CONTESTACION DEMANDA. EXCEPCIONES DE MERITO Y EXCEPCIONES PREVIAS. RADICADO 059 DE 2021

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA <yagudelotarazona@gmail.com>

Vie 16/07/2021 13:40

Para: Juzgado 01 Civil Municipal - N. De Santander - Pamplona <j01cmpalpam@cendoj.ramajudicial.gov.co>
CC: Constructora Riconstrucciones <riconstrucciones.sas@gmail.com>; cisuvi554@hotmail.com <cisuvi554@hotmail.com>; DOC.CARLOSENRIQUEVERA@HOTMAIL.COM <DOC.CARLOSENRIQUEVERA@HOTMAIL.COM>

5 archivos adjuntos (23 MB)

CONTESTACION DEMANDA. EXCEPCIONES DE MERITO RADICADO 059 DE 2021.pdf; EXCEPCIONES PREVIAS. PROCESO RADICADO 059 DE 2021.pdf; ANEXOS PRUEBA DOCUMENTAL RELACIONADA No. 22.pdf; DICTAMEN PERICIAL RADICADO 059 2021.pdf; ANEXOS PRUEBAS DOCUMENTALES RELACIONADAS DEL 1 AL 21.pdf;

Pamplona, Julio 16 de 2021

Doctora:
MARI LUZ PEÑA LARROTA
Juez Primera Civil Municipal en Oralidad de Pamplona
E. S. D.

REFERENCIA: REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL DE MENOR CUANTÍA
DEMANDANTE: CARLOS IVAN SUÁREZ VILLAMIZAR
DEMANDADO: RICONSTRUCCIONES S.A.S.
RADICADO: 2021-00059-000

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA.

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA, mayor de edad, domiciliada y residente en Pamplona, identificada con la cedula de ciudadanía número 40.412.138 de Villavicencio, abogada en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No 118.456 del Consejo Superior de la Judicatura, concurro a su

despacho en mi condición de apoderada especial del señor **JOSE RICARDO MANTILLA TORRES**, varón mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Pamplona (Norte de Santander), identificado con la cédula de ciudadanía número 1.094.249.082 expedida en Pamplona (Norte de Santander), de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien actúa en calidad de Gerente y/o Representante legal de la Sociedad **RICONSTRUCCIONES S.A.S**, persona jurídica de derecho privado identificada con NIT 9010008761-1, según certificado de Cámara de Comercio de Pamplona, según poder que adjunto procedemos a contestar la demanda de la referencia, por lo cual me permito anexar en PDF los siguientes documentos:

1. ESCRITO DE CONTESTACIÓN DE DEMANDA Y EXCEPCIONES DE MÉRITO (FORMATO PDF)
2. ESCRITO DE EXCEPCIONES PREVIAS (FORMATO PDF)
3. ANEXOS DE LA DEMANDA RELACIONADOS EN LOS NUMERALES 1 AL 21 DE LA RELACIÓN DE PRUEBAS DOCUMENTALES (FORMATO PDF)
4. ANEXO RELACIONADO EN LA DEMANDA NUMERAL 22 (ANEXO PDF)
5. DICTAMEN PERICIAL ELABORADO POR LA PERITO NANCY GOMEZ ROZO (ANEXO PDF)
6. ANEXOS AL DICTAMEN PERICIAL (ANEXO PDF)

Igualmente me permito indicar que de conformidad con e Decreto 806 de 2020 se copia el presente correo a la parte demandante para el respectivo traslado de los escritos allegados

Cordialmente

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
APODERADA PARTE DEMANDADA

ANEXOS DICTAMEN PERICIAL RADICADO 059 DE 2021….

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

Pamplona, Julio 16 de 2021

Doctora:
MARY LUZ PEÑA LARROTA
JUEZ PRIMERO CIVIL MUNICIPAL EN ORALIDAD DE PAMPLONA
(NORTE DE SANTANDER)
E. S. D.

REFERENCIA: PROCESO DECLARATIVO DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL DE MENOR CUANTIA
DEMANDANTE: CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR
DEMANDADO: RICONSTRUCCIONES S.A.S.
RADICADO: 2021-00059-000

ASUNTO: CONTESTACIÓN DEMANDA. EXCEPCIONES DE MERITO.

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA, mayor de edad, domiciliada y residente en Pamplona, identificada con la cedula de ciudadanía número 40.412.138 de Villavicencio, abogada en ejercicio, portador de la Tarjeta Profesional No 118.456 del Consejo Superior de la Judicatura, concurro a su despacho en mi condición de apoderada especial del señor **JOSE RICARDO MANTILLA TORRES**, varón mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Pamplona (Norte de Santander), identificado con la cédula de ciudadanía número 1.094.249.082 expedida en Pamplona (Norte de Santander), de estado civil casado con sociedad conyugal vigente, quien actúa en calidad de Gerente y/o Representante legal de la Sociedad **RICONSTRUCCIONES S.A.S**, persona jurídica de derecho privado identificada con NIT 9010008761-1, según certificado de Cámara de Comercio de Pamplona, según poder que adjunto procedemos a contestar la demanda de la referencia y a presentar **EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO** en los siguientes términos:

Previamente a realizar un pronunciamiento de fondo en relacion a los hechos objeto de la demanda, como lo exige el articulo 96 numeral 2 del Código General del Proceso, es necesario realizar las siguientes manifestaciones o antecedentes de los hechos al despacho, pues el fin del proceso es la búsqueda de la verdad material, *el iter contrato*, el camino del contrato fue el siguiente:

I. ANTECEDENTES DE LOS HECHOS DE LA DEMANDA Y DEL NEGOCIO JURIDICO. PROMESA DE CONTRATO DE PERMUTA MERCANTIL:

1. Aproximadamente hacia mediados del mes de noviembre del año 2018, mi mandante JOSE RICARDO MANTILLA TORRES, en representación legal de la Sociedad RICONSTRUCCIONES S.A.S, muestra interés en negociar la casa lote ubicada en la Calle 11 No. 7-62, del Pasaje Florián; por cuanto el sobrino del demandante Carlos Iván Suarez, el señor Ferney Jaimes es quien le ofrece el lote a mi mandante.

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

2. El demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, se mostró siempre ante mi mandate como el dueño de la casa lote, sin serlo realmente por cuanto jurídica y legalmente EL UNICO PROPIETARIO DEL INMUEBLE, de los inmuebles prometidos en permuta, ubicados en la Calle 11 No. 7-62, del Pasaje Florián, era el señor **WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO**

3. En realidad los permutantes CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR Y ANA IRENE JAIMES RICO, **no eran propietarios de los lotes que "Prometieron permutar",** según el contrato suscrito el 28 de febrero de año 2019 entre las partes, la realidad fue que **prometieron permutar cosa ajena, y generaron un error** desde los inicios de la negociación pues nunca acreditaron ser los propietarios y tampoco cumplieron **dentro del tiempo del contrato las obligaciones adquiridas.**

4. Tal como se dijo anteriormente el **legítimo y único propietario de los inmuebles prometidos en permuta por la parte demandante para la época de los hechos era el señor WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO,** quien tenía la calidad anotada de los siguientes lotes de terreno:

   a) Una casa de habitación junto con el lote de terreno de su comprensión, ubicada en la calle once (11) numero 7-162 y 7-172, Barrio Florián, de la ciudad de Pamplona, Norte de Santander, e inscrita en el catastro bajo el numero predial 01-02-0006-0027-000, con un área construida de 115.00 mts2, constante de 6 alcobas, 2 baños, 1 sala, 1 star, 2 depósitos y está comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: Propiedades de CLIMACO SAAVEDRA, al medio vía publica o calle 11; SUR: Propiedades de YASMIN RIVERA; ORIENTE: Con propiedades de SOCORRO ARIAS DE NIÑO Y NANCY PORTILLA; OCCIDENTE: Propiedades de JORGE ALBERTO VILLAMIZAR. **TRADICION: Este inmueble lo adquirió el señor WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO, según compraventa realizada al señor JORGE ENRIQUE JAIMES, mediante en Escritura Publica 375 del 22 de mayo del año 2013 otorgada en la Notaria Segunda de Pamplona, registrada al folio de matrícula inmobiliaria 272-15697 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona. (documentos que se aportan como pruebas)**

   b) Un lote de terreno urbano ubicado en la calle 11 Barrio Florián de la ciudad de Pamplona, Norte de Santander, con una extensión de 53.00 metros cuadrados y esta comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: En 4.99 metros con la calle 11 o vía publica; ORIENTE: En 11.72 metros con propiedad de SOCORRO ARIAS NIÑO; SUR: En 4.17 metros con propiedad de SOCORRO ARIAS NIÑO; SUR: En 4.17 metros con propiedad de ALEXANDER RIVERA RUIZ Y OCCIDENTE: En 9.75 metros en lindero irregular con predio de JORGE ENRIQUE JAIMES ANTELIZ. **TRADICION: Este inmueble lo adquirió el señor WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO, según compraventa realizada a la señora FABIOLA ZUÑIGA SUAREZ, mediante en Escritura Publica 165 del 01 de marzo del año 2017 otorgada en la Notaria Segunda de Pamplona, registrada al folio de matrícula inmobiliaria 272-39346 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona. (documentos que se aportan como pruebas)**

5. Previamente a la suscripción de la "*Promesa de contrato de permuta mercantil"* suscrito entre las partes el demandante CARLOS IVAN SUAREZ, es quien se muestra como dueño, y a través de los habitantes del inmueble, permite el ingreso a la casa lote para determinar si se encontraba en condiciones de viabilidad para realizar una construcción en el mismo; mi mandante actuando de buena fe y creyendo en la palabra del aquí demandante para finiquitar la obligación ofertó

como bienes a permutar: 2 apartamentos con parqueadero, uno con fachada a la calle y un aparta estudio en el sexto nivel.

6. Indica mi mandante que el negocio se realizó por la confianza que en principio se dio con el demandante, quien manifestó no solo ser el propietario junto con la señora ANA IRENE JAIMES, sino porque además se comportaron como tal frente a cualquier persona que tuviera interés en los inmuebles.

7. La mala fe se advierte desde el inicio de la negociación teniendo en cuenta que el propio demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, a sabiendas que los bienes identificados con matrícula inmobiliaria 272-15697 y 272-39346 NO SE ENCONTRABAN BAJO SU DOMINIO JURIDICO, pues basta el análisis de los certificados de libertad y tradición para determinar que el actual propietario para la época de la negociación era única y exclusivamente el señor WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO, persona que no concurre a la suscripción del contrato de permuta, ni autoriza por medio alguna que este negocio jurídico se celebre

8. Si bien es cierto la venta de bien ajeno de acuerdo al articulo 1871 del Código Civil es valida en Colombia, si se ratifica posteriormente por su propietario, lo cierto es que este negocio jurídico no se trató de una compraventa, sino de UNA PROMESA DE CONTRATO DE PERMUTA MERCANTIL, dado que una cosa es vender y otra muy diferente es permutar de acuerdo a la legislación vigente.

9. En consecuencia el demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, al suscribir el contrato de permuta de fecha 28 de febrero del año 2019 adquiere una obligación que no le es posible cumplir, pues a sabiendas que no es el propietario, SE OBLIGA A TRANSFERIR EL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS LOTES IDENTIFICADOS CON MATRICULAS 272-15697 Y 272-39346

10. Ahora bien el 28 de febrero del año 2019 el señor WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO, sin ser parte de la “Promesa de contrato de permuta” celebra como vendedor la **escritura pública 139 del 28 de febrero de 2019 de la NOTARIA PRIMERA** y transfiere a título de venta a favor de RICONSTRUCCIONES S.A.S, los inmuebles descritos con exactitud en el numeral cuarto, por la suma irrisoria de D**IECISEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($16.000.000),** valor que resulta ínfimo al pactado como precio de los inmuebles en el contrato de permuta, dado que las partes habían acordado como precio la suma de **CUATROSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($400.000.000)**

11. El señor Wilmer Isidro Gelvez, era la persona que residía en los inmuebles prometidos en calidad de permuta por el aquí demandante, no realizó la entrega al momento de la firma de la escritura pública, y como el señor CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, SE HABIA OBLIGADO EN LA PROMESA DE CONTRATO DE PERMUTA MERCANTIL, esto es para el **28 de febrero del año 2019, por cuanto existían diferencias en el pago del precio con el aquí demandante; finalmente la entrega material de los inmuebles** se realizó dos meses después de haber firmado escritura pública, es decir a finales de abril del año 2019; incumpliendo sin lugar a dudas su obligación como permutante; la razón de dicha demora e incumplimiento en la entrega se genera porque a su vez el demandante no había cancelado la totalidad del precio de la promesa de venta al único y legitimo dueño de los inmuebles WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO, y por obvias

razones el señor Gelvez Patiño, se negó a desocupar el inmueble y realizar la correspondiente entrega a mi mandante.

12. A más de lo anterior el señor demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, no concurre a la entrega de los bienes inmuebles, es decir no cumple con la obligación pactada en el contrato, lo cual se acreditará con pruebas testimoniales solicitadas.

13. Ahora bien entre los señores CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, ANA IRENE JAIMES RICO y el legítimo propietario de los lotes WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO, debió haberse celebrado un contrato de promesa de venta, cuyas clausulas y condiciones mi mandante desconoce, pero que terminaron finalmente incidiendo en la ejecución del contrato pues el aquí demandante incumplió con su obligación de entregar los bienes inmuebles en el tiempo convenido en el contrato, convirtiéndose en un contratante incumplido, como se expondrá mas adelante.

14. Frente a la CLAUSULA CUARTA: En relación al PRECIO; el señor José Ricardo Mantilla Torres propone los siguientes valores comerciales aproximados para la época de la negociación, de acuerdo a la zona, ubicación, área:
    - Cada apartamento con parqueadero se avalúo en la suma de CIENTO SESENTA MILLLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($160.000.000)
    - Para un valor los dos apartamentos de TRESCIENTOS VEINTE MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($320.000.000)
    - Para el aparta estudio se fijó un precio aproximado de OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($80.000.000)
    - Bienes todos avaluados en la suma de CUATROSCIENTOS MILLONES DE PESOS ($400.000.000), para la época de los hechos, valores que se han incrementado y de hecho como se acreditará con los medios probatorios allegados superaron el monto pactado.

    Obligación contractual que igualmente incumple el aquí demandante pues lo cierto es que el valor por el cual finalmente el señor Wilmer Isidro Gelvez, único y legitimo propietario de los bienes permutados es la irrisoria suma de DIECESEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($16.000.000)

15. De acuerdo a lo pactado en la CLAUSULA CUARTA: “ANA IRENE JAIMES RICO Y CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, pagarán con la entrega de la casa en el estado en que se encuentra descrita en la cláusula primera **al momento de la firma de la respectiva escritura**”; Obligación que se reitera fue desconocida, ignorada e incumplida en su totalidad por el aquí demandante, pues lo cierto es que la entrega del bien por obvias razones, no era el propietario, no habitaba los inmuebles descritos en el numeral cuarto y prometidos en permuta, mucho menos tenían la posesión material de los inmuebles, por lo su entrega se hace de manera **tardía, defectuosamente como se había pactado**, incumpliendo su principal obligación de entregar los inmuebles permutados, obligación que finalmente termina cumpliendo hacia finales del mes de abril de 2019 el señor WILMER ISIDRO NIÑO, después de casi tres meses de haber suscrito la escritura publica 139 del 28 de febrero del año 2019 de la Notaría Primera de Pamplona.

16. Ahora bien la verdadera voluntad de las partes en relacion al pacto de la cláusula quinta, que indica el plazo para el desarrollo del proyecto FUE PACTADO DE MUTUO ACUERDO ENTRE LAS PARTES, un plazo que no fue convenido de

manera estricta, u obligatoria para el Permutante José Ricardo MANTILLLA, en representación legal de la SOCIEDAD RICONSTRUCCIONES S.A.S; pues olvida el demandante interpretar de manera completa la cláusula en la que se pactó la entrega de los inmuebles, en el transcurso de la ejecución del proyecto a **AÑO Y MEDIO DESPUES DE SU INICIO.** Lo que indica con claridad que el demandante sabia y conocía desde el mismo momento de suscripción del contrato que la obra tenía un plazo estimado de AÑO Y MEDIO , último plazo pactado por las partes y acordado precisamente previendo cualquier eventualidad o circunstancia que impidiera el normal desarrollo de la obra.

17. Ante las eventualidades mundialmente conocidas de la Pandemia por el Covid-19, las circunstancias externas y ajenas al contrato como la imprevisibilidad, irresistibilidad, que constituyen sin lugar a dudas Fuerza Mayor, ajena a los contratantes, el Gobierno Nacional expidió Decretos con Fuerza de Ley en el marco de la emergencia sanitaria, que obligaron a mi mandante a suspender las obras desde el 18 de marzo del año 2020 hasta el 29 de mayo del año 2020, fecha en la cual de acuerdo con lo informado por la oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal se reanudaron las obras en razón al permiso especial por cuenta de la pandemia, dado que mi mandante cumplía con todos los protocolos de bioseguridad para el inicio de las obras, razones que se expondrán con suficiencia en el acápite de las excepciones, además que fue una situación ampliamente conocida por cualquier ciudadano en el mundo entero.

18. Ahora bien en cuanto al valor estipulado en la cláusula séptima, denominada CLAUSULA PENAL; valga la pena decir que fue pactado de mutuo acuerdo precisamente ante el Incumplimiento de la parte que incurriera en dicha conducta y lo cierto es que aquí el contratante incumplido es el señor CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, por prometer un bien en permuta cuya titularidad jurídica o derecho real de dominio estaba en cabeza del señor Wilson Isidro Gelvez Patiño, por no haber concurrido a la entrega y haberla hecho tardíamente y por permitir un precio en la escritura pública de transferencia del lote irrisorio, ínfimo, diferente al pactado en la promesa de contrato de permuta; por el contrario mi mandante como representante legal de la empresa demandada realizó todos los actos necesarios para ejecutar la entrega de manera “oportuna y a satisfacción ” de los bienes que en efecto se entregaron el día 27 de noviembre del año 2020, dentro del plazo del **año y medio siguiente a la ejecución de la obra, la cual inició en agosto del año 2019, descontando obviamente el tiempo que por circunstancias de fuerza mayor duró suspendida por cuenta de la Pandemia del Covid-19 y los decretos del Gobierno Nacional.**

19. Es importante mencionar que una vez se obtuvo la licencia de construcción mediante Resolución 688 del 26 de julio del año 2019, quedó ejecutoriada el 16 de agosto del año 2019, mi mandante de manera cumplida, actuando rectamente y de buena fe, inicia la ejecución de las obras, hasta las circunstancias de irresistibilidad e imprevisibilidad que como lo ha sostenido tanto la doctrina como la jurisprudencia sin lugar a dudas la Pandemia Mundial por el virus Sars Cov 2 o Covid-19; suspendiéndose el desarrollo de las mismas desde el 18 de marzo de 2020 - por cuenta de los Decretos de Emergencia Social del Gobierno Nacional; Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 488 de 2020, 500 de 2020, y demás expedidos con fuerza de ley por el Gobierno Nacional- hasta el 29 de mayo de 2020, tal como se acredita con los certificados expedidos por la Oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal, suspensión de pago de seguridad social a los trabajadores de la obra y

las bitácoras de la obra del Edificio Fénix, **TERMINO QUE ESTUVO SUSPENDIDA LA OBRA DEL EDIFICIO FENIX, fue de 2 meses y 11 días**

20. Luego el tiempo de ejecución de la obra fue así:

- PLAZO CONTADO DESDE EL INICIO DE LA OBRA HASTA EL INICIO DE LA SUSPENSION: Del 12 de agosto de 2019 (fecha de inicio) al 18 de marzo de marzo de 2020 (Fecha de suspensión) transcurrieron **7 meses y 6 días**
- PLAZO CONTADO DESDE LA SUSPENSION HASTA LA REANUDACION DE LA OBRA: Del 18 de marzo de 2020 al 29 de mayo de 2020: (tiempo de suspensión por Pandemia Covid-19) : transcurrieron **2 meses y 11 días**
- **PLAZO CONTADO DESDE LA REANUDACION DE LA OBRA HASTA LA ENTREGA: Del 29 de mayo al 27 de noviembre de 2020: 6 meses**
- **PLAZO TOTAL PARA LA ENTREGA 13 meses y 6 días: Tiempo que se acoge al estipulado para la entrega de la obra de AÑO Y MEDIO, pactado en el contrato, luego jamás existió incumplimiento de mi mandante.**

21. La ENTREGA de los apartamentos permutados se CUMPLIO DE MANERA OPORTUNA, así:

De acuerdo a las siguientes ESCRITURAS PUBLICAS

A. ESCRITURA PUBLICA 1001 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA: SE ENTREGO A ENTERA SATISFACCION EL PARQUEADERO No 5 DEL EDIFICIO FENIX UBICADO EN LA CALLE 11. MATRICULA INMOBILIARIA 272-57210 POR VALOR DE $5.000.000 PRECIO REAL: $25.461.600 (según dictamen pericial aportado), el documento público fue aceptado por el aquí demandante en calidad de COMPRADOR e indica en su aceptación "**QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION". ** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario***"

B. ESCRITURA PUBLICA 1002 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA: SE ENTREGO A ENTERA SATISFACCION EL PARQUEADERO No 1 DEL EDIFICIO FENIX UBICADO EN LA CALLE 11. MATRICULA INMOBILIARIA 272-57206 (SE ENTREGA realmente COMO LOCAL) POR VALOR DE $5.000.000 PRECIO REAL: $ 107.237.500 (según dictamen pericial aportado). el documento público fue aceptado por el aquí demandante en calidad de COMPRADOR e indica en su aceptación **"QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION". ** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario***"

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

C. **ESCRITURA PUBLICA 1003 DEL 27 DE NOVIEMRE DE 2020 DE LA NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA: SE ENTREGO A ENTERA SATISFACICION EL APARTAMENTO 202 DEL EDIFICIO FENIX** UBICADO EN LA CALLE 11. MATRICULA INMOBILIARIA 272-57215 POR VALOR DE $25.000.000 PRECIO REAL: $140.992.000 (según dictamen pericial aportado) el documento público fue aceptado por el aquí demandante en calidad de COMPRADOR e indica en su aceptación **"QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION"** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario***"

D. **ESCRITURA PUBLICA 1004 DEL 27 DE NOVIEMRE DE 2020 DE LA NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA: SE ENTREGO A ENTERA SATISFACICION EL APARTAMENTO 301 DEL EDIFICIO FENIX** UBICADO EN LA CALLE 11. MATRICULA INMOBILIARIA 272-57216 POR VALOR DE $25.000.000 PRECIO REAL: $151.071.600. (según dictamen pericial aportado) el documento público fue aceptado por el aquí demandante en calidad de COMPRADOR e indica en su aceptación **"QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION"** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario***"

E. **ESCRITURA PUBLICA 1005 DEL 27 DE NOVIEMRE DE 2020 DE LA NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA: SE ENTREGO A ENTERA SATISFACICION LA TERRAZA 2 (HOY DIA APARTAESTUDIO) DEL EDIFICIO FENIX** UBICADO EN LA CALLE 11. MATRICULA INMOBILIARIA 272-57223 POR VALOR DE $15.000.000 PRECIO REAL: $109.425.936 (según dictamen pericial aportado). el documento público fue aceptado por el aquí demandante en calidad de COMPRADOR e indica en su aceptación **"QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION"** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario***"

I. PRONUNCIAMIENTO SOBRE LOS HECHOS

AL HECHO PRIMERO: ES PARCIALMENTE CIERTO.

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

Lo cierto es que mi mandante en calidad de Representante Legal de la Sociedad RICONSTRUCCIONES S.A.S., concurrió a la firma del documento denominado "CONTRATO DE PERMUTA", de Buena Fe, con el ánimo de celebrar un negocio que en su calidad de comerciante generara un lucro para la empresa que representa, tal como lo indican las normas del Código de Comercio

Sea lo primero advertir Señora Juez que el aquí demandante se presenta como dueño exclusivo del negocio jurídico celebrado, como si fuese el "único contratante", DESCONOCIENDO QUE EL CONTRATO SE CELEBRÓ DE MANERA CONJUNTA CON LA SEÑORA ANA IRENE JAIMES RICO, quien para este proceso indiscutiblemente tiene la calidad de ***litisconsorte necesario, pues la relacion jurídica que se da con el demandante es inescindible, indisoluble, son una sola parte "LOS PERMUTANTES", jamás se celebró el negocio jurídica de manera exclusiva con el aquí demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR,*** situación jurídica que se expondrá adecuadamente en el escrito de excepciones previas

NO ES CIERTO, que el documento celebrado realmente cumpla con las exigencias del contrato de permuta, pues la realidad del negocio jurídico indica que lo celebrado verdaderamente obedece a una "*PROMESA DE CONTRATO DE PERMUTA MERCANTIL*", dado que una de las partes es una sociedad, como bien lo indica el apoderado de la parte demandante, por lo que le resultan aplicables las normas del estatuto mercantil y en lo compatible las normas del Código Civil Colombiano, ambos contratantes "prometieron entregar bienes a cambio de otros de la misma naturaleza", solo que la parte demandante JAMAS tuvo la calidad jurídica indicada en el contrato celebrado.

De la clausula primera referida en este hecho, resulta NO SER CIERTO que el aquí demandante adquirió como lo indica la "OBLIGACION PRINCIPAL DE TRANSFERIR EL DOMINIO", pues a sabiendas que NO TENIA LA CALIDAD JURIDICA DE SER EL PROPIETARIO de los bienes, se obliga enajenar cosa ajena, ahora bien las normas tanto civiles como mercantiles permiten la venta de cosa ajena, mas no la "permuta de cosa ajena".

Tal como se dijo anteriormente el **legítimo y único propietario de los inmuebles prometidos en permuta por la parte demandante para la época de los hechos era el señor WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO,** quien tenía la calidad de propietario de los siguientes lotes de terreno:

a) Una casa de habitación junto con el lote de terreno de su comprensión, ubicada en la calle once (11) número 7-162 y 7-172, Barrio Florián, de la ciudad de Pamplona, Norte de Santander, e inscrita en el catastro bajo el número predial 01-02-0006-0027-000, con un área construida de 115.00 mts2, constante de 6 alcobas, 2 baños, 1 sala, 1 star, 2 depósitos y está comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: Propiedades de CLIMACO SAAVEDRA, al medio vía pública o calle 11; SUR: Propiedades de YASMIN RIVERA; ORIENTE: Con propiedades de SOCORRO ARIAS DE NIÑO Y NANCY PORTILLA; OCCIDENTE: Propiedades de JORGE ALBERTO VILLAMIZAR. **TRADICION:** Este inmueble lo adquirió el señor WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO, según compraventa realizada al señor JORGE ENRIQUE JAIMES, mediante en Escritura Publica 375 del 22 de mayo del año 2013 otorgada en la Notaria Segunda de Pamplona**, registrada al folio de matrícula inmobiliaria 272-15697 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona. (acto jurídico vigente para la fecha de celebración de la permuta)**

b) Un lote de terreno urbano ubicado en la calle 11 Barrio Florián de la ciudad de Pamplona, Norte de Santander, con una extensión de 53.00 metros cuadrados y está comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: En 4.99 metros con la calle 11 o vía pública; ORIENTE: En 11.72 metros con propiedad de SOCORRO ARIAS NIÑO; SUR: En 4.17 metros con propiedad de SOCORRO ARIAS NIÑO; SUR: En 4.17 metros con propiedad de ALEXANDER RIVERA RUIZ Y OCCIDENTE: En 9.75 metros en lindero irregular con predio de JORGE ENRIQUE JAIMES ANTELIZ. **TRADICION:** Este inmueble lo adquirió el señor **WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO**, según compraventa realizada a la señora FABIOLA ZUÑIGA SUAREZ, mediante en Escritura Publica 165 del 01 de marzo del año 2017 otorgada en la Notaria Segunda de Pamplona, registrada al folio de matrícula inmobiliaria 272-39346 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona. (**(acto jurídico vigente para la fecha de celebración de la permuta)**

AL HECHO SEGUNDO: **NO ES CIERTO y no se acepta este hecho.**

Las partes establecieron un término para la entrega de cada uno de los inmuebles permutados así:

"*Los permutantes RICONSTRUCCIONES S.A.S entrega real y material de los inmuebles objeto del presente contrato un año y medio después de dar inicio al proyecto a ANA IRENE JAIMES RICO, CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR,* ***EN EL TRANSCURSO DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO ESTIMADO A AÑO Y MEDIO DESPUÉS DE SU INICIO"***

Olvida tanto el apoderado como el demandante que la "verdadera intención de las partes" al pactar el plazo para la entrega de las obras fue a un plazo no de un año como erradamente se interpreta el contrato, sino en el transcurso de ejecución del proyecto estimado a ***AÑO Y MEDIO DESPUÉS DE SU INICIO",*** basta una simple lectura gramatical del contrato, en una **interpretación autentica del contrato como lo indican los artículos 1618 y s.s. del Código Civil,** para entender que este fue el pacto entre las partes y así efectivamente de buena fe se cumplió por mi mandante además, recibidos el 27 de noviembre de 2020 a "***entera satisfacción***" por uno de los contratantes hoy demandante Carlos Iván Suarez

Ante las eventualidades mundialmente conocidas de la Pandemia por el Covid-19, las circunstancias externas y ajenas al contrato como la imprevisibilidad, irresistibilidad, que constituyen sin lugar a dudas Fuerza Mayor, como se excepcionara oportunamente, situación que fue ajena, extraña, desconocida a los contratantes, el Gobierno Nacional expidió Decretos con Fuerza de Ley, que obligaron a mi mandante a suspender las obras desde el 18 de marzo del año 2020 hasta el 29 de mayo de 2020, fecha en la cual de acuerdo con lo informado por la oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal se reanudaron las obras en razón al permiso especial por cuenta de la pandemia, razones que se expondrán con suficiencia en el acápite de las excepciones, además que fue una situación ampliamente conocida por el aquí demandante.

Reitero mi mandante como representante legal de la empresa demandada realizó todos los actos necesarios para ejecutar la entrega de manera "oportuna y a satisfacción " de los bienes que en efecto se entregaron el día 27 de noviembre del año 2020, dentro del plazo del **año y medio siguiente a la ejecución de la obra, la cual inició en agosto del año 2019, descontando obviamente el tiempo que por circunstancias de fuerza mayor**

duró suspendida por cuenta de la Pandemia del Covid-19 y los decretos del Gobierno Nacional.

Es importante mencionar que una vez se obtuvo la licencia de construcción mediante Resolución 688 del 26 de julio del año 2019, quedó ejecutoriada el 16 de agosto del año 2019, mi mandante de manera cumplida, actuando rectamente y de buena fe, inicia la ejecución de las obras, hasta las circunstancias de irresistibilidad e imprevisibilidad que como lo ha sostenido tanto la doctrina como la jurisprudencia sin lugar a dudas la Pandemia Mundial por el virus Sars Cov 2 o Covid-19; suspendiéndose el desarrollo de las mismas desde el 18 de marzo de 2020 - por cuenta de los Decretos de Emergencia Social del Gobierno Nacional; Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 488 de 2020, 500 de 2020, y demás expedidos con fuerza de ley por el Gobierno Nacional- hasta el 29 de mayo de 2020, tal como se acredita con los certificados expedidos por la Oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal, suspensión de pago de seguridad social a los trabajadores de la obra y las bitácoras de la obra del Edificio Fénix, **TERMINO QUE ESTUVO SUSPENDIDA LA OBRA DEL EDIFICIO FENXI, fue de 2 meses y 11 días**

Luego el tiempo de ejecución de la obra fue así:

- PLAZO CONTADO DESDE EL INICIO DE LA OBRA HASTA EL INICIO DE LA SUSPENSION: Del 12 de agosto de 2019 (fecha de inicio) al 18 de marzo de marzo de 2020 (Fecha de suspensión) transcurrieron **7 meses y 6 días**
- PLAZO CONTADO DESDE LA SUSPENSION HASTA LA REANUDACION DE LA OBRA: Del 18 de marzo de 2020 al 29 de mayo de 2020: (tiempo de suspensión por Pandemia Covid-19) : transcurrieron **2 meses y 11 días**
- **PLAZO CONTADO DESDE LA REANUDACION DE LA OBRA HASTA LA ENTREGA: Del 29 de mayo al 27 de noviembre de 2020: 6 meses**
- **PLAZO TOTAL PARA LA ENTREGA 13 meses y 6 días: Tiempo que se acoge al estipulado para la entrega de la obra de AÑO Y MEDIO, pactado en el contrato, luego jamás existió incumplimiento de mi mandante, ni tardío ni defectuoso.**

AL HECHO TERCERO: NO ES CIERTO, no se acepta este hecho

En primer lugar, No es cierto que los demandantes hayan realizado la entrega del inmueble por las siguientes razones:

El 28 de febrero del año 2019 el señor WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO, sin ser parte de la "Promesa de contrato de permuta" mediante escritura pública 139 del 28 de febrero de 2019 de la NOTARIA PRIMERA transfiere a título de venta a favor de RICONSTRUCCIONES S.A.S, los inmuebles descritos con exactitud en el numeral cuarto, por la suma irrisoria de DIECISEIS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($16.000.000), valor que resulta ínfimo al pactado como precio de los inmuebles en el contrato de permuta y que igualmente constituye un incumplimiento a los deberes contractuales del demandante

El señor Wilmer Isidro Gelvez, era la persona que residía en los inmuebles prometidos en calidad de permuta por el aquí demandante, no realizó la entrega al momento de la firma de la escritura pública, Y COOMO EL SEÑOR CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, SE HABIA OBLIGADO EN LA PROMESA DE CONTRATO DE PERMUTA MERCANTIL, esto es para el **28 de febrero del año 2019** esta se realizó dos meses después de haber firmado escritura pública, es decir a finales de abril del año 2019; incumpliendo sin lugar a

dudas su obligación como permutante; la razón de dicha demora e incumplimiento en la entrega se genera porque a su vez el demandante no había cancelado la totalidad del precio de la venta y por obvias razones el señor Gelvez Patiño, se negó a desocupar el inmueble.

A parte de ello el señor demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, **no concurre a la entrega de los bienes inmuebles, es decir no cumple con la obligación pactada en el contrato, lo cual se acreditará con pruebas testimoniales solicitadas.**

De acuerdo con el articulo 924 del Código de Comercio se indica los plazos para la entrega de bienes, en tratándose de contratos de permuta y de venta:

" ***TERMINOS PARA LA ENTREGA.*** *El vendedor deberá hacer la entrega de la cosa dentro del plazo estipulado.* ***A falta de estipulación deberá entregarla dentro de las 24 horas siguientes al perfeccionamiento del contrato salvo que de la naturaleza del mismo o la forma como deba hacerse la entrega se desprenda que para verificarla se requiere un plazo mayor*****"**

Revisado el contrato celebrado la entrega debió hacerse para el día 28 de febrero de 2019, fecha que coincide con la celebración de la ESCRITURA PUBLICA 139 del mismo día 28 de febrero de 2019 otorgada en la NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA, o**bligación que no se cumplió por el demandante CARLOS IVAN SUAREZ, pues ni era el titular jurídico del derecho real de propiedad de los bienes mencionados en la contestación al hecho primero, ni concurrió a la entrega de los bienes permutados, toda vez que este hecho solo se produce DOS MESES DESPUES DEL TIEMPO CONVENIDO PARA LA ENTREGA, esto es a finales de abril de 2019**

Ahora bien nada tiene que ver el acto jurídico de englobe de los inmuebles con la entrega, lastimosamente el apoderado confunde un acto que es eminentemente jurídico con un acto que es material; pues el englobe como acto jurídico no está relacionado con la entrega material de los inmuebles, lo cierto es que la entrega **debió hacerse como lo indica el artículo 924 del Código de Comercio debió hacerse a mas tardar el *dentro de las 24 horas siguientes al perfeccionamiento del contrato, esto quiere decir que en el caso de marras el termino para entregar los inmuebles permutados se venció el 01 de marzo de 2019, plazo que se incumplió por el demandante***

AL HECHO CUARTO: Es el único hecho que se admite como CIERTO, la fecha de inicio de la obra solo pudo hacerse a partir de la ejecutoria del acto administrativo que la ordena esto es 12 de agosto de 2019, fecha en que cobra firmeza la Resolución Numero 0688 del 26 de julio de 2019.

AL HECHO QUINTO: **El hecho es PARCIALMENTE CIERTO**

Lo único cierto es que las obras iniciaron como se indicó anteriormente el 12 de agosto de 2019, fecha en que cobra firmeza la Resolución Número 0688 del 26 de julio de 2019, expedida por la Oficina de Planeación de la Alcaldía de Pamplona,

NO ES CIERTO LO SIGUIENTE:

- **QUE EL PLAZO PACTADO PARA LA ENTREGA SEA DE UN AÑO A PARTIR DE SU INICIO:** Ello obedece a una interpretación no solo errónea del contrato sino de mala fe de quien ahora pretende demandar

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

Tal como se indicó en la contestación al hecho segundo LO CIERTO ES QUE las partes establecieron un término para la entrega de cada uno de los inmuebles permutados así:

"*Los permutantes RICONSTRUCCIONES S.A.S entrega real y material de los inmuebles objeto del presente contrato un año y medio después de dar inicio al proyecto a ANA IRENE JAIMES RICO, CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR,* ***EN EL TRANSCURSO DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO ESTIMADO A AÑO Y MEDIO DESPUÉS DE SU INICIO"***

Olvida tanto el apoderado como el demandante que la "verdadera intención de las partes" al pactar el plazo para la entrega de las obras fue a un plazo no de un año como erradamente se interpreta el contrato, sino a ***AÑO Y MEDIO DESPUÉS DE SU INICIO",*** basta una simple lectura gramatical del contrato, en una **interpretación autentica del contrato como lo indican los artículos 1618 y s.s. del Código Civil,** para entender que este fue el pacto entre las partes y así efectivamente de buena fe se cumplió por mi mandante además, recibidos el 27 de noviembre de 2020 a "***entera satisfacción***" por uno de los contratantes hoy demandante Carlos Iván Suarez

Reitero mi mandante como representante legal de la empresa demandada realizó todos los actos necesarios para ejecutar la entrega de manera "oportuna y a satisfacción " de los bienes que en efecto se entregaron el día 27 de noviembre del año 2020, dentro del plazo del **año y medio siguiente a la ejecución de la obra, la cual inició en agosto del año 2019, descontando obviamente el tiempo que por circunstancias de fuerza mayor duró suspendida por cuenta de la Pandemia del Covid-19 y los decretos del Gobierno Nacional, en hechos anteriores se indicó que el plazo para la entrega del inmueble se cumplió a tiempo y a satisfacción.**

AL HECHO SEXTO: NO ES CIERTO, no se acepta este hecho.

Indica literalmente la clausula SEPTIMA DEL CONTRATO referido:

"***La parte que incumpla pagará a la otra una suma equivalente al 20% del precio por el cual se transo la permuta o como destrate de la misma***" (subrayado y negrilla fuera de texto)

Del análisis de los términos pactados surgen varias situaciones jurídicas:

1. La clausula penal de acuerdo con la doctrina clásica civilista y la reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia se ha establecido a favor de la parte cumplida y en contra de la parte incumplida en las relaciones contractuales, para el caso concreto al demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, NO le asiste causa jurídica para el cobro de la pena pues como se ha indicado ampliamente **incumplió la totalidad de las obligaciones pactadas, quedando vetado, imposibilitado para exigir el pago de la cláusula penal**
2. Si lo que realmente quisieron las partes en cuanto a la tasación de la clausula fue pactar ***una suma equivalente al 20% del precio por el cual se transo la permuta,*** *surge la inquietud* ***cuál es el precio que se debe tener en cuenta para la tasación? La suma de DIECISIES MILLONES DE PESOS, valor por el cual fueron transferidos a mi mandante RICONSTRUCCIONES S.A.S, los inmuebles que jamás fueron del señor Carlos Iván Suarez Villamizar, según los términos de la Escritura Publica 139 del 28 de febrero de 2019 de la Notaria Primera de Pamplona?*** Porque lo cierto es que el demandante pretende beneficiarse de la cláusula penal pactada, siendo el contratante incumplido y habiendo fijado un precio para que un tercero realizara los actos jurídicos de transferir la propiedad a favor de

mi mandante por una suma absolutamente irrisoria, ínfima que no representa ni el 5% del valor pactado

3. Ahora bien si lo que se refiere es el cobro de una pena por el "**destrate**" del contrato la pregunta que surge es : ¿En qué momento se configuró la intención de mi mandante de querer retrotraer el cumplimiento de su obligación y dejar sin efectos el negocio jurídico celebrado? ¿Cómo acredita que mi mandante nunca tuvo la intención de cumplir su principal obligación de entregar los bienes permutados?

Por otra parte cómo se ha reiterado fehacientemente, NO ES CIERTO, que el plazo sea como erróneamente lo indica e interpreta tanto la parte como su apoderado, en una interpretación autentica del contrato el plazo real y verdaderamente pactado fue de AÑO Y MEDIO que se cumplió a satisfacción, la entrega de los bienes inmuebles permutados se logra en un plazo de trece meses de los dieciocho meses pactados, plazo inferior al previsto

Ahora bien en cuanto al cobro de la CLASULA PENAL, como se excepcionara en el acápite oportuno CARECE DE CAUSA LEGITIMA PARA SU COBRO, pues el señor CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, resultó un contratante incumplido pues ni era propietario de ninguno de los dos inmuebles permutados, ni jamás concurrió a su entrega, por lo que se cumplen los requisitos establecidos por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, que oportunamente se expondrán, dado que este tipo de clausulas NO LAS PUEDE COBRAR A SU FAVOR EL CONTRATANTE INCUMPLIDO, por lo que procede la **EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS LA EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO. EL DEMANDANTE CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR INCUMPLIO EL CONTRATO CELEBRADO CON RICONSTRUCCIONES S.AS, por lo que se aplica al caso concreto las disposiciones del articulo 1609 DEL CODIGO CIVIL COLOMBIANO.**

Además que pretende el cobro de la CLASULA PENAL, por valor de OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($80.000.000), habiendo recibido a satisfacción los bienes entregados, tal como consta en fotografías, actas de entrega debidamente suscritas por el demandante, y las escrituras públicas suscritas el día 27 de noviembre de 2020, habiendo concurrido a la entrega de los inmuebles permutados, por lo que tampoco acredita de manera alguna los "perjuicios ocasionados" por mi mandante, contrario sensu se enriqueció injustamente con la entrega de los bienes permutados como se establecerá oportunamente tanto en las excepciones de merito dado que los bienes entregados de acuerdo al DICTAMEN PERICIAL DE LA experta NANCY ROZO GOMEZ, suman la cifra de **QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($534.188.686),** generando un correlativo empobrecimiento de la sociedad que representa mi mandante

AL HECHO SÉPTIMO: NO ES CIERTO, no se acepta este hecho

Reitero lo contestado en hechos anteriores el plazo para la entrega de acuerdo a la CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO, no fue el plazo de un año, erróneamente interpretado, el plazo real verdadero fue de año y medio a partir del inicio de las obras, plazo que se cumplió oportunamente el 27 de noviembre de 2020 con la entrega de los siguientes bienes así:

A. **ESCRITURA PUBLICA 1001 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA: SE ENTREGO A ENTERA SATISFACCION EL PARQUEADERO No 5 DEL EDIFICIO FENIX** UBICADO EN LA CALLE 11. MATRICULA INMOBILIARIA 272-57210 POR VALOR DE

$5.000.000 PRECIO REAL: $25.461.600 (según dictamen pericial aportado), el documento público fue aceptado por el aquí demandante en calidad de COMPRADOR e indica en su aceptación "**QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION". ** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario***"

B. **ESCRITURA PUBLICA 1002 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA: SE ENTREGO A ENTERA SATISFACCION EL PARQUEADERO No 1 DEL EDIFICIO FENIX** UBICADO EN LA CALLE 11. MATRICULA INMOBILIARIA 272-57206 (SE ENTREGA realmente COMO LOCAL) POR VALOR DE $5.000.000 PRECIO REAL: $ 107.237.500 (según dictamen pericial aportado). el documento público fue aceptado por el aquí demandante en calidad de COMPRADOR e indica en su aceptación **"QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION". ** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario***"

C. **ESCRITURA PUBLICA 1003 DEL 27 DE NOVIEMRE DE 2020 DE LA NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA: SE ENTREGO A ENTERA SATISFACICION EL APARTAMENTO 202 DEL EDIFICIO FENIX** UBICADO EN LA CALLE 11. MATRICULA INMOBILIARIA 272-57215 POR VALOR DE $25.000.000 PRECIO REAL: $140.992.000 (según dictamen pericial aportado) el documento público fue aceptado por el aquí demandante en calidad de COMPRADOR e indica en su aceptación **"QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION"** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario***"

D. **ESCRITURA PUBLICA 1004 DEL 27 DE NOVIEMRE DE 2020 DE LA NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA: SE ENTREGO A ENTERA SATISFACICION EL APARTAMENTO 301 DEL EDIFICIO FENIX** UBICADO EN LA CALLE 11. MATRICULA INMOBILIARIA 272-57216 POR VALOR DE $25.000.000 PRECIO REAL: $151.071.600. (según dictamen pericial aportado) el documento público fue aceptado por el aquí demandante en calidad de COMPRADOR e indica en su aceptación **"QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION"** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un

inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario***"

E. **ESCRITURA PUBLICA 1005 DEL 27 DE NOVIEMRE DE 2020 DE LA NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA: SE ENTREGO A ENTERA SATISFACICION LA TERRAZA 2 (HOY DIA APARTAESTUDIO) DEL EDIFICIO FENIX** UBICADO EN LA CALLE 11. MATRICULA INMOBILIARIA 272-57223 POR VALOR DE $15.000.000 PRECIO REAL: $109.425.936 (según dictamen pericial aportado). el documento público fue aceptado por el aquí demandante en calidad de COMPRADOR e indica en su aceptación **"QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION"** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario***"

El resumen en valores de los bienes entregados, según se acredita con el dictamen pericial de Nancy Gómez Rozo es así:

CARACTERISTICAS	AREA/M^2 CONSTRUIDA	VALOR/ M^2 CONST	VALOR M^2 LOTE	COEFICIENTE% TERRENO	TOTAL
PARQUEADERO 5	15.00	$1.533.333	$1.360.000	1.81	$ 25.461.600
APTO 202	70.00	$I.850.000	$1.360.000	8.45	$ 140.992.000
APATAMENTO 301	75.00	$I.850.000	$1.360.000	9.06	$ 151.071.600
PARQUEADERO No. 1 LOCAL HOY	16.00	$6.250.000	$3.750.000	1.93	$107.237.500
TERRAZA 2 HOY APARTAESTUDIO	48.00	$2.142.857	$1.360.000	4.83	$109.425.936
TOTAL					**$534.188.636**

SUMA VALUATORIA DE LOS 5 INMUEBLES SON LA SUMA DE $534.188.636 (QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE).

Luego descontado la suma de $400.000.000 que equivale al valor del contrato prometido, mi mandante después de haber cumplido generò un exceso en la entrega de los bienes por valor de $134.188.636 (CIENTO

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE).

AL HECHO OCTAVO: NO ES CIERTO, no se acepta este hecho

Completamente contrario y alejado de la realidad lo manifestado en este hecho, pues lo cierto es que LAS OBRAS SI SE SUSPENDIERON por cuenta de la pandemia, que como su palabra lo indica de acuerdo al texto de la Real Academia de la Lengua, el termino indica: "***Enfermedad epidémica que se extiende a muchos países o que ataca a casi todos los individuos de una localidad o región"*** tal como se acredita con el acto administrativo de la Oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal de Pamplona, de fecha 06 de julio del año 2021, expedido por la oficina de Planeación que indica:

"*Que mediante Decreto 457 del 22 de marzo del año 2020 declaro, Ordenar el aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la Republica de Colombia a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 25 de marzo de 2020 hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 13 de abril de 2020, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del coronavirus Covid-19*

Que el Decreto 531 del 08 de abril de 2020 declaró mediante articulo 1: Ordenar aislamiento preventivo obligatorio de todas las personas habitantes de la Republica de Colombia a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día de abril de 2020 en el marco de la emergencia sanitaria por causa del coronavirus COVID 19

Que el Decreto 593 del 24 de abril de 2020 declaró mediante articulo 1: Ordenar el aislamiento preventivo obligatorio para todas las personas habitantes de la Republica de Colombia, a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 27 de abril de 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 11 de mayo de 2020, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del coronavirus covid-19

Que el Decreto 636 del 06 de mayo de 2020 declaró mediante el articulo 1: Ordenar el aislamiento preventivo obligatorio para todas las personas habitantes de la Republica de Colombia, a partir de las cero horas (00:00 a.m.) del día 11 de mayo de 2020, hasta las cero horas (00:00 a.m.) del día 25 de mayo de 2020, en el marco de la emergencia sanitaria por causa del coronavirus covid-19

Que el Decreto 689 del 22 de mayo de 2020, por el cual se prorroga la vigencia del Decreto 636 del 06 de mayo de 2020 "el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la pandemia del Coronavirus Covid-19 y el mantenimiento del orden público" y el articulo 1: Prorrogar la vigencia del Decreto 636 del 06 de mayo de 2020 "Por el cual se imparten instrucciones en virtud de la emergencia sanitaria generada por la Pandemia del coronavirus Covid-19 y el mantenimiento del orden público", hasta el 31 de mayo de 2020 y en tal medida extender las medidas allí establecidas hasta las doce (12:00 pm.) del día 31 de mayo de 2020

Que la circular conjunta No.001 del 11 de abril de 2020 emitida por el Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, Ministerio de Salud y Protección Social y Ministerio de Trabajo, comunicó a los actores del sector de la construcción de edificaciones y su cadena de suministros con el fin de dar orientaciones sobre medidas preventivas y de mitigación para reducir la exposición y contagio por infección respiratoria aguda causada por el SARS-COV-2 (COVID 19)"

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

Por lo anterior de acuerdo a la **VERIFICACION DE PROTOCOLOS PARA REACTIVACION DE OBRAS CONTINGENCIA COVID-19,** el 29 de mayo de 2020 se reanudan las obras conforme a los permisos emitidos por las autoridades municipales

Como prueba de lo anterior igualmente se aportan como pruebas documentales:

1. Copia de los retiros al sistema de seguridad social de los trabajadores, la cual se genera el 18 de marzo de 2020
2. Copia de la afiliación al sistema de seguridad social al reinicio de las obras
3. Copia del libro de BITACORA DE OBRA DEL EDIFICIO FENIX, en la que consta la suspensión de obras a partir del 18 de marzo de 2020 (Antes de la suspensión de obras por cuenta de la pandemia)
4. Copia del libro BITACORA DE OBRA DEL EDIFICIO FENIX, en el que consta que a partir del 29 de mayo de 2020 se reanudaron las obras.

II. PRONUNCIAMIENTO FRENTE A LAS PRETENSIONES:

Me opongo TOTALMENTE a todas y cada una de las pretensiones formuladas por la parte actora y en su defecto me permito proponer las siguientes excepciones de mérito.

PRIMERA EXCEPCION DE MERITO: EXCEPTIO NON ADIMPLETI CONTRACTUS LA EXCEPCION DE CONTRATO NO CUMPLIDO. EL DEMANDANTE CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR INCUMPLIO EL CONTRATO CELEBRADO CON RICONSTRUCCIONES S.AS. CUMPLIMIENTO DEL ART 1609 DEL CODIGO CIVIL COLOMBIANO.

FUNDAMENTOS DE HECHO:

Indica claramente el articulo 1609 del Código Civil Colombiano:

"*En los contratos bilaterales ninguno de los contratantes está en mora dejando de cumplir lo pactado, mientras el otro no lo cumpla o no se allane a cumplirlo en la forma y tiempo debidos*"

Para el caso concreto el señor CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, aquí demandante resultó ser el CONTRATANTE INCUMPLIDO de acuerdo a la "Promesa de contrato mercantil"¸ por las siguientes razones:

1. **El demandante incumplió el contrato celebrado en la CLAUSULA PRIMERA por cuanto NO era el legítimo propietario de los lotes que "Prometió permutar",** según el contrato suscrito el 28 de febrero de año 2019 entre las partes, la realidad era que junto con la otra permutante ANA IRENA JAIMER RICO, **prometieron permutar cosa ajena, y generaron un error** desde los inicios de la negociación pues nunca acreditaron ser los propietarios y tampoco cumplieron **dentro del tiempo del contrato las obligaciones adquiridas.**

2. Tal como se dijo anteriormente el **legítimo y único propietario de los inmuebles prometidos en permuta por la parte demandante para la época de los hechos era el señor WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO,** quien tenía la calidad de legítimo y único dueño de los siguientes lotes de terreno:

a) Una casa de habitación junto con el lote de terreno de su comprensión, ubicada en la calle once (11) número 7-162 y 7-172, Barrio Florián, de la ciudad de Pamplona, Norte de Santander, e inscrita en el catastro bajo el número predial 01-02-0006-0027-000, con un área construida de 115.00 mts2, constante de 6 alcobas, 2 baños,

1 sala, 1 star, 2 depósitos y está comprendida dentro de los siguientes linderos: NORTE: Propiedades de CLIMACO SAAVEDRA, al medio vía pública o calle 11; SUR: Propiedades de YASMIN RIVERA; ORIENTE: Con propiedades de SOCORRO ARIAS DE NIÑO Y NANCY PORTILLA; OCCIDENTE: Propiedades de JORGE ALBERTO VILLAMIZAR. **TRADICION: Este inmueble lo adquirió el señor WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO, según compraventa realizada al señor JORGE ENRIQUE JAIMES, mediante en Escritura Publica 375 del 22 de mayo del año 2013 otorgada en la Notaria Segunda de Pamplona, registrada al folio de matrícula inmobiliaria 272-15697 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona.**

b) Un lote de terreno urbano ubicado en la calle 11 Barrio Florián de la ciudad de Pamplona, Norte de Santander, con una extensión de 53.00 metros cuadrados y está comprendido dentro de los siguientes linderos: NORTE: En 4.99 metros con la calle 11 o vía pública; ORIENTE: En 11.72 metros con propiedad de SOCORRO ARIAS NIÑO; SUR: En 4.17 metros con propiedad de SOCORRO ARIAS NIÑO; SUR: En 4.17 metros con propiedad de ALEXANDER RIVERA RUIZ Y OCCIDENTE: En 9.75 metros en lindero irregular con predio de JORGE ENRIQUE JAIMES ANTELIZ. **TRADICION: Este inmueble lo adquirió el señor WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO, según compraventa realizada a la señora FABIOLA ZUÑIGA SUAREZ, mediante en Escritura Publica 165 del 01 de marzo del año 2017 otorgada en la Notaria Segunda de Pamplona, registrada al folio de matrícula inmobiliaria 272-39346 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona**

3. Indica mi mandante que el negocio se realizó por la confianza que en principio se dio con el señor Carlos Iván Suarez, quien manifestó no solo ser el propietario junto con la señora ANA IRENE JAIMES, sino porque además se comportaron como tal frente a cualquier persona que tuviera interés en los inmuebles.

4. El incumplimiento y la mala fe se advierte desde el inicio de la negociación teniendo en cuenta que el propio demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, a sabiendas que los bienes identificados con matrícula inmobiliaria 272-15697 y 272-39346 NO SE ENCONTRABAN BAJO SU DOMINIO JURIDICO, pues basta el análisis de los certificados de libertad y tradición para determinar que el actual propietario para la época de la negociación era única y exclusivamente el señor WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO, persona que no concurre a la suscripción del contrato de permuta, ni autoriza por medio alguna que este negocio jurídico se celebre

5. En consecuencia el demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, al suscribir el contrato de permuta de fecha 28 de febrero del año 2019 adquiere una obligación que no le es posible cumplir, pues a sabiendas que no es el propietario, SE OBLIGA A TRANSFERIR EL DERECHO DE PROPIEDAD DE LOS LOTES IDENTIFICADOS CON MATRICULAS 272-15697 Y 272-39346

6. **El demandante incumplió lo pactado en la CLAUSULA CUARTA DEL CONTRATO:** Teniendo en cuenta que el 28 de febrero del año 2019 el señor WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO, sin ser parte de la “Promesa de contrato de permuta” celebra como vendedor la escritura pública 139 del 28 de febrero de 2019 de la NOTARIA PRIMERA y transfiere a título de venta a favor de RICONSTRUCCIONES S.A.S, los inmuebles descritos con exactitud en el numeral cuarto, por la suma irrisoria de D**IECISEIS MILLONES DE PESOS MONEDA**

CORRIENTE ($16.000.000), valor que resulta ínfimo al pactado como precio de los inmuebles en el contrato de permuta, dado que las partes habían acordado como precio la suma de **CUATROSCIENTOS MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($400.000.000)**

7. **El demandante cumplió tardíamente y de manera defectuosa con la OBLIGACION DE ENTREGAR LOS INMUEBLES PROMETIDOS EN PERMUTA:** El señor Wilmer Isidro Gelvez, era la persona que residía en los inmuebles prometidos en calidad de permuta por el aquí demandante, no realizó la entrega al momento de la firma de la escritura pública, y como el señor CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, SE HABIA OBLIGADO EN LA PROMESA DE CONTRATO DE PERMUTA MERCANTIL, esto es para el **28 de febrero del año 2019, finalmente la entrega material de los inmuebles** se realizó tres meses después de haber firmado escritura pública, es decir a finales de mayo del año 2019; incumpliendo sin lugar a dudas su obligación como permutante; la razón de dicha demora e incumplimiento en la entrega se genera porque a su vez el demandante no había cancelado la totalidad del precio de la promesa de venta al único y legitimo dueño de los inmuebles WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO, y por obvias razones el señor Gelvez Patiño, se negó a desocupar el inmueble y realizar la correspondiente entrega a mi mandante. A parte de ello el señor demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, no concurre a la entrega de los bienes inmuebles, es decir no cumple con la obligación pactada en el contrato, lo cual se acreditará con pruebas testimoniales solicitadas.

8. De acuerdo con el artículo 924 del Código de Comercio se indica los plazos para la entrega de bienes, en tratándose de contratos de permuta y de venta:

“ ***TERMINOS PARA LA ENTREGA.*** *El vendedor deberá hacer la entrega de la cosa dentro del plazo estipulado.* ***A falta de estipulación deberá entregarla dentro de las 24 horas siguientes al perfeccionamiento del contrato salvo que de la naturaleza del mismo o la forma como deba hacerse la entrega se desprenda que para verificarla se requiere un plazo mayor*****”**

9. Revisado el contrato celebrado la entrega debió hacerse para el día 28 de febrero de 2019, fecha que coincide con la celebración de la ESCRITURA PUBLICA 139 del mismo día 28 de febrero de 2019 otorgada en la NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA, o**bligación que no se cumplió por el demandante CARLOS IVAN SUAREZ, pues ni era el titular jurídico del derecho real de propiedad de los bienes mencionados en la contestación al hecho primero, ni concurrió a la entrega de los bienes permutados, toda vez que este hecho solo se produce DOS MESES DESPUES DEL TIEMPO CONVENIDO PARA LA ENTREGA, esto es a finales de abril de 2019**

10. Ahora bien nada tiene que ver el acto jurídico de englobe de los inmuebles con la entrega, lastimosamente el apoderado confunde un acto que es eminentemente jurídico con un acto que es material; pues el englobe como acto jurídico no está relacionado con la entrega material de los inmuebles, lo cierto es que la entrega **debió hacerse como lo indica el artículo 924 del Código de Comercio debió hacerse a mas tardar el *dentro de las 24 horas siguientes al perfeccionamiento del contrato, esto quiere decir que en el caso de marras el termino para entregar los inmuebles permutados se venció el 01 de marzo de 2019, plazo que se incumplió por el demandante***

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

Por el contrario mi mandante la SOCIEDAD RICONSTRUCCIONES S.A.S, representada legalmente por el señor JOSE RICARDO MANTILLA TORRES, se ha allanado a cumplir oportunamente el contrato y efectivamente tiene la calidad de contratante cumplido de acuerdo con la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, por lo siguiente

1. Mi mandante la sociedad RICONSTRUCCIONES S.A.S, no tenía el deber de cumplir con las obligaciones iniciales de la promesa de contrato de permuta mercantil, pues estos deberes sin lugar a dudas le correspondían al señor demandante, obligaciones que fueron cumplidas tardíamente ni era el propietario, ni mucho menos entregó el inmueble en la fecha pactada.
2. Mi mandante la sociedad RICONSTRUCCIONES S.A.S, a través de su representante legal actuó siempre de buena fe, con lealtad, con el animo siempre de darle cumplimiento al contrato como mas adelante se expondrá
3. Por último cumplió mucho antes del plazo establecido por el contrato la entrega de los inmuebles, por lo que se reitera lo manifestado en la contestación al hecho segundo, los BIENES PERMUTADOS SE ENTREGARON DENTRO DEL PLAZO PACTADO ENTRE LAS PARTE "AÑO Y MEDIO DESPUES DE SU INICIO", lo cual se acredita con las actas de entrega y escrituras públicas de traspaso, relacionadas ampliamente en la contestación frente al hecho séptimo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Se cumplen los requisitos exigidos por la Corte Suprema de Justicia:

La Corte Suprema de Justicia ha fijado doctrina probable en cuanto a la interpretación que se debe dar al articulo 1609 del Código Civil Colombiano, en fallo de la Sala de Casación Civil y Agraria del 11 de octubre de 1977 indicó con claridad:

"***Requisitos para proponer eficazmente la excepción de contrato no cumplido.*** *Para proponer eficazmente la denominada excepción de contrato no cumplido, se requiere que la parte que la hace valer obre de buena fe y no se encuentre prioritariamente obligada a satisfacer las obligaciones por ella contraídas. Esta ha sido doctrina constante de la Corte, pues ha sostenido que el citado medio exceptivo requiere de estos presupuestos****: a) Que el excepcionante obre de buena fe; y b)Que no esté obligado a ejecutar en primer lugar sus obligaciones de acuerdo con estipulación del contrato o con la naturaleza del mismo*** *(Sentencia de Casación Civil, septiembre 17/54 tomo LXXVIII 628; 7 de octubre de 1976; 18 de marzo de 1977)*

y la doctrina de los tratadistas se ha manifestado en igual forma "la excepción non adimpleti contractus; es pues un medio de defensa de buena fe que el que se halla obligado en virtud de una relación sinalagmática, sin estar el precisado a ejecutar primero el contrato, pude hacer valer para rehusar la prestacion debida hasta el cumplimiento de la contraprestacion que incumbe a la otra parte (Luis Claro Solar. Explicaciones de Derecho Civil Chileno, tomo XI, No. 1728, pag 786)

por consiguiente el remedio de la exceptio non adimpleti contractus, no es pertinente y, por ende no puede proponerlo con exitosos resultados, quien por razón de lo pactado o por la naturaleza dela misma de la convención se encuentre obligado a satisfacer en primer lugar sus obligaciones, pues en su defecto quedarían subestimados algunos principios que informan las relaciones contractuales bilaterales, tales como la buena fe, la equidad y la

simetría o equilibrio de intereses de las partes, exigidos por la reciprocidad de las obligaciones nacidas de la convención"

en reciente sentencia de casación, dicha posición jurídica es ratificada conforme lo ha indica la Sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria[1]:

" (…) Con relación a la excepción de contrato no cumplido, afirma el recurrente que el sentenciador no tuvo presente que tal medio de defensa parte del supuesto de que quien demanda no haya cumplido a plenitud sus obligaciones…"

" (…) al señalar que ***cuando las obligaciones de las partes deben cumplirse de forma escalonada, quien inicialmente desacata lo convenido no puede demandar la resolución de la alianza ni proponer la excepción de contrato no cumplido, según sea el caso; al paso que su contendor sí puede hacerlo aun cuando no haya cumplido excusado en la previa infracción del otro extremo negocial****".*

SEGUNDA EXCEPCION DE MERITO: IMPOSIBILIDAD JURÍDICA PARA COBRAR LA CLÁUSULA PENAL. FALTA DE CAUSA Y CARENCIA DE DERECHO SUSTANCIAL PARA DEMANDAR Y EXIGIR EL CUMPLIMIENTO Y PAGO DE LA CLAUSULA PENAL POR PARTE DE UNO DE LOS CONTRATANTES CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR.

FUNDAMENTOS DE HECHO:

Indica literalmente la cláusula SEPTIMA DEL CONTRATO referido:

"***La parte que incumpla*** ***pagará a la otra una suma equivalente al 20%*** ***del precio por el cual se transo la permuta o como destrate de la misma***" (subrayado y negrilla fuera de texto)

Del análisis de los términos pactados surgen varias situaciones jurídicas:

1. La cláusula penal de acuerdo con la doctrina clásica civilista y la reiterada jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia se ha establecido a favor de la parte cumplida y en contra de la parte incumplida en las relaciones contractuales, para el caso concreto al demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, NO le asiste causa jurídica para el cobro de la pena pues como se ha indicado ampliamente **incumplió la totalidad de las obligaciones pactadas, quedando vetado, imposibilitado para exigir el pago de la cláusula penal, tal como se indicó en los fundamentos facticos de la primera excepción de merito y con las pruebas aportadas con esta contestación**

2. Si lo que realmente quisieron las partes en cuanto a la tasación de la cláusula fue pactar ***una suma equivalente al 20%*** ***del precio por el cual se transo la permuta,*** *surge la inquietud* ***cuál es el precio que se debe tener en cuenta para la tasación? La suma de DIECISIES MILLONES DE PESOS, valor por el cual fueron transferidos a mi mandante RICONSTRUCCIONES S.A.S, los inmuebles que jamás fueron del señor Carlos Iván Suarez Villamizar, según los términos***

[1] Sentencia de fecha 20 de abril del año 2018. Magistrado Ponente Aroldo Wilson Quiroz Monsalvo. Radicado 1101-31-03-025-2004-0062-01. SC 12092-2018.

de la Escritura Publica 139 del 28 de febrero de 2019 de la Notaria Primera de Pamplona? Porque lo cierto es que el demandante pretende beneficiarse de la cláusula penal pactada, siendo el contratante incumplido y habiendo fijado un precio para que un tercero realizara los actos jurídicos de transferir la propiedad a favor de mi mandante por una suma absolutamente irrisoria, ínfima que no representa ni el 5% del valor pactado

3. Ahora bien si lo que se refiere es el cobro de una pena por el "**destrate**" del contrato la pregunta que surge es : ¿En qué momento se configuró la intención de mi mandante de querer retrotraer el cumplimiento de su obligación y dejar sin efectos el negocio jurídico celebrado? ¿Cómo acredita que mi mandante nunca tuvo la intención de cumplir su principal obligación de entregar los bienes permutados?

Por otra parte cómo se ha reiterado fehacientemente, NO ES CIERTO, que el plazo sea como erróneamente lo indica e interpreta tanto la parte como su apoderado, en una interpretación autentica del contrato el plazo real y verdaderamente pactado fue de AÑO Y MEDIO que se cumplió a satisfacción, la entrega de los bienes inmuebles permutados se logra en un plazo de trece meses de los dieciocho meses pactados, plazo inferior al previsto

Ahora bien en cuanto al cobro de la CLASULA PENAL, como se excepcionara en el acápite oportuno CARECE DE CAUSA LEGITIMA PARA SU COBRO, pues el señor CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, resultó un contratante incumplido pues ni era propietario de ninguno de los dos inmuebles permutados, ni jamás concurrió a su entrega, por lo que se cumplen los requisitos establecidos por la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, que oportunamente se expondrán, dado que este tipo de cláusulas NO LAS PUEDE COBRAR A SU FAVOR EL CONTRATANTE INCUMPLIDO, reitero lo manifestado en la primera excepción de este escrito.

Además que pretende el cobro de la CLASULA PENAL, por valor de OCHENTA MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE ($80.000.000), habiendo recibido a satisfacción los bienes entregados, tal como consta en fotografías, actas de entrega debidamente suscritas por el demandante, y las escrituras públicas suscritas el día 27 de noviembre de 2020, habiendo concurrido a la entrega de los inmuebles permutados, por lo que tampoco acredita de manera alguna los "perjuicios ocasionados" por mi mandante, contrario sensu se enriqueció injustamente con la entrega de los bienes permutados como se establecerá oportunamente en las excepciones planteadas con la presente contestación, dado que los bienes entregados de acuerdo al DICTAMEN PERICIAL DE LA experta NANCY ROZO GOMEZ, suman la cifra de **QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($534.188.686)**, generando un correlativo empobrecimiento de la sociedad que representa mi mandante

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Frente a este punto de derecho la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria, en sentencia del 31 de Julio del año 2018 puntualizó: [2]

" 2.3. La cláusula penal.

[2] Sentencia CJS Sala de Casación Civil y Agraria de fecha 31 de julio del año 2018. Magistrado Ponente Luis Alonso Rico Puerta. Radicado: **25899-31-03-002-2013-00162-01. SC 3047-2018**

Resulta pertinente hacer algunas puntualizaciones sobre el concepto de *«cláusula penal»*, en razón de haber considerado el Tribunal, que *«aparte del alcance natural que tienen las arras de retracto, quisieron los contratantes emplearlas también a título de cláusula penal»* y de acuerdo con ello estimó necesario aplicar las directrices de los artículos 1592 y 1599 del Código Civil, *«reconociendo que la suma fijada por concepto de arras, debe tenerse como liquidación anticipada de perjuicios,* ***ante el incumplimiento de los demandados».*** Por su parte el censor cuestiona, que no se estipuló *«cláusula penal»*, sino que el juzgador la supuso.

Pues bien, en el ámbito de la dogmática jurídica civil, se denomina *«cláusula penal»* al acuerdo de las partes sobre la estimación de los perjuicios compensatorios o moratorios, para el evento del incumplimiento del convenio o la mora en la satisfacción de las obligaciones derivadas del mismo, recibiendo en el primer caso el nombre de *«cláusula penal compensatoria»* y en el segundo, *«cláusula penal moratoria»*; así mismo se reconoce, que cumple la función complementaria de apremiar al deudor para el adecuado cumplimiento de la prestación.

En virtud de lo anterior, cabe señalar, que dicho pacto tiene el carácter de una *«obligación accesoria»*, en cuanto tiene por objeto asegurar el cumplimiento de otra obligación; igualmente, constituye una *«obligación condicional»*, **porque la pena solo se debe ante el incumplimiento o retardo de la *«obligación principal»*; y también puede representar una liquidación convencional y anticipada de los perjuicios en caso de configurarse alguno de tales supuestos.**

Con relación a tales aspectos, la jurisprudencia de la Corte, en fallo CSJ SC, 18 dic. 2009, rad. n.° 2001-00389-01, en lo pertinente expuso:

> *«En fin, es evidente que el Código Civil, como ya se dijera concibe la aludida estipulación de manera polifuncional, pues junto con su carácter aflictivo, coexisten, a la par su condición de caución y la indemnizatoria, que suele deducirse de la regla contenida en el artículo 1594 en cuanto prevé que "antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino sólo la obligación principal; ni constituido el deudor en mora, puede el acreedor pedir a un tiempo el cumplimiento de la obligación principal y la pena, sino cualquiera de las dos, a su arbitrio..."*
>
> *No puede negarse, ciertamente, que la mencionada estipulación cumple una significativa función de apremio, que se evidencia de manera insoslayable en diversas hipótesis previstas en esa codificación y a las que ya se ha hecho alusión, como de garantía, particularmente cuando ella recae sobre un tercero».*

En cuanto a la consagración legal, la señalada *«pena convencional»* la contempla el artículo 867 del Código de Comercio, el cual estatuye, que *«]cuando se estipule el pago de una prestación determinada para el caso de incumplimiento, o de mora, se entenderá que las partes no pueden retractarse»* y adicionalmente refiere, que *«cuando la prestación principal esté determinada o sea determinable en una suma cierta de dinero, la pena no podrá ser superior al monto de aquella»*

Por otra parte en sentencia del 07 de Junio del año 2002, la misma Sala de Casación Civil y Agraria, indicó[3]:

---

[3] Sentencia CJS Sala de Casación Civil y Agraria de fecha 07 de junio del año 2002. Magistrado Ponente Silvio Fernando Trejos Bueno. Radicado: **SC 7320-2002**

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

1. La institución de la cláusula penal, denominada así en el artículo 1592 del C. Civil, cuyos verdaderos alcances están en esencia previstos en el artículo 1594 ibidem, en los asuntos civiles, y que igualmente se presentan en los de naturaleza mercantil en virtud de la aplicación armónica e integral que impone darse a esos preceptos de conformidad con lo dispuesto en los artículos 822 y 867 del C. de Comercio, se halla concebida, como pacto constitutivo de una obligación accesoria que, por serlo, accede a otras obligaciones derivadas de un contrato cuyo cumplimiento precisamente garantiza. Y puede cumplir distintas funciones, según sea el designio de las partes que convienen en ella, entre las que se destaca, no solo por su importancia sino por ser pertinente a este caso, la de servir de medio para prefijar la indemnización de perjuicios que deriva del incumplimiento de las obligaciones del contrato respecto del cual se pacta.

2. Tal función indemnizatoria tiene hondo significado práctico, pues, amén de que presupone la existencia de tales perjuicios ante un eventual incumplimiento, dispensan al acreedor de la carga de demostrar su monto.

Ahora bien, quien se beneficia de su aplicación es el acreedor en contra del deudor incumplido, y justamente por ser así no puede levantarse como barrera que, en vez de otorgarle provecho a aquél, conduzca a disminuir el derecho que le asiste en todos los casos a obtener la plena indemnización de perjuicios*; de allí que si bien es cierto que el acreedor no puede pedir a la vez la indemnización compensatoria y la pena estipulada para satisfacer una indemnización de la misma índole, porque si así fuera evidentemente se propiciaría un enriquecimiento indebido a su favor y en contra del deudor, no es menos verdad que "siempre estará al arbitrio del acreedor pedir la indemnización o la pena", como dispone el artículo 1600 del C. Civil*." (subrayado y negrilla fuera de texto)

TERCERA EXCEPCION DE MERITO: FALTA DE ACREDITACION DE PERJUICIOS RECLAMADOS POR EL DEMANDANTE CARLOS IVAN SUAREZ ANTE LA ENTREGA A "SATISFACCION" DE LOS BIENES ENTREGADOS

FUNDAMENTOS DE HECHO:

Llama la atención que el demandante Carlos Iván Suarez Villamizar, solicité el pago de la totalidad de la clausula penal pactada en su totalidad, abusando de su derecho como si fuese el único contratante, a título de "indemnización de perjuicios", si bien es cierto que la naturaleza jurídica de la cláusula penal sea una tasación anticipada de perjuicios, no es menos cierto que su cobro en instancias judiciales no procede de manera automática, o mecánica, es necesario que el demandante **acredito los elementos de la responsabilidad civil contractual que predica en sus pretensiones, esto es el daño, la culpa y la relacion o nexo causal**

Para el caso concreto **NO SE ACREDITA LA OCURRENCIA DEL DAÑO PARA EL COBRO DE LOS PERJUICIOS PRETENDIDOS por uno solo de los contratantes, surge entonces como pregunta: ¿Se configuran los elementos de la responsabilidad civil contractual cuando el demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, recibe a satisfacción los bienes permutados el 27 de noviembre de 2020 y los bienes superan el valor pactado en la promesa de contrato de permuta mercantil?**

La entrega de los inmuebles de manera oportuna, dentro del plazo pactado en el contrato, según lo indicado ampliamente en la contestación al HECHO SEPTIMO DE este escrito de contestación, lo que prueba Señora Juez que perjuicios JAMAS existieron, *contrario sensu* lo que mi mandante generó fue un enriquecimiento sin justa causa a favor del demandante,

se beneficio con la entrega de cinco inmuebles completamente nuevos, con excelentes acabados y materiales como consta en las respectivas actas de entrega y fotografías, generando una plusvalía un incremento en el patrimonio del demandante por valor de **QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($534.188.686)**, cifra que se acredita con el dictamen pericial con las exigencias y ritualidades del articulo 226 del C.G.P, elaborado por la perita- experta en avalúos Nancy Gómez Rozo, de fecha 08 de julio de 2021, que se aporta con el presente escrito, para acreditar el valor comercial de los bienes inmuebles entregados.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

La Sala de Casación Civil y Agraria de la Corte Suprema de Justicia[4] mediante sentencia de fecha 29 de abril del año 2016, indicó en este punto de derecho:

*"**Ahora bien, todo daño, para que sea susceptible de reparación, debe ser cierto** y, en el caso de la segunda clase de responsabilidad atrás mencionada -contractual-, provenir directamente del incumplimiento de las obligaciones a cargo del demandado.*

La certidumbre del daño, refiere a su "existencia u ocurrencia tangible, incontestable o verosímil, ya actual, ora ulterior, acreditada por el demandante como presupuesto ineluctable de la condena con pruebas idóneas en su entidad y extensión"[5].

Y la causalidad, a que el daño sea "ocasionado por la inejecución o ejecución defectuosa o tardía de las obligaciones del deudor"[6].

7.3. Los perjuicios patrimoniales, al tenor del artículo 1613 del Código Civil, "comprende[n] el daño emergente y el lucro cesante, ya provenga[n] de no haberse cumplido la obligación o de haberse cumplido imperfectamente, o de haberse retardado el cumplimiento".

Siguiendo las voces del artículo 1614 ibidem, por la primera de esas modalidades se entiende "(…) '…la pérdida misma de elementos patrimoniales, los desembolsos que hayan sido menester o que en el futuro sean necesarios y el advenimiento del pasivo, causados por los hechos de los cuales trata de deducirse la responsabilidad; en tanto que el lucro cesante, cual lo indica la expresión, está constituido por todas las ganancias ciertas que han dejado de percibirse o que se recibirían luego, con el mismo fundamento de hecho', (…) (Se subraya. Sent. del 29 de septiembre de 1978)"[7]. (Subrayado y negrilla personal)

CUARTA EXCEPCION DE MERITO: AUSENCIA DE LOS FUNDAMENTOS DE HECHO, REQUISITOS LEGALES Y JURISPRUDENCIALES PARA LA CONFIGURACION DE LA SUPUESTA MORA DE RICONSTRUCCIONES SAS EXIGIDOS POR EL ARTICULO 1608 DEL CODIGO CIVIL COLOMBIANO

---

[4] Sentencia CJS Sala de Casación Civil y Agraria de fecha 29 de abril del año 2016. Magistrado Ponente Álvaro Fernando García Restrepo. Radicado: **SC 5516-2016.** Radicación No. 08001-31-03-008-2004-00221-01

[5] CSJ, SC del 9 de septiembre de 2010, Rad. n.° 2005-00103-01.
[6] CSJ, SC del 18 de enero de 2007, Rad. n.° 1999-00173-01.
[7] CSJ, SC del 28 de junio de 2000, Rad. n.° 5348.

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

FUNDAMENTOS DE HECHO

Indica con claridad el articulo 1608 del Código Civil:

"*El deudor está en mora:*

1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.

2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla.

3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor."

Analicemos cada premisa configurada por el legislador para el caso concreto, para determinar que en el caso concreto el demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, no cumplió con las exigencias tanto legales como jurisprudenciales para constituir a mi mandante en mora y como consecuencia de ello pretender el reconocimiento y pago de la cláusula penal invocada:

1o.) Cuando no ha cumplido la obligación dentro del término estipulado; salvo que la ley, en casos especiales, exija que se requiera al deudor para constituirlo en mora.: La sociedad demandada RICONSTRUCCIONES S.A.S, no se encuentra en la circunstancia prevista en el primer numeral, dado que como se ha indicado suficientemente en el presente escrito se comportó durante la ejecución del contrato como el CONTRATANTE CUMPLIDO, DE BUENA FE, que concurrió voluntariamente el día 27 de noviembre de 2020, según se acredita con actas, fotografías y escrituras publicas a la entrega a satisfacción de la totalidad de los inmuebles permutados por valor comercial de **QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($534.188.686)**, obligación que cumplió dentro del plazo pactado de acuerdo a la CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO: "***en el transcurso de la ejecución del proyecto estimado a año y medio***"

2o.) Cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla. La sociedad demandada RICONSTRUCCIONES S.A.S, no se encuentra en la circunstancia prevista en el segundo numeral, puesto que los bienes permutados fueron **antes del tiempo previsto en el contrato, tal como se ha indicado suficiente y plenamente en la contestación de los hechos segundo y séptimo de este escrito.**

3o.) En los demás casos, cuando el deudor ha sido judicialmente reconvenido por el acreedor. Así pues, y conforme a las premisas anteriormente anotadas, y teniendo en cuenta que de conformidad con C..G.P. la notificación del auto admisorio de la demanda en procesos contenciosos de conocimiento produce el efecto de requerimiento judicial para constituir en mora al deudor cuando la ley lo exija para tal fin, y para el caso concreto la notificación judicial se efectuó tan solo hasta el 18 de junio del año 2021, si mi mandante según los dichos y manifestaciones del apoderado de la parte demandante debió entregar los bienes permutados el 16 de agosto de 2020, la pregunta que surge es ***¿Por qué razón recibe los inmuebles a entera satisfacción después de tres meses en que supuestamente debieron entregarse? ¿Por qué razón presenta la demanda seis meses después de haber recibido los cinco inmuebles permutados a entera satisfacción?*** Lo cierto es si tanto alega incumplimiento debió constituir en

mora al demandado antes de la fecha que alega tal situación y no como pretende hacerlo con esta demanda.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Para que pueda exigirse la indemnización de perjuicios no es suficiente que el deudor este retardado en el cumplimiento de la obligación de dar o hacer, **sino que es necesario que se constituya en mora**. En el caso de las obligaciones de no hacer, se puede exigir la indemnización de perjuicios desde el momento en que se contraviene la obligación.

Así lo ha reconocido la Corte Suprema de Justicia en sentencia del 07 de diciembre de 1982:

" (…) *¿ Qué es la mora? Es un incumplimiento calificado que produce ciertas consecuencias jurídicas. No todo incumplimiento produce mora; pero sí toda mora supone un incumplimiento. Los efectos del incumplimiento son unos, los de la mora son otros. En consecuencia, lo que el artículo 1609 dice es que en los contratos bilaterales si ambos han incumplido, de ninguno se podrán predicar los efectos que surgen de la mora, únicamente se les pueden aplicar los efectos propios del incumplimiento.*

¿Cuáles son los efectos de la mora? tres, a saber:

*1**. Permite cobrar perjuicios (artículos 1610 y 1615 del Código Civil).***
***2. Hace exigible la cláusula penal (artículos 1594 y* 1595 *del Código Civil),** y*
3. Invierte el fenómeno de la carga del riesgo sobreviniente respecto de la cosa debida (artículos 1731 *Y* 1733).

Es decir, en los contratos bilaterales, si ambos contratantes han incumplido, ninguno de los dos puede pedir perjuicios, ninguno de los dos puede exigir la cláusula penal y de ninguno de los dos se predican las consecuencias específicas sobre el riesgo sobreviniente. Eso, y nada más, pero tampoco nada menos, es lo que dice el artículo 1609. Entonces, surge el gran interrogante. ¿Se puede exigir judicialmente el cumplimiento de una obligación si el deudor no está en mora? Obvio que sí. La exigibilidad surque del 'incumplimiento, no de la mora

Pero si alguna duda quedare sobre el particular, la despeja el artículo 1594 *del Código Civil, que dice: "Antes de constituirse el deudor en mora, no puede el acreedor demandar a su arbitrio la obligación principal o la pena, sino sólo la obligación principal ...* ". ***¿Puede quedar alguna duda? Antes de constituirse el deudor en mora, el acreedor puede demandar la obligación principal, pero no puede demandar la pena." (****subrayado y negrilla fuera de texto).*

QUINTA EXCEPCION DE MERITO DENOMINADA; CONFIGURACION DE LOS ELEMENTOS DE LA FUERZA MAYOR COMO CAUSAL DE EXONERACION DE RESPONSABILIDAD CIVIL PARA LA SOCIEDAD RICONSTRUCCIONES S.A.S. ANTE LA PANDEMIA Y DECRETOS DEL GOBIERNO NACIONAL

FUNDAMENTOS DE HECHO:

La fuerza mayor es un eximente de responsabilidad casi universalmente reconocido en todo tipo de contratos: una persona, ya sea natural o jurídica, afectada por la fuerza mayor, tiene una justificación para no cumplir con sus obligaciones contractuales o incluso, dar por

terminados ciertos contratos. Se define a la fuerza mayor como "el imprevisto al que no es posible resistir". La emergencia decretada en razón del COVID-19 es un evento de fuerza mayor de naturaleza temporal. Para que opere la fuerza mayor, deben concurrir los siguientes requisitos: **un evento externo, imprevisto por las partes e irresistible; este evento debe afectar a una obligación de naturaleza contractual; la fuerza mayor debe impedir o imposibilitar el cumplimiento de la obligación y, finalmente, la parte afectada no debe haber asumido el riesgo de este evento**

Es importante mencionar que una vez se obtuvo la licencia de construcción mediante Resolución 688 del 26 de julio del año 2019, quedó ejecutoriada el 16 de agosto del año 2019, mi mandante de manera cumplida, actuando rectamente y de buena fe, inicia la ejecución de las obras, hasta las circunstancias de irresistibilidad e imprevisibilidad que como lo ha sostenido tanto la doctrina como la jurisprudencia sin lugar a dudas la Pandemia Mundial por el virus Sars Cov 2 o Covid-19; suspendiéndose el desarrollo de las mismas desde el 18 de marzo de 2020 - por cuenta de los Decretos de Emergencia Social del Gobierno Nacional; Decretos 457 del 22 de marzo de 2020, 488 de 2020, 500 de 2020, y demás expedidos con fuerza de ley por el Gobierno Nacional- hasta el 29 de mayo de 2020, tal como se acredita con los certificados expedidos por la Oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal, suspensión de pago de seguridad social a los trabajadores de la obra y las bitácoras de la obra del Edificio Fénix, **TERMINO QUE ESTUVO SUSPENDIDA LA OBRA DEL EDIFICIO FENIX, fue de 2 meses y 11 días**

Luego el tiempo de ejecución de la obra fue así:

- PLAZO CONTADO DESDE EL INICIO DE LA OBRA HASTA EL INICIO DE LA SUSPENSION POR PANDEMIA: Del 12 de agosto de 2019 (fecha de inicio) al 18 de marzo de marzo de 2020 (Fecha de suspensión) transcurrieron **7 meses y 6 días**
- PLAZO CONTADO DESDE LA SUSPENSION HASTA LA REANUDACION DE LA OBRA: Del 18 de marzo de 2020 al 29 de mayo de 2020: (tiempo de suspensión por Pandemia Covid-19) : transcurrieron **2 meses y 11 días**
- **PLAZO CONTADO DESDE LA REANUDACION DE LA OBRA HASTA LA ENTREGA: Del 29 de mayo al 27 de noviembre de 2020: 6 meses**
- **PLAZO TOTAL PARA LA ENTREGA 13 meses y 6 días: Tiempo que se acoge al estipulado para la entrega de la obra de AÑO Y MEDIO, pactado en el contrato, luego jamás existió incumplimiento de mi mandante.**

LAS OBRAS SI SE SUSPENDIERON por cuenta de la pandemia, que como su palabra lo indica de acuerdo al texto de la Real Academia de la Lengua, el termino indica: "***Enfermedad epidémica que se extiende a muchos países o que ataca a casi todos los individuos de una localidad o región"*** tal como se acredita con el acto administrativo de la Oficina de Planeación de la Alcaldía Municipal de Pamplona, de fecha 06 de julio del año 2021, que se anexa.

Como prueba de lo anterior igualmente se aportan como pruebas documentales:

1. Copia de los retiros al sistema de seguridad social de los trabajadores en el mes de marzo de 2020
2. Copia de la afiliación al sistema de seguridad social al reinicio de las obras
3. Copia del libro de BITACORA DE OBRA DEL EDIFICIO FENIX, en la que consta la suspensión de obras a partir del 18 de marzo de 2020 (Antes de la suspensión de obras por cuenta de la pandemia)
4. Copia del libro BITACORA DE OBRA DEL EDIFICIO FENIX, en el que consta que a partir del 29 de mayo de 2020 se reanudaron las obras.

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Como lo indica el tratadista Dr. Jaime Arrubla: " *El hecho extraordinario es todo lo que ha pasado: la pandemia, el pánico social, las medidas del Gobierno, que en el caso concreto afectó el sector de la construcción en Colombia, el aislamiento social, la cuarentena obligatoria, la imposibilidad de atender compromisos negociales, que ha llevado al fracaso económico de millones de personas alrededor del planeta.*

La actual pandemia y las medida gubernamentales adoptadas para conjurar la crisis podrían configurar una circunstancia extraordinaria que permitiera cumplir el requisitos que exige la fuerza mayor: irresistibilidad e imprevisibilidad, aunado a ello las medidas obligatorias como el aislamiento obligatoria impuestas por el Gobierno Nacional a través de sus decretos, sin lugar a dudas inciden en la ejecución de los contratos y afectan su desarrollo ; por lo cual es posible concluir que la expedición de medidas de emergencia por parte del Gobierno constituye un hecho sobreviniente, externo, desconocido, ajeno e imprevisible y externo, que puede ocasionar un desequilibrio económico en muchos contratos. "

Para el caso concreto la Corte Constitucional mediante **SENTENCIA C 157 DE 2020,** analizó tanto las circunstancias de la actual pandemia causada por el coronavirus Covid-19 como los decretos expedidos por el Gobierno Nacional en el marco de la crisis sanitaria, lo que constituye una circunstancia irresistible, imprevisible con incidencias en los negocios jurídicos:

" *(…) Los conceptos de fuerza mayor y caso fortuito, por su parte, son instituciones propias del derecho civil, más tradicionales al ordenamiento jurídico colombiano. El Artículo 64 del Código Civil iguala los términos, al establecer que "Se llama fuerza mayor o caso fortuito el imprevisto o que no es posible resistir, como un naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de autoridad ejercidos por un funcionario público, etc." De acuerdo con el Diccionario del español jurídico, el caso fortuito es un "hecho que no ha podido preverse, que no hubiera podido preverse o que, previsto, fuera inevitable", y la fuerza mayor es una "circunstancia imprevisible e inevitable que altera las condiciones de una obligación". Aunque existe un amplio debate en la doctrina sobre la especificidad de cada uno de estos términos, que no compete a esta Corte exponer en detalle ni entrar a dirimir, se puede resaltar que el elemento característico del caso fortuito es lo imprevisible de la situación, el de la fuerza mayor es lo irresistible.*

100. Para la Sala es claro que el texto de la norma es abierto, no cerrado, pues no establece de forma precisa cuáles son las condiciones específicas de aplicación de la regla. Por ejemplo, no se contempla que en la situación de fuerza mayor o caso fortuito deban ser tenidas en cuenta las condiciones que atraviesan las personas en el lugar del exterior en el que se encuentran 'varadas' o 'atrapadas', o si se refiere a la necesidad de tener que entrar al país por razones de fuerza mayor. Se debe incluir el estar varado sin recursos en el extranjero, ***en medio de una pandemia que afecta, como su nombre lo advierte, a toda la humanidad a lo largo y ancho del planeta. Es una situación que, dependiendo del caso, puede ser imprevisible, irresistible o incluso ambas****."*

SEXTA EXCEPCION DE MERITO: CUMPLIMIENTO DE LOS ELEMENTOS QUE CONFIGURAN LA TEORIA DE LA IMPREVISION DE LOS CONTRATOS.

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

FUNDAMENTOS DE HECHO:

Para el caso concreto se tiene que los elementos facticos que configuran esta excepción están sustentados en el cumplimiento de los propios requisitos que ha indicado la Corte Suprema de Justicia en sentencia que se cita y se cumplen en el caso de marras así:

(i) que sea aplicable a los contratos de ejecución sucesiva o diferida; En el caso bajo análisis la promesa de contrato de permuta mercantil, sin lugar a dudas es un contrato de ejecución sucesiva pues se indica textualmente en la CLAUSULA QUINTA: "*Los permutantes RICONSTRUCCIONES S.A.S entrega real y material de los inmuebles objeto del presente contrato un año y medio después de dar inicio al proyecto a ANA IRENE JAIMES RICO, CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR,* ***EN EL TRANSCURSO DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO ESTIMADO A AÑO Y MEDIO DESPUÉS DE SU INICIO"***

(ii) que se presenten circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles: tal como se indicó en los fundamentos de hecho y de derecho de la excepción quinta: La emergencia decretada en razón del COVID-19 es un evento de fuerza mayor de naturaleza temporal. Para que opere la fuerza mayor, deben concurrir los siguientes requisitos: un evento externo, imprevisto por las partes e irresistible; este evento debe afectar a una obligación de naturaleza contractual; la fuerza mayor debe impedir o imposibilitar el cumplimiento de la obligación y, finalmente, la parte afectada no debe haber asumido el riesgo de este evento. Lo indicó Jaime Arrubla: "***La actual pandemia que afecta al planeta entero y sus habitantes, y las medida gubernamentales adoptadas para conjurar la crisis podrían configurar una circunstancia extraordinaria que permitiera cumplir el requisitos que exige la fuerza mayor: irresistibilidad e imprevisibilidad, aunado a ello las medidas obligatorias como el aislamiento obligatoria impuestas por el Gobierno Nacional a través de sus decretos, sin lugar a dudas inciden en la ejecución de los contratos y afectan su desarrollo ; por lo cual es posible concluir que la expedición de medidas de emergencia por parte del Gobierno constituye un hecho sobreviniente, externo, desconocido, ajeno e imprevisible y externo, que puede ocasionar un desequilibrio económico en muchos contratos."***

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

En reciente Sentencia la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria,[8] determinó por vía jurisprudencial los **elementos constitutivos de la imprevisión contractual, que operan para el caso concreto:**

" (…) ELEMENTOS CONSTITUTIVOS DE LA TEORÍA DE LA IMPREVISIÓN CONTRACTUAL En los contratos celebrados por la administración o particulares que cumplan funciones públicas o presten servicios de idéntico linaje, o incluso, cuando se suscriben convenciones sometidas por entero al régimen de derecho privado como aquí aconteció según se expuso en líneas anteriores, en el acta de liquidación de los negocios jurídicos no pueden quedar pendientes reconocimientos de obligaciones que se originen en el pacto, dado que todos ellos debieron tener pago anterior. Es más, si se quiere desconocer los efectos de lo consignado en las actas finales, equivaldría a venirse contra los propios actos, según lo atesta la voz latina que prohíbe "venire contra factum proprium".Por consiguiente, inocuo se torna, pretender reconocer los efectos conformes de la norma presuntamente omitida o interpretada defectuosamente cuando, a más de que los

[8] Sentencia CJS Sala de Casación Civil y Agraria de fecha 31 de julio del año 2014. Magistrada Ponente Margarita Cabello Blanco. Radicación expediente No. 68001 31 03 005 2003 00366 01

contratos se ejecutaron, cumplieron y liquidaron, ***el Tribunal irrumpió, sin vacilación, en los elementos constitutivos de la teoría de la imprevisión consistentes en: (i) que sea aplicable a los contratos de ejecución sucesiva o diferida; (ii) que se presenten circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles y (iii) la excesiva onerosidad****, luego de lo cual, analizados uno a uno, desestimó la aplicabilidad al caso controvertido, de los supuestos de hecho contenidos en el artículo 868 del Código de Comercio" (negrilla fuera de texto)*

SEPTIMA EXCEPCION DE MERITO: BUENA FE, ACTUAR DILIGENTE Y LIBRE DE CULPA DE LA SOCIEDAD RICONSTRUCCIONES S.A.S. CUMPLIMIENTO DEL CONTRATO DE PERMUTA AL EFECTUARSE LA ENTREGA DE LOS BIENES PERMUTADOS DENTRO DEL TIEMPO CONVENIDO. CON LA PARTICIPACIÓN Y CONSENTIMIENTO DEL DEMANDANTE, ANTE LA EJECUCIÓN DEL CONTRATO CON SU BENEPLÁCITO

FUNDAMENTOS DE HECHO:

Mi mandante desde el inicio del contrato ha obrado de buena fe, con la conciencia recta y tranquila de que su actuar se ajustó en todo momento a las reglas del contrato, a la ley, a su comportamiento como comerciante recto y honesto, el plazo para la entrega de acuerdo a la CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO, no fue el plazo de un año, erróneamente interpretado, el plazo real verdadero fue de año y medio a partir del inicio de las obras, plazo que se cumplió oportunamente el 27 de noviembre de 2020 con la entrega de los siguientes bienes así:

A. **ESCRITURA PUBLICA 1001 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA: SE ENTREGO A ENTERA SATISFACCION EL PARQUEADERO No 5 DEL EDIFICIO FENIX** UBICADO EN LA CALLE 11. MATRICULA INMOBILIARIA 272-57210 POR VALOR DE $5.000.000 PRECIO REAL: $25.461.600 (según dictamen pericial aportado), el documento público fue aceptado por el aquí demandante en calidad de COMPRADOR e indica en su aceptación "**QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION".** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario***"

B. **ESCRITURA PUBLICA 1002 DEL 27 DE NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA: SE ENTREGO A ENTERA SATISFACCION EL PARQUEADERO No 1 DEL EDIFICIO FENIX** UBICADO EN LA CALLE 11. MATRICULA INMOBILIARIA 272-57206 (SE ENTREGA realmente COMO LOCAL) POR VALOR DE $5.000.000 PRECIO REAL: $ 107.237.500 (según dictamen pericial aportado). el documento público fue aceptado por el aquí demandante en calidad de COMPRADOR e indica en su aceptación **"QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION".** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la***

propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario"

C. **ESCRITURA PUBLICA 1003 DEL 27 DE NOVIEMRE DE 2020 DE LA NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA: SE ENTREGO A ENTERA SATISFACICION EL APARTAMENTO 202 DEL EDIFICIO FENIX** UBICADO EN LA CALLE 11. MATRICULA INMOBILIARIA 272-57215 POR VALOR DE $25.000.000 PRECIO REAL: $140.992.000 (según dictamen pericial aportado) el documento público fue aceptado por el aquí demandante en calidad de COMPRADOR e indica en su aceptación **"QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION"** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario***"

D. **ESCRITURA PUBLICA 1004 DEL 27 DE NOVIEMRE DE 2020 DE LA NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA: SE ENTREGO A ENTERA SATISFACICION EL APARTAMENTO 301 DEL EDIFICIO FENIX** UBICADO EN LA CALLE 11. MATRICULA INMOBILIARIA 272-57216 POR VALOR DE $25.000.000 PRECIO REAL: $151.071.600. (según dictamen pericial aportado) el documento público fue aceptado por el aquí demandante en calidad de COMPRADOR e indica en su aceptación **"QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION"** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario***"

E. **ESCRITURA PUBLICA 1005 DEL 27 DE NOVIEMRE DE 2020 DE LA NOVIEMBRE DE 2020 DE LA NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA: SE ENTREGO A ENTERA SATISFACICION LA TERRAZA 2 (HOY DIA APARTAESTUDIO) DEL EDIFICIO FENIX** UBICADO EN LA CALLE 11. MATRICULA INMOBILIARIA 272-57223 POR VALOR DE $15.000.000 PRECIO REAL: $109.425.936 (según dictamen pericial aportado). el documento público fue aceptado por el aquí demandante en calidad de COMPRADOR e indica en su aceptación **"QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION"** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario***"

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Conforme a la reciente jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala de Casación Civil y Agraria [9] se indica en este punto de derecho

"*La buena fe, bonae fidei como principio general de derecho con alcance supralegal, en el artículo 83 de la Constitución Política, aplicable a todas las disciplinas jurídicas, y todos los actos y negocios jurídicos, implica: 1. La convicción de que en el comportamiento jurídico se obra dentro del marco de la legalidad y de la validez, 2. Confianza en la apariencia jurídica de la titularidad del derecho que el otro obligado o contratante oferta. 3. Rectitud, moralidad u honradez en la gestación, desarrollo y conclusión de las relaciones jurídicas, de modo que surge confianza en un actuar honesto, de tal modo que las partes tienen fe para no ser vapuleada por el otro contratante, al decir de la doctrina como "(…) imperativo de no defraudar la confianza dispensada y exigida (…)"[10], es decir, que el otro integrante de la relación obligacional actuará rectamente, lo cual conlleva cumplir las obligaciones existentes en el contrato, pero también un conjunto de ellas no previstas en el contrato, pero relacionadas y emanadas de la naturaleza del mismo con la finalidad de que satisfaga los intereses colaborativos en juego, o derivadas del ordenamiento jurídico en forma imperativa o supletoria, por la necesaria incidencia de lo ético en lo jurídico.*

Resultan cardinales no solamente los deberes primarios, también los secundarios por virtud de la lealtad, la confianza, la corrección y la honestidad que implican los contratos. *De tal forma, que además de los deberes de prestación generados por la relación obligatoria esencial, surgen los denominados deberes secundarios de conducta, colaterales, contiguos, o complementarios, como los de información, protección, fidelidad, secreto y consejo que se hallan incorporados por virtud de la buena fe, todo para la debida ejecución de las obligaciones contractuales principales o nucleares."*

OCTAVA EXCEPCION DE MERITO. Nemo auditur propriam turpitudinem allegans. NADIE PUEDE ALEGAR SU PROPIA TORPEZA. ACEPTACION DE LA ENTREGA A SATISFACCION DE LOS INMUEBLES POR LA PARTE DEMANDANTE CARLOS IVAN SUAREZ

FUNDAMENTOS DE HECHO:

Sin lugar a dudas el aquí demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, pretende con la presente demanda beneficiarse de su actuar infundado, erróneo, en contra de los mandatos legales, que indican el deber de actuar de buena fe, por lo siguiente:

1. Por cuanto el 27 de noviembre de 2020, concurrió a la entrega de la totalidad de los apartamentos permutados, tal como se ha indicado ampliamente en la presente contestación, **QUE HA RECIBIDO EL INMUEBLE A SU ENTERA SATISFACCION"** Entrega a satisfacción que es reiterada por el aquí demandante al suscribir el día 27 de noviembre de 2020, la respectiva acta de entrega en la que indica, que recibe un inmueble completamente nuevo, con excelentes acabados y de la mejor calidad: "***LAS PARTES INVOLUCRADAS, declaran que el apartamento ha sido entregado por la vendedora a la propietaria conforme a los compromisos y acabados, quien recibe personalmente a satisfacción y realiza la respectiva verificación conforme al presente inventario***

[9] Sentencia CJS Sala de Casación Civil y Agraria de fecha 26 de junio del año 2018. Magistrado Ponente Luis Armando Tolosa Villabona. **SC2342-2018.** Radicación expediente No. **17001-31-03-003-2009-00013-01**

[10] LARENZ, Karl. Derecho Civil. Parte General. Madrid: Edersa, 1978, p. 59.

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

Sin lugar a dudas Señora Juez no puede ahora el demandante pretender iniciar el presente proceso de responsabilidad civil contractual, cuando resultó ser el contratante incumplido, recibió a su entera satisfacción los inmuebles por valor de **QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS OCHENTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($534.188.686)**

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Nemo auditur propriam turpitudinem allegans es una locución latina. La traducción literal es *'No se escucha a nadie (en juicio) que alega su propia torpeza'*.[1]

Significa que el juez no debe acoger las pretensiones de quien alega su propia torpeza, entendida como deslealtad, fraude, lascivia y cualquier otra causa contra las buenas costumbres y la ley; En materia jurídica es un principio que indica que "nadie puede aprovecharse de su propio dolo" cuya principal consecuencia es impedir que un acto ilegal o inmoral pueda reportarle utilidad a su autor o pueda de algún modo volver licita una ganancia mal habida

Así lo ha indicado el máximo tribunal de la justicia ordinaria en Colombia:

"(…) *Por último, en cuanto al segundo de los pilares de la sentencia que no fue fustigado en casación y que ha sido reproducido en acápite precedente, esto es, aquel que por haber suscrito el vendedor la escritura pública que contiene la cláusula de haber recibido la totalidad del precio en suma inferior a la consignada en la promesa, posteriormente no puede argüir que no corresponde a la realidad, sino que se realizó en atención a situaciones fiscales, revelando "que todo fue una farsa y que el precio es muy otro y que no se ha cumplido", puesto que* ***nadie puede aprovecharse de sus propios errores para obtener un resultado benéfico, invocando el aludido principio nemo auditur turpitudinem allegans suam****, advierte la Corte que no obstante de vieja data se sostuvo que podía aplicarse a sucesos semejantes tal como el caso de la simulación, posteriormente en sentencia de 18 de diciembre de 1964, reiterada en innumerables oportunidades, se recogió tal tesis, y es así como en casación de 27 de agosto de 2002 se expresó: "Si bien no se niega que ésta Corporación admitió en alguna oportunidad (XCIV, pág. 24), que la acción de simulación debía serle negada a quien la hubiese propiciado por motivos ilícitos, no es menos cierto que dicha doctrina dejó de prevalecer, al ser frontalmente abandona en jurisprudencia posterior, plasmada en la sentencia de 18 de diciembre de 1964 y prohijada en ocasiones posteriores (G.J. CCXXVIII pág. 343; CCLII, pág. 820)."*

NOVENA EXCEPCION DE MERITO: ENRIQUECIMIENTO SIN CAUSA DE LA PARTE DEMANDANTE CARLOS IVAN SUAREZ. PROVECHO INDEBIDO EN LA ENTREGA DE LOS BIENES PERMUTADOS POR LA SOCIEDAD RICONSTRUCCIONES. CORRELATIVO EMPOBRECIMIENTO DE LA DEMANDADA.

FUNDAMENTOS DE HECHO:

Para el caso concreto y de acuerdo a lo indicado por los requisitos jurisprudenciales la entrega de los cinco bienes inmuebles permutados generó un enriquecimiento sin justa causa y un correlativo empobrecimiento de la sociedad demandada, por lo se analiza así:

1) Que exista un enriquecimiento, es decir, que el obligado haya obtenido una ventaja patrimonial, la cual puede ser positiva o negativa. Esto es, no sólo en el sentido de adición de algo sino también en el de evitar el menoscabo de un patrimonio. En el caso concreto se cumple este primer requisito por cuanto los cinco inmuebles entregados

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

CARACTERISTICAS	AREA/M^2 CONSTRUIDA	VALOR/ M^2 CONST	VALOR M^2 LOTE	COEFICIENTE% TERRENO	TOTAL
PARQUEADERO 5	15.00	$1.533.333	$1.360.000	1.81	$ 25.461.600
APTO 202	70.00	$I.850.000	$1.360.000	8.45	$ 140.992.000
APATAMENTO 301	75.00	$I.850.000	$1.360.000	9.06	$ 151.071.600
PARQUEADERO No. 1 LOCAL HOY	16.00	$6.250.000	$3.750.000	1.93	$107.237.500
TERRAZA 2 HOY APARTAESTUDIO	48.00	$2.142.857	$1.360.000	4.83	$109.425.936
TOTAL					**$534.188.636**

SUMA VALUATORIA DE LOS 5 INMUEBLES SON LA SUMA DE $534.188.636 (QUINIENTOS TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE)

Luego descontado la suma de $400.000.000 que equivale al valor del contrato prometido, mi mandante después de haber cumplido generó un exceso en la entrega de los bienes por valor de $134.188.636 (CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE).

"*2) Que haya un empobrecimiento correlativo, lo cual significa que la ventaja obtenida por el enriquecido haya costado algo al empobrecido, o sea que a expensas de éste se haya efectuado el enriquecimiento. Es necesario aclarar que la ventaja del enriquecido puede derivar de la desventaja del empobrecido, o, a la inversa, la desventaja de éste derivar de la ventaja de aquél".* Sin lugar a dudas el empobrecimiento de la Sociedad Riconstrucciones S.A.S. se da en la cuantía de CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($134.188.636), lo cual es desconocido por el demandante.

"*3) Para que el empobrecimiento sufrido por el demandante, como consecuencia del enriquecimiento del demandado, sea injusto, se requiere que el desequilibrio entre los dos patrimonios se haya producido sin causa jurídica".* El desplazamiento de la suma de CIENTO TREINTA Y CUATRO MILLONES CIENTO OCHENTA Y OCHO MIL SEISCIENTOS TREINTA Y SEIS PESOS MONEDA CORRIENTE ($134.188.636), a favor del patrimonio del demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR y en contra de mi mandante es a todas luces injusta, no se soporta en la negociación contractual y produce un empobrecimiento correlativo para la sociedad demandada.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

En términos de la jurisprudencia de la Corte Suprema de Justicia[11], Sala de Casación Civil y Agraria, señala en este punto de derecho:

"(…)También ha dicho "***en cuanto al enriquecimiento injusto, fuente que es, como bien se sabe, de obligaciones, y que tiene lugar cuando independientemente de toda causa jurídica se presenta el desplazamiento o disminución de un patrimonio a expensas de otro, de largo tiempo atrás doctrina y jurisprudencia han determinado sus elementos integrantes, cuales son el aumento de un patrimonio y un empobrecimiento correlativo, amén de la carencia de causa o fundamento jurídico que justifique tal desplazamiento patrimonial****, factores estos entre los cuales- y asunto es por cierto que salta a la vista-, es el último de los enunciados el que informa la figura y recoge el principio general de que nadie puede enriquecerse torticeramente a costa de los demás, a lo que ha de agregarse que para estos efectos debe entenderse por causa, no aquella a que se refiere el artículo 1524 del código civil, sino la preexistencia de una relación o vínculo jurídico entre el enriquecedor y el empobrecido que justifique el movimiento patrimonial. (Cas. 27 de marzo de 1939, XLVIII; 9 de junio de 1971; 26 de marzo de 1958).*

Por lo demás, a los elementos atrás enunciados han sido incorporadas aún otras dos condiciones, que más que componentes de la figura son requisitos para ejercer la acción a que da origen el fenómeno del enriquecimiento ilícito, como son: que ella no se intente contra disposición imperativa de la ley y que, dado su carácter netamente subsidiario, no se haya contado con otro medio para obtener satisfacción por la lesión injusta que le ha sido ocasionada" (Sent. de Cas. de 21 de mayo de 2002, Exp. No. 7061).

En el mismo sentido, es bueno recordar que "*sobre la acción de enriquecimiento sin causa o actio in rem verso, de antaño la jurisprudencia de esta Corporación ha precisado los requisitos que la estructuran, e invariablemente los ha considerado bajo la idea de que son acumulativos o concurrentes, y por lo tanto todos deben estar presentes para que esa acción pueda resultar exitosa. Tales son:*

" *1) Que exista un enriquecimiento, es decir, que el obligado haya obtenido una ventaja patrimonial, la cual puede ser positiva o negativa. Esto es, no sólo en el sentido de adición de algo sino también en el de evitar el menoscabo de un patrimonio".*

"*2) Que haya un empobrecimiento correlativo, lo cual significa que la ventaja obtenida por el enriquecido haya costado algo al empobrecido, o sea que a expensas de éste se haya efectuado el enriquecimiento. Es necesario aclarar que la ventaja del enriquecido puede derivar de la desventaja del empobrecido, o, a la inversa, la desventaja de éste derivar de la ventaja de aquél".*

"*Lo común es que el cambio de la situación patrimonial se opere mediante una prestación hecha por el empobrecido al enriquecido, pero el enriquecimiento es susceptible de verificarse también por intermedio de otro patrimonio".*

"*El acontecimiento que produce el desplazamiento de un patrimonio a otro debe relacionar inmediatamente a los sujetos activo y pasivo de la pretensión de enriquecimiento, lo cual equivale a exigir que la circunstancia que origina la ganancia y la pérdida sea una y sea la misma".*

---

[11] Sentencia CJS Sala de Casación Civil y Agraria de fecha 07 de octubre del año 2009. Magistrado Ponente Edgardo Vilamil Portilla. Radicación expediente No. **05360-31-03-001-2003-00164-01**

"*3) Para que el empobrecimiento sufrido por el demandante, como consecuencia del enriquecimiento del demandado, sea injusto, se requiere que el desequilibrio entre los dos patrimonios se haya producido sin causa jurídica".*

"*En el enriquecimiento torticero, causa y título son sinónimos, por cuyo motivo la ausencia de causa o falta de justificación en el enriquecimiento, se toma en el sentido de que la circunstancia que produjo el desplazamiento de un patrimonio a otro no haya sido generada por un contrato o un cuasi-contrato, un delito o un cuasi-delito, como tampoco por una disposición expresa de la ley".*

"*4) Para que sea legitimada en la causa la acción de in rem verso, se requiere que el demandante, a fin de recuperar el bien carezca de cualquiera otra acción originada por un contrato, un cuasi-contrato, un delito, un cuasi-delito, o de las que brotan de los derechos absolutos".*

"*Por lo tanto, carece igualmente de la acción de in rem verso el demandante que por su hecho o por su culpa perdió cualquiera de las otras vías de derecho. El debe sufrir las consecuencias de su imprudencia o negligencia".*

"*5) La acción de in rem verso no procede cuando con ella se pretende soslayar una disposición imperativa de la ley" (G. J. T. XLIV, págs. 474 y 474.)"*

DECIMA EXCEPCION DE MERITO: MALA FE DE LA PARTE DEMANDANTE EN LA INTERPRETACION DEL CONTRATO DE PERMUTA CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO DE PERMUTA

FUNDAMENTOS DE HECHO:

Tal como se indicó en la contestación al hecho segundo: las partes establecieron un término para la entrega de cada uno de los inmuebles permutados así:

"*Los permutantes RICONSTRUCCIONES S.A.S entrega real y material de los inmuebles objeto del presente contrato un año y medio después de dar inicio al proyecto a ANA IRENE JAIMES RICO, CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR,* ***EN EL TRANSCURSO DE LA EJECUCIÓN DEL PROYECTO ESTIMADO A AÑO Y MEDIO DESPUÉS DE SU INICIO"***

Olvida tanto el apoderado como el demandante que la "verdadera intención de las partes" al pactar el plazo para la entrega de las obras fue a un plazo no de un año como erradamente se interpreta el contrato, sino en el transcurso de ejecución del proyecto estimado a ***AÑO Y MEDIO DESPUÉS DE SU INICIO",*** basta una simple lectura gramatical del contrato, en una **interpretación autentica del contrato como lo indican los artículos 1618 y s.s. del Código Civil,** para entender que este fue el pacto entre las partes y así efectivamente de buena fe se cumplió por mi mandante además, recibidos el 27 de noviembre de 2020 a "***entera satisfacción***" por uno de los contratantes hoy demandante Carlos Iván Suarez

El contrato fue malinterpretado: se le tomó a retazos y se tergiversó su sentido. Ni la gramática, ni la ley, ni **la** equidad permiten la orientación que le la parte demandante a la clausula segunda del contrato y el contraste entre la realidad, el mandato legal y el buen sentido, de un lado y la versión o conclusión que hace la parte actora del contrato, es protuberante, y se palpa en la mera lectura del documento y de las normas que rigen la

interpretación de los contratos; los defectos de interpretación de los contratos estructuran siempre un error de hecho.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe"; así lo señala expresamente el artículo 83 de la Carta magna. La buena fe es un principio ético que ha sido incorporado como norma al derecho colombiano; obliga a actuar con lealtad, transparencia y a no defraudar la confianza de los demás; se desarrolló desde el derecho romano en materia de contratos y, actualmente, es consagrado expresamente en la Constitución y en los códigos Civil y de Comercio; la jurisprudencia de la Corte Constitucional,[12] del Consejo de Estado y de la Corte Suprema de Justicia ha hecho abundantes desarrollos y aplicaciones de este principio que se erige, además, como una barrera al abuso del derecho (artículo 95 de la Constitución).

El deber de "no abusar de los propios derechos" y respetar los ajenos está consagrado explícitamente en el artículo 95 de la Constitución. El abuso del derecho tuvo sus primeros desarrollos en la Corte Suprema de Justicia, en el año 1935. Consiste, fundamentalmente, en que, aun si una acción es permitida por una norma, al contrariar la buena fe, se convierte en conducta injustificada. Dijo la Corte, en su momento, que los derechos deben ser ejercidos no sólo sin perjuicio de los demás, sino también con la intención de no dañar con un fin lícito y moral simultáneo.

Por su parte ha indicado la Corte Suprema de Justicia[13], Sala de Casación Civil y Agraria:

"La interpretación del contrato.

La labor hermenéutica de las estipulaciones contractuales, se hace particularmente imprescindible cuando las mismas presentan vacíos o exteriorizan ausencia de claridad, originada en manifestaciones confusas o contradictorias, o por cualquier otra circunstancia que se erija como un obstáculo para comprender el querer de los contratantes, y dado que corresponde a una labor técnica, el juzgador no goza de plena o irrestricta libertad para realizarla, por lo que se debe apoyar para desarrollar esa tarea, entre otras, en las pautas o directrices legales.

En lo atinente a la interpretación de los convenios mercantiles, en virtud de la expresa remisión que para el efecto hace el artículo 822 del Código Comercio, a los principios que gobiernan la formación de los contratos y obligaciones de derecho civil, procede la aplicación de las reglas a que se refieren los artículos 1618 y siguientes del Código Civil; sin excluir la incidencia que en dicha actividad cumplen los principios consagrados por la legislación mercantil aplicables a las obligaciones en general, por ejemplo, la consensualidad, la presunción de solidaridad, el abuso del derecho, la buena fe, entre otros.

Aquel ha sido el criterio de esta Corporación, el cual expuso entre otras, en la sentencia CSJ SC, 24 jul. 2012, rad. n.° 2005-00595-01, en la que sostuvo:

---

[12] CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C 1194 de 2008
[13] Sentencia CJS Sala de Casación Civil y Agraria de fecha 07 de febrero del año 2018. Magistrado Ponente Luis Alonso Rico Puerta. Radicación expediente No. **25899-31-03-002-2013-00162-01**

> *«Para averiguar el querer de los obligados, a más del tenor literal de sus cláusulas y las directrices establecidas en los artículos 1618 a 1624 del Código Civil, 5° y 823 del Código de Comercio, debe tener en cuenta el intérprete diversos factores que inciden en el acuerdo, tales como las condiciones particulares de los intervinientes y su proceder en los diferentes momentos contractuales, esto es, antes, durante y después de su celebración, de tal manera que se refleje de manera precisa el ánimo que los inspiró a vincularse.*
>
> *En ese sentido, […], advirtió la Corte que '**la interpretación se predica de los negocios jurídicos existentes, es ulterior a la existencia del acto dispositivo y, en rigor, consiste en establecer y precisar la relevancia normativa de su sentido conformemente a la 'recíproca intención de las partes' (art. 1618 C.C.), de ordinario plasmada en las cláusulas, párrafos, condiciones o estipulaciones, a las cuales, sin embargo, no se reduce ni supedita, por cuanto, aun siendo 'claro' el sentido idiomático, literal o textual de las palabras, en toda divergencia a propósito, impónese reconstruirla, precisarla e indagarla según el marco de circunstancias, materia del negocio jurídico, posición, situación, conocimiento, experiencia, profesión u oficio de los sujetos, entorno cultural, social, económico, político, geográfico y temporal en una perspectiva retrospectiva y prospectiva, esto es, considerando además de la celebración, ejecución y conducta práctica negocial**, la fase prodrómica, de gestación o formación teniendo en cuenta que '[…] los actos, tratos o conversaciones preliminares enderezados a preparar la producción de un consentimiento contractual no son intrascendentes; por el contrario, una vez formado el consentimiento son parte integrante de él, y su importancia se traduce en servir de medios auxiliares para interpretar la verdadera intención de las partes, cristalizada en las cláusulas del contrato' (cas. civ. junio 28/1989)'».*

A fin de desarrollar de manera técnica la labor de interpretación del contrato, la doctrina ha ideado algunas fases o etapas que permiten indagar con mayor amplitud los factores con posible incidencia en la concreción de la voluntad contractual y adicionalmente se advierte, que propician un escenario con mayores posibilidades para su control, verbi gracia, en el ámbito del recurso de casación, donde la referida labor hermenéutica resulta protegida de forma acentuada por la autonomía que para su desarrollo les es reconocida los juzgadores de instancia.

DECIMA PRIMERA EXCEPCION DE MERITO: FALTA DE INTEGRACIÓN DEL CONTRADICTORIO, POR NO HABERSE COMPRENDIDO EN LA DEMANDA A TODOS LOS LITISCONSORTES NECESARIOS. FALTA DE CONVOCATORIA DE LA CONTRATANTE IRENE JAIMES RICO.

FUNDAMENTOS DE HECHO:

Resulta un hecho evidente para el caso concreto que de acuerdo al "CONTRATO DE PERMUTA ", que el aquí demandante pretende pasar como el único contratante lo que NO ES CIERTO de acuerdo a la realidad del contrato suscrito De la literalidad del contrato se indica lo siguiente:

"*Entre los suscritos a saber JOSE RICARDO MANTILLA TORRES, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado en Pamplona, Norte de Santander, identificado con la cédula de ciudadanía número 1.094.249.082 expedida en Pamplona N de S de estado civil soltero y actuando en representación de RICONSTRUCCIONES S.A.S. con NIT 901008761-1* ***y los suscritos ANA IRENE JAIMES RICO, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado en Pamplona, identificado con la cédula de***

ciudadanía número 60.259.544 expedida en Pamplona, de estado civil casada y CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, mayor de edad, de nacionalidad colombiana domiciliado en Pamplona N de S, identificado con la cédula de ciudadanía número 88.155.774 expedida en Pamplona, de estado civil soltero. Las partes se denominarán PERMUTANTES"

De lo anterior se deduce lo siguiente:

1. Que una de las PARTES PERMUTANTES, se integra por los contratantes ***ANA IRENE JAIMES RICO, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, domiciliado en Pamplona, identificado con la cédula de ciudadanía número 60.259.544 expedida en Pamplona, de estado civil casada y CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, mayor de edad, de nacionalidad colombiana domiciliado en Pamplona N de S, identificado con la cédula de ciudadanía número 88.155.774 expedida en Pamplona, de estado civil soltero***

2. Que en el caso concreto se constituye un LITIS CONSORCIO NECESARIO por cuanto la relacion jurídica es inescindible, inseparable entre los señores ANA IRENE JAIMES RICO Y CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, porque representan así sea pluralmente UNA SOLA PARTE EN EL CONTRATO DE PERMUTA, por lo que su relacion es indivisible, al punto que la entrega de los apartamentos fue suscrita de manera conjunta y no separada por quienes se denominaron LOS PERMUTANTES

3. Que el señor CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, no puede pretender ahora presentarse como si fuera el único permutante, como si hubiese concurrido de manera exclusiva a la firma del contrato, desconociendo no solo la calidad de contratante de la señora ANA IRENE JAIMES, sino que pretende en este proceso presentar pretensiones frente al contrato como el supuesto incumplimiento de la sociedad RICONSTRUCCIONES S.A.S. sino además el pago total de la cláusula penal pactada, siendo ilegitimo su interés de pretender actuar como si fuese el único contratante.

4. Ahora bien resulta importante manifestar que la señora ANA IRENE JAIMES RICO, contratante permutante, **no le asiste ningún interés en comparecer al proceso como demandante, pues reconoce y acepta que los bienes fueron entregados a tiempo, que el contrato fue cumplido cabalmente por la Sociedad RICONSTRUCCIONES S.A.S, que además recibió los bienes a satisfacción, mostrando total desacuerdo con el actuar del aquí demandante al pretender el cobro de unos perjuicios ilusorios e inexistentes, lo cual se acreditará con su testimonio**

5. Por su parte el articulo 61 del Código General del Proceso indica:
"Articulo 61. **Litisconsorcio necesario e integración del contradictorio. Cuando el proceso verse sobre relaciones o actos jurídicos respecto de los cuales, por su naturaleza o por disposición legal, haya de resolverse de manera uniforme y no sea posible decidir de mérito sin la comparecencia de las personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos, la demanda deberá formularse por todas o dirigirse contra todas**; si no se hiciere así, el juez, en el auto que admite la demanda, ordenará notificar y dar traslado de esta a quienes falten para integrar el contradictorio, en la forma y con el término de comparecencia dispuestos para el demandado"

La norma es clara al exigir para el presente caso la comparecencia de la señora ANA IRENE JAIMES RICO, en calidad de demandante, situación que no le será posible obtener al demandante, pues como se indicó renglones arriba, no le asiste ningún interés jurídico en las pretensiones del señor Carlos Ivan Suarez.

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

En reciente sentencia la Corte Suprema de Justicia[14], Sala de Casación Civil, indicó en este punto de derecho:

"*(…)El litisconsorcio supone la presencia de una pluralidad de personas integrando los extremos de la relación jurídica procesal, razón por la cual la doctrina suele dividirlo en activo, pasivo o mixto, según que la pluralidad de sujetos se halle en la parte demandante o demandada, o en una y otra. Al lado de esta clasificación, la propia ley distingue, nominándolos, dos clases de litisconsorcio: el facultativo (artículo 50 del Código de Procedimiento Civil) y el necesario (artículos 51 y 83, ibídem).*

El segundo, que es el pertinente para el caso, cuyo fundamento último se encuentra en la exigencia de resguardar el derecho de defensa de todos aquellos interesados a quienes se extendería la autoridad de la cosa juzgada material, se determina por la relación sustancial que se discute, ya sea "por su naturaleza", ora por "disposición legal". De ahí que si la cuestión ha de resolverse, como la propia ley lo declara, bajo el supuesto de la pluralidad subjetiva, de "manera uniforme para todos los litisconsortes" (artículo 51), la sentencia, entonces, también ha de ser única para las "personas que sean sujetos de tales relaciones o que intervinieron en dichos actos" (artículo 83)*.*

DECIMA SEGUNDA EXCEPCION DE MERITO DENOMINADA: OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO

FUNDAMENTOS DE HECHO:

Indica el articulo 206 del Código General del Proceso:

Artículo 206. *Juramento estimatorio*.

"*Quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras,* ***deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos****. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Solo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.*

Formulada la objeción el juez concederá el término de cinco (5) días a la parte que hizo la estimación, para que aporte o solicite las pruebas pertinentes."

Para el caso concreto si se revisa detenidamente el acápite debido en la demanda inicial escuetamente se relaciona que la suma de tal exigencia es simplemente : "**tal y como se**

[14] Sentencia CJS Sala de Casación Civil y Agraria de fecha 27 de noviembre del año 2000. Magistrado Ponente José Fernando Ramírez Gómez. Radicación expediente No. **SC-5529-2000**

ilustra en la clausula penal contenida en el contrato de permuta celebrado entrega las partes, cuyo pago se pretende a través de la presente demanda como indemnización previamente tazada entre las partes por el incumplimiento de lo pactado"

En este punto del escrito me permito formular **OBJECION AL JURAMENTO ESTIMATORIO POR LO SIGUIENTE:**

1. El acápite debido carece de los requisitos exigidos no solo por el articulo 206 del C.G.P, sino que no hace referencia a una cifra determinado o a un calculo estimado y razonado de los perjuicios que pretende reclamar lo que vulnera el derecho de contradicción que le asiste a mi mandante
2. El juramento estimatorio consiste en el calculo exacto de la cuantía de la prestación que el litigante reclama, con explicación pormenorizada de sus componentes y señalado bajo el compromiso de requerir una estimación **razonada, justificada y adecuada** como lo ha señalado la Corte constitucional en sentencia C 472 del 19 de Octubre de 1995 en la que indica con claridad que es deber de la parte demandante señalar la cuantía, por la vía del juramento estimatorio, cuando sea necesario, o por la vía de su estimación razonada, es uno de los requisitos de la demanda, al tenor de lo previsto en el artículo 82, numerales 7 y 9. Este requisito no es un mero formalismo, pues guarda relación con un medio de prueba y, en todo caso, es necesario para determinar la competencia o el trámite.
3. Contrario a lo manifestado por el aquí demandante, los perjuicios alegado son ilusorios, completamente inexistentes por las siguientes razones:

El plazo para la entrega de acuerdo a la CLAUSULA QUINTA DEL CONTRATO, no fue el plazo de un año, erróneamente interpretado, el plazo real verdadero fue de año y medio a partir del inicio de las obras, plazo que se cumplió oportunamente el 27 de noviembre de 2020 con la entrega de los siguientes, lo que se ha fundamentado ampliamente con la presente demanda.

Solicito Señora Juez se requiera al demandante para que cumpla con la carga impuesta en el articulo 206 del C.G.P, tal como se ha indicado suficientemente NO SE GENERARON PERJUICIOS, pues con el dictamen pericial se prueba los valores generados en exceso a favor de la parte de mandante y en contra

FUNDAMENTOS DE DERECHO:

En sentencia C 067 de 2016 la Corte Constitucional manifestó en este punto de derecho:

"(…) Frente a las sanciones previstas en el juramento estimatorio (artículo 206 de la Ley 1564 de 2012) la Corte ha dicho que estas tienen finalidades legítimas. Dichos objetivos versan sobre el deber de preservar la lealtad procesal de las partes y condenar la realización de demandas "temerarias" y "fabulosas" en el sistema procesal colombiano. Ha dicho además que estas están fundamentadas en la violación de un bien jurídico muy importante como es la eficaz y recta administración de justicia, que puede ser afectado a través de la inútil, fraudulenta o desproporcionada puesta en marcha de la Administración de Justicia."

DECIMO CUARTA EXCEPCION DE MERITO: INNOMINADA

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

Como octava excepción de mérito nos permitimos formular la excepción innominada consagrada en el artículo 282 del C.G.P norma que consagra:

"Art. 282.- Resolución sobre excepciones. *En cualquier tipo de proceso, cuando el juez halle probados los hechos que constituyen una excepción deberá reconocerla oficiosamente en la sentencia, salvo las de prescripción, compensación y nulidad relativa, que deberán alegarse en la contestación de la demanda***.**

Si el juez encuentra probada una excepción que conduzca a rechazar todas las pretensiones de la demanda, podrá abstenerse de examinar las restantes. En este caso, si el superior considera infundada aquella excepción, resolverá sobre las otras, aunque quien la alegó no haya apelado de la sentencia."

III. FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Invoco como fundamentos de derecho, articulo 96 del C.G.P.

IV. PETICIONES

Solicito Señora Juez con fundamento en las excepciones lo siguiente:

PRIMERO: Se declaren probadas las EXCEPCIONES DE MERITO propuestas en el presente escrito de contestación de la demanda

SEGUNDO: Se condene en COSTAS a la parte demandada

V. PRUEBAS DE LA CONTESTACION DE LA DEMANDA

Solicito al señor Juez, se decreten y practiquen los siguientes medios probatorios:

I. PRUEBAS DOCUMENTALES:

1. Poder para actuar a favor de la sociedad demandada.
2. Escritura Publica 139 del 28 de febrero de 2019 de la NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA
3. Escritura Publica 375 del 22 de mayo de 2013 de la NOTARIA SEGUNDA DE PAMPLONA
4. Escritura Publica 165 del 01 de marzo de 2017 de la NOTARIA SEGUNDA DE PAMPLONA
5. **Folio de matrícula inmobiliaria 272-15697 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña; correspondiente al predio ubicado en la Calle 11 No. 7-162.**
6. **Folio de matrícula inmobiliaria 272-39346 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Ocaña; correspondiente al predio identificado como PREDIO URBANO "UN LOTE"**
7. Escritura Publica 488 del 22 de mayo de 2019 de la NOTARIA PRIMERA DE PAMPLONA
8. Folio de matrícula inmobiliaria 272-55380 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Pamplona (predio englobado)

9. Acta de entrega detallada de “BIEN INMUEBLE”, de fecha 27 de noviembre de 2020, correspondiente al apartamento 202 DEL EDIFICIO FENIX, ubicado en la ciudad de Pamplona, área de 70 mts 2, suscrita por el demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, a su entera satisfacción
10. Acta de entrega detallada de “BIEN INMUEBLE”, de fecha 27 de noviembre de 2020, correspondiente al apartamento 301 del EDIFICIO FENIX, ubicado en la ciudad de Pamplona, área de 75 mts 2, suscrita por el demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, a su entera satisfacción.
11. Acta de entrega detallada de “BIEN INMUEBLE”, de fecha 27 de noviembre de 2020, correspondiente al apartamento 602 del EDIFICIO FENIX, ubicado en la ciudad de Pamplona, área de 40 mts 2, suscrita por el demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, a su entera satisfacción.
12. Acta de entrega detallada de “BIEN INMUEBLE”, de fecha 27 de noviembre de 2020, correspondiente al PARQUEADERO DE CARRO Y LOCAL COMERCIAL del EDIFICIO FENIX, ubicado en la ciudad de Pamplona, , suscrita por el demandante CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, a su entera satisfacción.
13. Oficio de fecha 22 de junio de 2021 dirigido a la Oficina de Planeación Municipal de la Alcaldía de Pamplona
14. Respuesta suscrita por el Arq. Carlos Arturo Gelvez de fecha 06 de julio de 2021, en la que se relacionan los decretos del Gobierno Nacional que generaron la suspensión de las obras por razón del Covid-19.
15. Verificación de protocolos para reactivación de obras contingencia de COVID-19 , suscrita por el Arq. Miguel Eduardo Ramírez Bautista
16. Foto del PERMISO ESPECIAL POR CONTINGENCIA, publicado en la obra a partir del 29 de mayo de 2020
17. Decreto 457 del 22 de marzo de 2020 del Ministerio del Interior, por medio del cual se ordena el aislamiento obligatorio para todos los habitantes de la Republica de Colombia
18. Copia del retiro de las planillas de seguridad social de los trabajadores de la Obra Fénix a partir del 18 de marzo
19. Copia del ingreso o planillas de seguridad social de los trabajadores de la obra Fénix a partir del 29 de mayo de 2020
20. Copia escaneada del libro bitácora de obra antes del inicio antes del inicio de confinamiento obligatorio, antes del 18 de marzo de 2020 (archivo separado)
21. Copia escaneada de libro de bitácora de obra después de aprobados los protocolos de bioseguridad para el reinicio de obras, con posterioridad al 29 de mayo de 2020 (archivo separado)
22. Fotografías de la entrega de los bienes inmuebles permutados (archivo separado)

II. DICTAMEN PERICIAL

De conformidad con lo establecido en el articulo 226 del C.G.P. se allega al proceso DICTAMEN PERICIAL rendido por la perito – experta en avalúos NANCY GOMEZ ROZO, cuyo objeto es Efectuar un concepto de avalúo comercial con el **OBJETO** de determinar el **VALOR COMERCIAL** de los Inmuebles urbanos, **APARTAMENTO 202, APARTAMENTO 301, PARQUEADERO No.1** hoy **LOCAL COMERCIAL, TERRAZA 2** hoy **APARTAESTUDIO 602, PARQUEADERO No, 5,** ubicado **BARRIO FLORIAN** y distinguido con nomenclatura **CALLE 11ª No. 7-84 PASAJE FLORIAN, EDIFICIO FENIX,** correspondiente a la zona urbana del Municipio de Pamplona, Departamento Norte de Santander, a determinar área, localización, cabida,

linderos, **VALOR COMERCIAL** y otras características que puedan observar, junto con sus respectivos soportes, y hoja de vida de la perito.

III. PRUEBAS TESTIMONIALES:

Ruégole hacer comparecer a su despacho, señalado día y hora para el efecto, a las siguientes personas mayores de edad para que bajo la gravedad de juramento declaren lo que les coste sobre hechos de este litigio, en especial los hechos en que se fundamenta la presente contestación y excepciones de merito de conformidad con el artículo 212 del Código General del Proceso el objeto de la prueba es Acreditar los fundamentos de hecho de las EXCEPCIONES DE MERITO O DE FONDO, propuestas y las manifestaciones frente a la contestación de los hechos primero al octavo

Los testigos son los siguientes:

1. **ANA IRENE JAIMES RICO**; mujer, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 60259544; Dirección: Calle16 #12-27 fosforeria Pamplona - Norte Santander. Correo electrónico: Barriosmahily@gmail.com
2. **WILMER ISIDRO GELVES PATIÑO**; varón, mayor de edad, identificada con la cédula de ciudadanía No. 88288993 expedida en los patios, quien podrá ser localizado a través de la suscrita apoderada.
3. **DAVID FERNANDO CONTRERAS GELVES;** varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 1102367126quien puede ser localizada en la Cra 8a #3-63 de la ciudad de Pamplona, correo electrónico: Dafercon@hotmail.com
4. **EVARISTO MANTILLA MONTAÑA**, varón, mayor de edad, identificado con la cédula de ciudadanía número 13349063, quien puede ser localizado en la Calle 9 14-22 cote Lamus de la ciudad de Pamplona, correo electrónico: arqricardomantilla@gmail.com

IV. **DECLARACION DE PARTE**

Solicito como Declaración de parte a mi mandante JOSE RICARDO MANTILLA TORRES, en calidad de Representante Legal de RICONSTRUCCIONES S..A.S., para que exponga clara y detalladamente ante su despacho los hechos y fundamentos de derecho que constituyen las excepciones de mérito planteadas.

V. INTERROGATORIO DE PARTE ARTICULO 198 DEL C.G.P

Solicito se decrete el interrogatorio al demandado CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR, para que en audiencia y cuya fecha y hora, el despacho tenga a bien señalar, absuelva el interrogatorio de parte que la suscrita apoderada realizara personalmente y en audiencia. OBJETO DE LA PRUEBA: con el fin de acreditar los hechos materia de la presente contestación, obtener la confesión del demandado frente a los hechos exceptivos.

VI. PRUEBAS EN PODER DE LA PARTE DEMANDANTE

De conformidad con el principio de derecho probatorio contemplado el artículo 167 del C.G.P. CARGA DINAMICA DE LA PRUEBA, contrato de compraventa suscrito con el señor WILMER ISIDRO GELVEZ PATIÑO, se desconoce la fecha de la suscripción del documento. OBJETO DE LA PRUEBA: El objeto de esta prueba es acreditar el

incumplimiento del contrato de permuta, en cuanto al deber de entregar los bienes permutados tanto jurídica como materialmente.

ANEXOS DE LA CONTESTACION

Me permito anexar los documentos que se relacionan como pruebas en el acápite correspondiente

V- NOTIFICACIONES:

Le informo señor Juez, que, para efectos de poder surtir las respectivas notificaciones, las direcciones son las siguientes:

Recibo notificaciones personales en la Carrera 6 No. 5-61 Oficina 7. Parque Principal de Pamplona. Correo electrónico: yagudelotarazona@gmail.com

Correo electrónico del demandado: riconstrucciones.sas@gmail.com

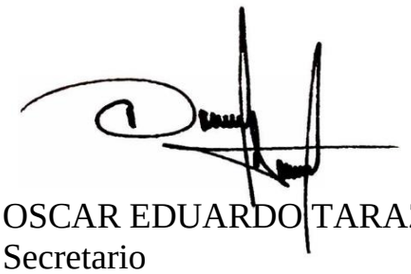
Atentamente,

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
C.C 40.412.138 e Villavicencio
T.P. 118.456 del C.S.J.

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

YULY ESMERALDA AGUDELO TARAZONA
ABOGADA ESPECIALISTA DERECHO ADMINISTRATIVO
Carrera 6 No. 5-61. Oficina 7. Pasaje Valle de Hulago. Celular: 3014428137
Pamplona

CONSTANCIA DE EJECUTORIA: una vez resuelto el recurso de excepciones previas y realizadas las diligencias de las medidas cautelares solicitadas por el apoderado de la parte demandante el doctor Carlos Enrique Vera Laguado. Se procede a correr traslado del escrito de excepciones de merito presentadas por la doctora Yuly Esmeralda Agudelo Tarazona, apoderada de la parte demandante, riconstrucciones S.A.S.



OSCAR EDUARDO TARAZONA SUAREZ
Secretario

CONSTANCIA: En cumplimiento Art. 110, inciso 2º del Arts. 319 del C.G. del P., se fija en lista por el término de un (1) día, hoy veintidós (22) de junio de 2022, el escrito de excepciones de mérito proferido dentro del cuaderno primero de las presentes diligencias, el traslado por tres (3) días se surte iniciando la hora de las siete de la mañana (7 a.m.) del día veintitrés (23) de junio de 2022 y VENCE el día veintiocho (28) de junio de 2022 a la hora de las tres de la tarde (3 p.m.). 25, 26 y 27 de junio del 2022 días inhábiles.

OSCAR EDUARDO TARAZONA SUAREZ
Secretario

JUZGADO PRIMERO CIVIL MUNICIPAL MIXTO DE PAMPLONA N. S.
FIJACIÓN EN LISTA POR EL TÉRMINO DE UN (1) DIA

RADICADO	CLASE DE PROCESO	DEMANDANTE	APODERADO	DEMANDADOS	ART. C. G. deL P	CLASE DE ESCRITO	FIJADO EL	INICIA TRASLADO	VENCE TRASLADO
2021-0059-00	RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL	CARLOS IVAN SUAREZ VILLAMIZAR	CARLOS ENRIQUE VERA LAGUADO	RICOSTRUCCIONES	110	EXCEPCIONES DE MERITO	22/06/2022	23/06/2022	28/06/2022

ESTE LISTADO SE FIJA A LAS SIETE DE LA MAÑANA (7:00 A. M.) DESFIJA A LAS TRES DE LA TARDE (3:00 P. M.) DE LA FECHA INDICADA

DIAS INHABILES 25, 26 Y 27 DE JUNIO DEL 2022

OSCAR EDUARDO TARAZONA SUAREZ
Secretario