZUERO MORENO**. Sin embargo, el 2 de febrero de 2022, el Juzgado 1° Civil Municipal de Armenia comunicó la existencia del proceso, el cual fue reconocido y graduado **como crédito de segunda clase - litigioso** dentro del proceso de intervención, en cuantía indeterminada, tal y como consta en la Resolución precitada.

En consecuencia, cualquier suma de dinero pendiente de pago deberá ajustarse a los términos del proceso de intervención en concordancia con el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el artículo 2.4.2.3.2. del Decreto 2555 de 2010, y en lo no previsto se regirá por la Ley 1116 de 2006.

V. EXCEPCIONES

EXCEPCIONES PREVIAS

HABÉRSELE DADO A LA DEMANDA EL TRÁMITE DE UN PROCESO DIFERENTE AL QUE CORRESPONDE.

El demandante pretende la declaratoria de nulidad del contrato de promesa de compraventa Club House Montecarlo, cuando realmente se observa que entre los hechos narrados y las pretensiones existe es un posible incumplimiento en las obligaciones bilaterales aceptadas por las partes.

Esta afirmación cobra relevancia al revisar que el señor cumplió con ciertos pagos y la dación en pago del objeto prometido, conforme a los anexos aportados en el libelo, y la solicitud de

indemnización de perjuicios con el pago de los frutos del inmueble identificado con folio 280-197186, inmueble entregado en forma de pago.

Lamentablemente en el texto de la demanda NO existe ni se acredita vicio alguno (absoluto o relativo) en el contrato de promesa de compraventa, pero que, si resalta el posible incumplimiento por parte de mi representada, por actos que la llevaron a la intervención para liquidación por parte de la Alcaldía Municipal de Armenia, lo que a todas luces, deriva en que Usted Señor Juez avoque conocimiento del proceso de resolución de contrato por incumplimiento y NO el que nos ocupa, de acuerdo con lo señalado en el numeral 7 del artículo 100 del Código General del Proceso

En consecuencia, solicito al Juez declarar probada la excepción contenida en el numeral 7 del artículo 100 del Código General del Proceso.

EXCEPCIONES DE FONDO

1.1. PAGO DE ACRENCIAS RECONOCIDAS Y GRADUADAS SUJETAS A LAS REGLAS DEL CONCURSO LIQUIDATORIO

Para este caso en particular, es imperioso manifestarle al Señor Juez que al momento de la apertura del proceso de intervención de la sociedad **CONSTRUCTODO LA SABANA S.A.S.**, la sociedad se concordancia con el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el artículo 2.4.2.3.2. del Decreto 2555 de 2010, y en lo no previsto se regirá por la Ley 1116 de 2006.

Bajo ese entendido, cualquier acreedor es o son los encargados de presentar solicitud de reconocimiento de la obligación, para que dicho crédito hubiera formado parte del proyecto de calificación y graduación de créditos, de acuerdo con las normas enunciadas.

Sin embargo, tal y como se manifestó el señor **JUAN FERNANDO AZUERO MORENO**, NO compareció al proceso ni presentó dentro del término legal su solicitud de reclamación, pero el 2 de febrero de 2022, el Juzgado 1º Civil Municipal de Armenia comunicó la existencia del proceso, el cual fue reconocido y graduado **como crédito de segunda clase - litigioso** dentro del proceso de intervención, en cuantía indeterminada, tal y como consta en la Resolución precitada.

Cabe resaltar que a la presente fecha no existe vocación de pago de otras acreencias, en virtud que la sociedad no tiene otros bienes para el pago de sus obligaciones.

1.2. MASA DE ACTIVOS DE LA CONCURSADA

La medida de intervención para liquidar tiene como propósito que todos los activos de la sociedad formen parte de la masa de activos para satisfacer los créditos graduados y reconocidos en la Resolución 001 de 2022, en los términos de Ley.

Actualmente, el inmueble identificado con folio de matrícula 280 – 197186 hace parte de los activos de la concursada, conforme a la escritura pública 2859 de 30 de septiembre de 2016 y NO podrá ser objeto de restitución.

1.3. AUTONOMIA DE LA VOLUNTAD PRIVADA – LOS CONTRATOS SON LEY PARA LAS PARTES

El principio "*lex contractus, pacta sunt servanda*", consagrado en el artículo 1602 del Código Civil Colombiano, del cual se predica efectos de fuerza obligatoria porque es ley **para las partes y no puede ser invalidado sino por su consentimiento mutuo o por causas legales.**

En concordancia con la norma anterior, el artículo 1603, prevé que **los contratos deben ser ejecutados de buena fe por los contratantes** y, por consiguiente, obligan no sólo a lo que en ellos se expresa, sino a todas las cosas que emanan precisamente de la naturaleza de la obligación contractual. Dicho de otra forma, los contratos se celebran para ser cumplidos y, como consecuencia, las partes deberán ejecutar las prestaciones que emanen de éste de forma íntegra, efectiva y oportuna.

Para tal efecto, y una vez revisado el párrafo sexto de la cláusula segunda del contrato de promesa de compraventa Club House Montecarlo, se observa:

presente contrato. PARÁGRAFO 6: EL PROMITENTE COMPRADOR: Declara haber identificado plenamente sobre el terreno y los planos arquitectónicos, el inmueble en venta y las características del mismo, y por conocimiento adquirido en esa forma, declara su satisfacción al respecto. A pesar de la mención del área, cabida y linderos del inmueble, como del área total de MALL COMERCIAL Y RESIDENCIAL MONTECARLO PLAZA, la venta se hace COMO CUERPO CIERTO y así lo acepta el PROMITENTE COMPRADOR. PARÁGRAFO 7: LINDEROS GENERALES: Ubicado en las vías del Edén y la avenida Montecarlo tramo 2,

Así las cosas, se observa que convencionalmente las partes pactaron eventos de la realidad del negocio sin que esto rompiera o vulnerará con los requisitos legales establecidos en la promesa ni viciara los actos posteriores emanados de este, debido a que la venta recaía sobre un proyecto determinable y bajo una condición de ejecución del mismo, los cuales tiene los efectos convenidos en el contrato suscrito, que constituyen ley para las partes motivo por el cual la solicitud de resolución del contrato por nulidad deriva impróspera.

Otra cosa es que exista un incumplimiento de contrato por la medida de intervención para liquidar y, por tanto, el reconocimiento de la promesa de compraventa y los dineros como activos entregados deban ajustarse a lo reglado en el proceso de intervención en virtud de los marcos normativos previstos en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, Decreto 2550 de 2010 y otros que regulen la materia.

En consecuencia, solicitó al Juez absolver a mi cliente de las pretensiones de la demanda.

1.4. INEXISTENCIA DE PRUEBA DE VICIO ALGUNO EN EL CONTRATO DE PROMESA QUE GENERE DAÑO O PERJUICIO ALGUNO

Por regla general, a la parte interesada le corresponde probar los hechos que alega a su favor para la consecución de un derecho. Es este postulado un principio procesal conocido como "*onus probandi, incumbit actori*" el cual de manera expresa se encuentra previsto en el artículo 167 del Código General del Proceso. Así cuando se presente el reconocimiento de nulidad en el contrato de promesa de compraventa, la parte demandante tiene así el deber mínimo de probar su existencia.

En el presente asunto aparte de la afirmación planteada en los hechos de la demanda, así como en las pretensiones, no permite acreditación o elemento probatorio alguno que permita siquiera presumir su acaecimiento u ocurrencia, pues no está probado ni siquiera sumariamente que de manera veraz y efectiva se hayan sufrido por parte del demandante.

En consecuencia, solicitó al Juez absolver a mi cliente de las pretensiones de la demanda.

1.5. OTRA CUERDA PROCESAL DIFERENTE A LA NULIDAD DEL CONTRATO DE COMPRAVENTA

El demandante pretende la declaratoria de nulidad del contrato de promesa de compraventa Club House Montecarlo, cuando realmente se observa que entre los hechos narrados y las pretensiones existe es un posible incumplimiento en las obligaciones bilaterales aceptadas por las partes.

Esta afirmación cobra relevancia al revisar que el señor cumplió con ciertos pagos y la dación en pago del objeto prometido, conforme a los anexos aportados en el libelo, y la solicitud de indemnización de perjuicios con el pago de los frutos del inmueble identificado con folio 280-197186, inmueble entregado en forma de pago.

Lamentablemente en el texto de la demanda NO existe ni se acredita vicio alguno (absoluto o relativo) en el contrato de promesa de compraventa, pero que, si resalta el posible incumplimiento por parte de mi representada, por actos que la llevaron a la intervención para liquidación por parte de la Alcaldía Municipal de Armenia, lo que a todas luces, deriva en que Usted Señor Juez avoque conocimiento del proceso de resolución de contrato por incumplimiento y NO el que nos ocupa.

En consecuencia, solicitó al Juez absolver a mi cliente de las pretensiones de la demanda.

1.6. COBRO DE LO NO DEBIDO

El artículo 8 de la Ley 153 de 1887, señaló que toda obligación debe tener causa justa y su desconocimiento da lugar al enriquecimiento sin justa causa. Concordante con ello, el Código Civil Colombiano define el concepto de pago de lo no debido en el artículo 2313 al indicar "*...si el que por error ha hecho un pago, prueba que no lo debía, tiene derecho para repetir lo pagado...*". Seguidamente, el artículo 1524 ibídem establece que no puede haber obligación sin una causa real y lícita, esto significa que ante el pago de lo no debido no existe causal para hacer exigible.

En consecuencia, NO es dable afirmar que la suma establecida como frutos civiles, actualmente, le pertenece a la parte demandante por encima de los acreedores reclamantes y reconocidos en el proceso de intervención para liquidar, además el inmueble NO está siendo explotado económicamente.

1.7. BUENA FE DE LA PARTE DEMANDADA

Por las anteriores expuesta, mi poderdante ha acatado todas las obligaciones y deberes como Agente Especial de Intervención, siempre ha actúa de acuerdo al principio de la buena fe, pues se considera que la familia es un principio fundamental de la sociedad, con lo cual se dignifica la vida en los parámetros establecidos por la constitución y las normas legales vigentes.

Por lo cual, no es procedente ni apropiada esta demanda, por cuanto el obrar de mí poderdante se ajusta a las Buenas Costumbres, la Constitución y la normatividad vigente.

1.8. GENERICA O INNOMINADA

Teniendo en cuenta lo expuesto, solicito al Despacho que al momento de dictar sentencia tenga en cuenta cualquier hecho modificativo o extintivo del derecho sustancial que la parte demandante pretende obtener y sobre el cual versa el litigio, ocurridos con posterioridad a la presentación de la demanda y siempre que se prueben dentro del proceso y que la ley permita considerarlo de oficio, en los términos indicados en el Código General del Proceso.

VI. OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

De conformidad con la manifestación expresada en la contestación frente a los hechos, presento objeción al juramento estimatorio ofrecido por el Demandante, lo anterior debido a que la suma establecida como frutos civiles, actualmente, le pertenece a los acreedores reclamantes y reconocidos en el proceso de intervención para liquidar, además el inmueble NO esta siendo explotado económicamente. En consecuencia, tal suma de dinero, antes que perjuicio, no representa un fruto a favor de la parte demandante.

VII. MEDIOS DE PRUEBA

Para demostrar las excepciones propuestas solicito al señor Juez, tener en cuenta las siguientes pruebas, y a su vez decretar la práctica de pruebas pertinentes:

DOCUMENTALES:

Respetuosamente, solicito al Señor Juez, otorgar el valor probatorio a cada uno de los documentos arrimados en el expediente de la forma que sigue:

- Resolución No. 284 del 20 de octubre de 2021 proferida por la Subdirección del Departamento Administrativo de Planeación Municipal de Armenia.

- Certificado de Existencia Representación de la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS
- Avisos realizados en el proceso de intervención
- Resolución 001 del 22 de febrero de 2022, por la cual se reconocen acreencias dentro del proceso de liquidación de la sociedad CONSTRUCTODO DE LA SABANA SAS
- Certificación de fecha 15 de febrero de 2022 emitida por Contador Público.

INTERROGATORIO DE PARTE: Que debe absolver el señor **JUAN FERNANDO AZUERO MORENO**, en calidad de demandante, en audiencia pública cuya fecha y hora se servirá usted señalar; y el respectivo cuestionario formulare personalmente o allegare en sobre sellado que presentare en su debida oportunidad conforme a los hechos objeto de la acción incoada.

VIII. **NOTIFICACIONES**

La suscrita profesional recibirá notificación en la Carrera 108 a # 140 A – 61 Apto 405 en la ciudad de Bogotá D.C., correo electrónico tilciarvergel@gmail.com y teléfono 3015091945.

La sociedad **CONSTRUCTODO DE LA SABANA S.A.S.** podrá ser notificada en la Calle 113 #7-45 Torre B, Oficina 917, Edificio Teleport Business Park en la ciudad de Bogotá, correo electrónico btorres@tcabogados.com.co, teléfono (601)9277343 y celular 3164736840

Del Señor Juez,


TILCIA ROSA VERGEL LAFAURIE
C.C. 53.069.774 de Bogotá
T.P. 191.018 C.S. de la J.