

Doctora.

CLAUDIA MILDRED PINTO MARTINEZ.

JUEZ 16 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTA.

Despacho.

Expediente. 2020 – 0118

Proceso. Verbal de INVERSIONES NEHI S.A.S Vs. SANDRA ROCIO ROZO CASTRO.

Asunto. Contestación demanda. Excepciones y demanda de reconvención.

Respetada Doctora.

RICARDO CIFUENTES SALAMANCA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad, de profesión abogado, identificado en la forma como aparece al pie de mi firma, actuando en virtud del mandato a mi conferido por la demandada, **SANDRA ROCIO ROZO CASTRO**, mayor de edad y con domicilio en la ciudad de Zipaquirá, mediante el presente escrito y encontrándome dentro del término legal, procedo a descorrer el traslado de la demanda, ejerciendo el derecho de contradicción, interponiendo las excepciones pertinentes y presentando demanda de **RECONVENCIÓN**.

1. Contestación de la demanda.

1.1 A los hechos.

1.1.1 El primer hecho es falso.

Mi representada se obligó a transferir los lotes descritos en el acuerdo, **al patrimonio autónomo que de acuerdo con las cláusulas cuarta y séptima del Acuerdo de Negocio, debería de constituir el PROMOTOR o sea el aquí demandante.** Patrimonio Autónomo que el demandante omitió constituir tal y como está previsto

en las cláusulas CUARTA y SEPTIMA del “ACUERDO DE NEGOCIO” que a la letra rezan:

“**CUARTA. Obligaciones del PROMOTOR. Las siguientes son las obligaciones específicas del PROMOTOR, las cuales realizara con plena independencia y autonomía operativa, administrativa, técnica, financiera, sin perjuicio de las funciones y facultades de la interventoría:**

...

4.5 EL PROMOTOR constituirá el contrato de encargo fiduciario de que trata el numeral 7.1, en los términos y condiciones de que trata el citado numeral 7.1.

Parágrafo primero: Es entendido y convenido expresamente entre las partes que los aportes del PROMOTOR, serán exclusivamente los relacionados con los numerales 4.1, 4.2, 4.3,4.4 y 4.5 de la presente Clausula, las cuales serán reputadas como costos del proyecto...”

“**SÉPTIMA. Estructuración fiduciaria del proyecto: El Proyecto contara con la siguiente estructura fiduciaria:**

7.1 Encargo Fiduciario de Preventas.

7.1.1. El PROMOTOR suscribirá con una sociedad Fiduciaria, un contrato de encargo fiduciario de preventas, por el cual se vinculen individualmente las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias del Proyecto a través de la suscripción de encargo fiduciarios individuales.

...

7.2 Fiducia Inmobiliaria.

7.2.1 El PROMOTOR constituirá una fiducia mercantil inmobiliaria para el manejo y la administración del Proyecto.

...

7.2.3 Una vez el **patrimonio autónomo** reciba la propiedad debidamente englobada para el desarrollo del proyecto se instruirá a la Fiduciaria vocera del mencionado patrimonio con el fin de proceder a suscribir los correspondientes contratos de promesa de compraventa o las correspondientes escrituras de compraventa con los clientes del proyecto.

7.2.4. Se establecerán en la Fiducia Mercantil que se constituya para el aporte del predio al Proyecto, como Fideicomitente titular de los derechos del patrimonio autónomo al PROMOTOR.

...

Parágrafo. Las partes se obligan incondicional e irrevocablemente a realizar con la mayor celeridad todos los actos, gestiones, diligencias que sean pertinentes para dar cumplimiento a la estructuración fiduciaria que aquí se regula, para lo cual se comprometen a suscribir la totalidad de actas, documentos privados y/o públicos que sean necesarios para formalizar todo lo estipulado en el presente acuerdo.”

Al tenor de lo previsto en la cláusula 5.1 del contrato, sobre la cual, soporta el demandante su temeraria acción judicial, “**EI ALIADO** dentro de los 30 días hábiles siguientes a la firma del presente acuerdo, trasferirá al patrimonio autónomo los lotes descritos en la cláusula segunda del presente acuerdo.” El demandante por estar inventando perjuicios inexistentes, olvidó que el deber de constituir el “patrimonio autónomo” de acuerdo con las cláusulas cuarta y séptima del “**ACUERDO DE NEGOCIO**” le corresponde al **PROMOTOR** o sea a él aquí demandante. Si el **PROMOTOR** incumplió su deber de constituir el patrimonio autónomo, como quiere o mas exactamente a cuál patrimonio autónomo quiere que se transfieran los lotes. Siendo perfectamente claro en consecuencia, que para que mi mandante pudiera darle cumplimiento a la clausula 5.1 transfiriendo los lotes a favor del patrimonio autónomo, es de Perogrullo que primero debe estar constituido el patrimonio autónomo, al cual se le ha de transferir la titularidad de los inmuebles y si el **PROMOTOR** no ha cumplido con el deber de constituir el patrimonio autónomo, es imposible por absoluta ausencia sustancial de materia, transferirle la propiedad

a un patrimonio autónomo inexistente. **Luego quien de verdad incumplió el acuerdo de negocio es él aquí demandante.**

Parece que la demandante en su afán de hacer figurar perjuicios inexistentes y abusar del derecho de demandar, olvido que, si no constituyo el patrimonio autónomo, como era su deber, a mi representada le quedaba imposible transferir los lotes para cumplir con el negocio, pues por responsabilidad exclusiva del **PROMOTOR**, no existe patrimonio autónomo a quien transferible los inmuebles. Quien de verdad ha incumplido con el negocio y deberá indemnizar por los graves daños ocasionados con sus demandas temerarias e infundadas, es el aquí demandante.

1.1.2 El segundo hecho es falso.

Mi representada se comprometió a transferir los lotes a un patrimonio autónomo el que de acuerdo con las cláusulas **CUARTA Y SEPTIMA** del “**Acuerdo de Negocio**”, le correspondía de manera exclusiva al **PROMOTOR** constituir el patrimonio autónomo. La señora **SANDRA ROCIO ROZO CASTRO**, no pudo transferir los lotes al patrimonio autónomo, tal y como está previsto en el acuerdo de negocio, porque el **PROMOTOR** hoy demandante, incumplió sus deberes consagrados en las cláusulas **CUARTA Y SEPTIMA** del “**ACUERDO DE NEGOCIO**” cuyo texto esta transcrito en la contestación del primer hecho.

1.1.3 El tercer hecho es falso.

Es por responsabilidad del **PROMOTOR** hoy demandante que no se pudo ejecutar el proyecto, causándole graves daños a mi representada, no solamente con la inejecución del proyecto, sino ahora con las medidas cautelares que están frustrando la venta de los lotes, los que están prometidos en venta y por responsabilidad de la temeraria e infundada acción del demandante se ha dañado el negocio de los mismos.

1.2. A las pretensiones.

1.2.1 Me opongo a la primera pretensión.

Parece que el ilustre abogado demandante estuviera recitando una formula sin haberse enterado de los hechos. Solicita que se declare que mi representada obro con “negligencia, impericia e imprudencia en la ejecución de su obligación descrita en el numeral 5.1 ... consistente en transferir al “patrimonio autónomo” los lotes aquí identificados”

A cuál patrimonio autónomo, si el deber de constituir dicho patrimonio de acuerdo con las cláusulas cuarta y séptima del “**ACUERDO DE NEGOCIO**” le correspondía al **Promotor**. Patrimonio autónomo que no constituyo y si llego a hacerlo, lo tuvo en secreto. ¿Dónde está la notificación a mi representada de la constitución del patrimonio autónomo? No existe. Siendo deber del **PROMOTOR** constituir el patrimonio autónomo, es carga del demandante haberle avisado a mi representada sobre la constitución del patrimonio para poder transferirle los lotes. Pero como el **PROMOTOR**, nunca constituyó el patrimonio autónomo, no existe notificación alguna, ni mucho menos patrimonio autónomo a quien transferirle los lotes. La temeridad de los demandantes deberá ser investigada por la Comisión de Diciplina Judicial, pues la mala fe estila por todo el libelo demandatorio. Reclamación bajo juramento de perjuicios inexistentes, incumplimiento del demandante que ahora reclama los inexistentes perjuicios, cuando es el promotor el directamente responsable de que no se hubiera podido ejecutar el negocio, en ejercicio de la mala fe, están solicitando perjuicios inexistentes, sobre documentos que nunca fueron puestos en conocimiento de la demandada, perjuicios que son puro ejercicio de calculadora para soportar con daños ficticios la temeraria demanda, la que como si fuera poco, no puede ser tramitada ante los jueces ordinarios por tener previsto un **TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO** pactado en la cláusula **DECIMA SEPTIMA** la, que a la letra reza: “ **SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**. Toda diferencia o controversia relacionada con la interpretación, aplicación, ejecución y liquidación del contrato o cualquiera de sus cláusulas, que no fuese resuelta directamente por las partes de común acuerdo dentro de los 30 días calendarios siguientes a la controversia, se resolverán por un Tribunal de Arbitramento, integrado por un árbitro, el cual se regirá por las siguientes reglas.1. El Tribunal funcionará en la ciudad de Bogotá y se regirá por las normas vigentes sobre la

materia 2. El Árbitro será designado de común acuerdo por las partes. En caso de no hacerlo se podrá solicitar al centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá que proceda a su designación. 3. El Tribunal fallara en derecho. 4 la organización del Tribunal se sujetará a las reglas internas del citado centro de arbitraje y conciliación...” ¿Si está previsto que se diriman las controversias en un Tribunal de Arbitramento, ¿que hace el demandante acudiendo y entutelando a la Rama Judicial?

1.2.2 Me opongo a la segunda pretensión.

La demandada no pudo darle cumplimiento al deber previsto en la cláusula 5.1 del “Acuerdo de Negocio” simplemente porque dicha clausula contempla que se deberá **trasferir la propiedad de los inmuebles a favor de un patrimonio autónomo** que de acuerdo con lo previsto en las clausulas Cuarta y Séptima del Acuerdo de Negocio, le correspondía al **PROMOTOR**, hoy demandante constituir. Luego para que la demandada hubiera podido cumplir con su deber, era necesario que el **PROMOTOR** primero hubiera cumplido con el suyo, simplemente porque en nuestro Estado de derecho, es imposible transferirle la propiedad a un patrimonio autónomo inexistente, luego quien de verdad incumplió el “Acuerdo de Negocio” fue el demandante.

1.2.3 Me opongo a la tercera pretensión.

Mi representada no es responsable de ningún incumplimiento, pues quien incumplió con sus deberes contractuales y ahora está demandando es el **PROMOTOR**.

1.2.4 Me opongo a la cuarta pretensión.

Los proyectos y documentación en las que la demandante soporta su arbitraria y temeraria acción, nunca fueron puestos en conocimiento de la demandada. Carecen de recibido o de oficio remisorio. Simplemente fueron elaborados para soportar una acción judicial absolutamente temeraria, soportada en documentos y daños inexistentes, con los cuales pretende el demandante enriquecerse ilícitamente. Causa risa los estudios elaborados de más de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS**, en unas pocas hojitas, sin memoria técnica alguna, sin levantamientos de

suelos o memoria descriptiva, carecen de topografía y soporte técnico y lo que es peor, sin ser conocidos y acepados por la demandada. Existe en el famoso “**ACUERDO DE NEGOCIO**” un órgano colegiado denominado pomposamente el “comité del proyecto” comité que sesiono una sola vez y en la cual, el promotor se comprometió a entregar con su abogada **MONICA RUIZ** un concepto tributario para la transferencia del lote. Concepto que no entrego nunca, como tampoco constituyó el encargo fiduciario para transferirle el lote y si lo hizo no se lo avisó a la demandada, tal y como se había pactado en el “**ACUERDO DE NEGOCIO**”, luego quien incumple con el negocio es **EI PROMOTOR** y no mi representada.

Adjunto el acta de acuerdo 01 el proyecto **RIOMARGIORE** suscrita por el demandante, en la que se obliga a entregar el concepto tributario para la transferencia del lote pero además el tema a tratar en la reunión no fue otro que la fiducia, sobre la cual se convino que se realizara una contrapropuesta **ACCION FIDUCIARIA**, para lograr bajar el costo de la estructuración del negocio, el valor de preventas a 0.4% si se puede bajar y valor del parqueo a (1smmlv). El resultado de la contrapropuesta nunca se obtuvo y por ende nunca se constituyo el encargo fiduciario, generándose el incumplimiento en los deberes del **PROMOTOR** y haciendo imposible que mi representada cumpliera con su parte, pues, sin existir encargo fiduciario, ¿a quién le trasfiere la propiedad del inmueble?

Nunca hubo una segunda reunión del comité del proyecto. Luego cual es el incumplimiento de parte de mi representada, si quien incumplió con todo el negocio es el demandante, que ahora en un ejercicio de abuso del derecho exige casi mil millones de pesos como indemnización por su nula, incumplida e incapaz actuación.

2. Excepciones de mérito.

2.1 Excepción de inexistencia de incumplimiento por parte de la demandada.

Alega la demandante, que mi representada incumplió el deber contemplado en la cláusula 5.1 del “**ACUERDO DE NEGOCIO**” consistente en transferir al **patrimonio autónomo** los lotes descritos en la clausula segunda de dicho acuerdo. Al revisar los compromisos adquiridos por el demandante, llamado en el acuerdo de negocio,

El PROMOTOR, tenemos que la parte incumplida es el PROMOTOR, al tenor de lo previsto en las cláusulas **CUARTA y SEPTIMA** del citado **“ACUERDO DE NEGOCIO”** que a la letra rezan:

“CUARTA. Obligaciones del PROMOTOR. Las siguientes son las obligaciones específicas del PROMOTOR, las cuales realizara con plena independencia y autonomía operativa, administrativa, técnica, financiera, sin perjuicio de las funciones y facultades de la interventoría:

...

4.5 EL PROMOTOR constituirá el contrato de encargo fiduciario de que trata el numeral 7.1, en los términos y condiciones de que trata el citado numeral 7.1.

Parágrafo primero: Es entendido y convenido expresamente entre las partes que los aportes del PROMOTOR, serán exclusivamente los relacionados con los numerales 4.1, 4.2, 4.3,4.4 y 4.5 de la presente Clausula, las cuales serán reputadas como costos del proyecto...”

“SÉPTIMA. Estructuración fiduciaria del proyecto: El Proyecto contara con la siguiente estructura fiduciaria:

7.1 Encargo Fiduciario de Preventas.

7.1.1. El PROMOTOR suscribirá con una sociedad Fiduciaria, un contrato de encargo fiduciario de preventas, por el cual se vinculen individualmente las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias del Proyecto a través de la suscripción de encargo fiduciarios individuales.

...

7.2 Fiducia Inmobiliaria.

7.2.1 El PROMOTOR constituirá una fiducia mercantil inmobiliaria para el manejo y la administración del Proyecto.

...

7.2.3 Una vez el **patrimonio autónomo** reciba la propiedad debidamente englobada para el desarrollo del proyecto se instruirá a la Fiduciaria vocera del mencionado patrimonio con el fin de proceder a suscribir los correspondientes contratos de promesa de compraventa o las correspondientes escrituras de compraventa con los clientes del proyecto.

7.2.4. Se establecerán en la Fiducia Mercantil que se constituya para el aporte del predio al Proyecto, como Fideicomitente titular de los derechos del patrimonio autónomo al PROMOTOR.

...

Parágrafo. Las partes se obligan incondicional e irrevocablemente a realizar con la mayor celeridad todos los actos, gestiones, diligencias que sean pertinentes para dar cumplimiento a la estructuración fiduciaria que aquí se regula, para lo cual se comprometen a suscribir la totalidad de actas, documentos privados y/o públicos que sean necesarios para formalizar todo lo estipulado en el presente acuerdo.”

Pues, **siendo deber del demandante constituir el encargo fiduciario** de acuerdo con lo pactado en las cláusulas cuarta y séptima del acuerdo de negocios, es imposible que la demandada le transfiera la propiedad de un inmueble a una **fiducia inexistente**, toda vez que el demandante nunca la constituyó y si lo hizo, nunca se lo informó a la demandada, utilizando los mecanismos previstos dentro del mismo acuerdo de negocios, que no es otra instancia que el comité del proyecto tal y como esta previsto en la cláusula novena del acuerdo de negocios.

El demandante de acuerdo con sus obligaciones en el Acuerdo de Negocios, está obligado a presentar el contrato de fiducia, para que, una vez constituida la fiducia, la demandada proceda a escriturar los lotes. Cómo pretende el señor **PROMOTOR**, que se escrituren los lotes, si nunca entrego el contrato de fiducia. Nunca se constituyó fiducia alguna, nunca cumplió con sus obligaciones contenidas el acuerdo de negocios y en el acta 01 del “Comité del Proyecto” . No solamente es imposible que, en nuestro Estado de derecho, se le escrituren bienes inmuebles a

una idea o a un fantasma como lo pretende el aquí demandante, sino que además el demandante nunca entregó a dicho comité los resultados de la contrapropuesta, nunca se entregó el concepto tributario para la transferencia del lote, nunca entregó el contrato de fiducia y nunca constituyó la fiducia a la cual había que transferir la titularidad de los inmuebles.

Ante la inexistencia de fiducia alguna, es imposible que la aquí demandada haya incumplido con el Negocio, pues no existió encargo fiduciario alguno, constituido por parte del PROMOTOR, en cumplimiento de sus deberes contemplados en el acuerdo de negocios, en especial en las cláusulas cuarta y séptima.

2.2 Excepción de Venire Contra Factum Proprium Non Valet.

Nadie puede venirse contra sus propios actos. El demandante incumplido pretende que se le indemnice pecuniariamente por su propio incumplimiento, pues era materialmente imposible que la demandada **SANDRA ROZO** cumpliera con el acuerdo de negocio, mientras el demandante no hubiera cumplido con su obligación de constituir el cargo fiduciario, pues sin la constitución del encargo fiduciario, que es ni más ni menos, a quien se le debe transferir el inmueble, es imposible que la aquí demandada, cumpla con su deber de transferir los inmuebles a un encargo fiduciario hasta ahora inexistente. Claro que existe incumplimiento del negocio, pero es por parte del demandante quien incumplió con todos sus deberes contemplados en el acuerdo de negocio y quien verdaderamente ha causado perjuicios y daños materiales cuantiosos, pues no solamente ocasionó daños a la otra parte con su incumplimiento, sino que ahora con su acción temeraria ha grabado con medidas cautelares la totalidad de los bienes de propiedad de mi representada en un ejercicio abusivo y temerario del derecho.

2.3 Reclamo de daños sobre estudios y documentación desconocida por la demandada y sin la aprobación del Comité del Proyecto.

El demandante elaboró de manera fraudulenta una documentación, que no fue puesta en conocimiento de la demandada, en lo que pretende que sea la elaboración del proyecto y demás precarios documentos, los que pretende le sean

pagados en cuantías multimillonarias. 8 hojitas de papel, desconocidas por mi representada, que carecen de recibido alguno, las que pretende el demandante en su temeraria acción que le sean pagados bajo el rimbombante título de “estudios” a razón de casi 55 millones de pesos cada una. En una acción temeraria, deshonesto y torticera, el demandante elabora estos “estudios” para la presentación de la demanda, pues no existe acta del “comité del proyecto” en el que se hayan entregado y aprobado dichos documentos, los cuales, además, carecen de todo rigor técnico, simplemente han sido elaborados para presentar una demanda y pretender engañar a los jueces y a la demandada. Olvida el demandante en su afán de apropiarse de un dinero que no le corresponde bajo el mote de indemnización, que los “estudios” por los que esta cobrando casi sesenta millones por hoja, no fueron aprobados y ni siquiera sometidos al estudio y aprobación del “comité del proyecto” siendo facultad de dicho órgano contractual, al tenor de lo previsto en la cláusula novena del “acuerdo de negocios” aprobar los diseños y cálculos, cronograma general del proyecto, análisis de factibilidad, punto de equilibrio entre otros muchos temas que se encuentran a lo largo de la cláusula novena en los numerales 9.1.1 y siguientes del “acuerdo de negocio”.

3. Demanda de reconvencción.

RICARDO CIFUENTES SALAMANCA, mayor de edad, con domicilio y residencia en esta ciudad e identificado en la forma como aparece al pie de mi firma, en ejercicio del poder a mi conferido y de la facultad expresa a mi otorgada, para presentar demanda de **RECONVENCIÓN** por la demandada **SANDRA ROCIO ROZO CASTRO**, mayor de edad, vecina del municipio de Zipaquirá, identificada con cedula de ciudadanía 35.411.989. Formulo demanda de **RECONVENCIÓN en proceso VERBAL DE MAYOR CUANTIA** en contra **INVERSIONES NEHI S.A.S**, sociedad legalmente constituida, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá, identificada con matrícula mercantil número 02238030, representada legalmente por **MIGUEL RICARDO NAJAR MARTINEZ**, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Bogotá, quien se identifica con Cedula de Ciudadanía 19.481.435. Para

que previos los tramites procesales de rigor, se decreten, a favor de mi mandante las siguientes:

PRETENSIONES.

PRIMERA. Se declare que la demandada **INVERSIONES NEHI S.A.S**, obro con negligencia, impericia e imprudencia en la ejecución de sus obligaciones descritas en el acuerdo de negocio, en especial, las contempladas en las cláusulas Cuarta y Séptima consistentes en constituir el Patrimonio Autónomo, para que la señora **SANDRA ROCIO ROZO CASTRO**, pudiera trasferir la propiedad de los lotes con cumplimiento de la clausula 5.1 del citado acuerdo, al patrimonio autónomo pactado contractualmente, pero no constituido por culpa y omisión exclusiva de la demandada en reconvención **INVERSIONES NEHI S.A.S**.

SEGUNDA. Se declare que la demandada en reconvención **INVERSIONES NEHI S.A.S**, obro con negligencia, impericia e imprudencia en la ejecución de sus obligaciones descritas en el acuerdo de negocio, en especial, las contempladas en la Clausula 4 del acuerdo de negocios en los numerales, 4.1, 4.2, 4.3,4.4 y 4.5, las que fueron incumplidas de manera **ABSOLUTA**.

TERCERA. Como consecuencia de lo anterior, se declare que, por culpa exclusiva de **INVERSIONES NEHI S.A.S.**, no se pudo desarrollar el objeto del acuerdo de negocio celebrado entre los sujetos procesales aquí intervinientes el día 8 de agosto de 2017 y que obra como anexo de la demanda.

CUARTA. Con base en las anteriores declaraciones, se declare que la aquí demandada en reconvención, **INVERSIONES NEHI S.A.S.**, es civil y contractualmente responsable de los perjuicios materiales e inmateriales, que por su culpa ocasiono a la aquí demandante **SANDRA ROCIO ROZO CASTRO**, al obrar con negligencia, impericia e imprudencia en la ejecución de sus obligaciones descritas en las cláusulas cuarta y novena del acuerdo de negocio celebrado entre las partes, omitiendo su deber de constituir el patrimonio autónomo.

SEXTO. La demandada en reconvención **INVERSIONES NEHI S.A.S.**, instauro demanda en contra de **SANDRA ROCIO ROZO CASTRO**, solicitando,

radicando y materializando medidas cautelares sobre la totalidad de bienes inmuebles de mi representada, causando año material y arruinando la venta de los lotes objeto del acuerdo de negocio, el que al tenor de lo previsto en la cláusula **DECIMO QUINTA**, se encontraba terminado por incumplimiento grave y definitivo del PROMOTOR. (Clausula 15.3)

QUINTO. Como consecuencia de las anteriores declaraciones, se condene a la demandada **INVERSIONES NEHI S.A.** a pagar a favor de la señora **SANDRA ROCIO ROZO CASTRO**, la suma de **TRES MIL SEISCIENTOS SESENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOS CATORCE MIL PESOS M/L (\$3.669.714.000.00)** a título de indemnización por los daños ocasionados con el incumplimiento del acuerdo de negocio de la misma manera que con los daños ocasionados por las medidas cautelares que fueron radicadas sobre la totalidad d inmuebles y vínculos de propiedad de la señora **SANDRA ROCIO ROZO CASTRO**.

CÁLCULO DE LOS DAÑOS MATERIALES E INMATERIALES.

1. Al tenor de lo previsto en el numeral 8.6 del Acuerdo de Negocio, el ALIADO, será titular del 60% de la utilidad liquida neta de cada etapa del proyecto., **UTILIDAD MINIMA ESPERADA** que de acuerdo con los mismos cálculos presentado por **INVERSIONES NEHI S.A.S.**, en el texto de la demanda, lo cual constituye hecho de confesión sobre el punto asciende a la suma de **NOVECIENTOS OCHENTA Y SIETE MILLONES SEISCIENTOS CINCUENTA Y TRES MIL, CUATROCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS (\$987.753.456)** suma sobre la que a la señora **SANDRA ROCIO ROZO CASTRO**, al tenor de lo preceptuado en la clausula 8.6 del acuerdo de negocio le corresponde el 60% lo que equivale a un daño causado por **INVERSIONES NEHI S.A.S.**, en cuantía de **QUINIENTOS NOVENTA Y DOS MILLONES, SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL SETENTA Y CUATRO PESOS M/L. (\$592.652.074)**
2. La suma de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS**, por daños ocasionados con las arbitrarias medidas cautelares radicadas en contra los bienes inmuebles y vehículos de propiedad de la señora **SANDRA ROCIO ROZO**

CASTRO y en especial por el daño ocasionado con la imposibilidad de vender os lotes, los que se encontraban en negociación muy avanzada, la que ante las medidas cautelares practicadas e inscripción de la demanda, hacen imposible cualquier negociación, pues nadie esta dispuesto a asumir un negocio con este tipo de riesgo o si lo llegare a asumir, el precio bajaría de manera sustancial.

3. La suma de **SETECIENTOS DIEZ Y SIETE MILLONES SESENTA Y DOS MIL CUATROCIENTOS PESOS, (\$717.062.400.00)** Por concepto de lucro cesante, pues habiéndose arruinado la negociación que estaba adelantando la señora **SANDRA ROCIO ROZO CASTRO** sobre los lotes de Girardot, sobre el valor de dichos inmuebles se calcula a la tasa bancaria corriente de mora, durante 24 meses gravados con la medida, tiempo que a buen paso demora un proceso de esta categoría en nuestra rama judicial.
4. La suma de **MIL MILLONES DE PESOS**, a título de lucro cesante, los que fueron gravados con medidas cautelares que se constituyen en una carga para la venta e imposibilitan cualquier negocio que se efectuó sobre los mismos, pues pudiendo ser vendidos, quien vaya a comprar debe asumir los riesgos de la demanda, a costa de la señora **SANDRA ROCIO ROZO CASTRO**, debiendo vender a un precio precario dichos inmuebles, si es que logra conseguir alguna persona que decida comprar asumiendo los riesgos de la demanda.
5. La suma de **QUINIENTOS MILLONES DE PESOS**, a título de daño moral de la señora **SANDRA ROCIO ROZO CASTRO**, quien ha quedado maniatada por la arbitraria demanda y medidas cautelares presentadas por **INVERSIONES NEHI S.A.S.**, teniendo como consecuencia la imposibilidad de ejercer actos de comercio sobre los vehículos y bienes muebles de su propiedad.
6. Se condene a la demandada **INVERSIONES NEHI S.A.S.**, al pago de costas y agencias en derecho.

HECHOS.

Primero. El día 8 de agosto de 2017, la señora **SANDRA ROCIO ROZO CASTRO**, obrando en calidad de **ALIADA** suscribió con **INVERSIONES NEHI S.A.S.**, quien actúo como **PROMOTOR**, **ACUERDO DE NEGOCIO** en el que la demandada **INVERSIONES NEHI S.A.S.**, adquirió las siguientes obligaciones tal y como está previsto en las cláusulas **CUARTA y SEPTIMA** del “**ACUERDO DE NEGOCIO**” que a la letra rezan:

“**CUARTA. Obligaciones del PROMOTOR. Las siguientes son las obligaciones específicas del PROMOTOR, las cuales realizara con plena independencia y autonomía operativa, administrativa, técnica, financiera, sin perjuicio de las funciones y facultades de la interventoría:**

...

4.5 EL PROMOTOR constituirá el contrato de **encargo fiduciario** de que trata el numeral **7.1**, en los términos y condiciones de que trata el citado numeral **7.1**.

Parágrafo primero: Es entendido y convenido expresamente entre las partes que los aportes del PROMOTOR, serán exclusivamente los relacionados con los numerales 4.1, 4.2, 4.3,4.4 y 4.5 de la presente Clausula, las cuales serán reputadas como costos del proyecto...”

“**SÉPTIMA. Estructuración fiduciaria del proyecto: El Proyecto contara con la siguiente estructura fiduciaria:**

7.1 Encargo Fiduciario de Preventas.

7.1.1. El PROMOTOR suscribirá con una sociedad Fiduciaria, un contrato de encargo fiduciario de preventas, por el cual se vinculen individualmente las personas interesadas en adquirir unidades inmobiliarias del Proyecto a través de la suscripción de encargo fiduciarios individuales.

...

7.2 Fiducia Inmobiliaria.

7.2.1 El PROMOTOR constituirá una fiducia mercantil inmobiliaria para el manejo y la administración del Proyecto.

...

7.2.3 Una vez el patrimonio autónomo reciba la propiedad debidamente englobada para el desarrollo del proyecto se instruirá a la Fiduciaria vocera del mencionado patrimonio con el fin de proceder a suscribir los correspondientes contratos de promesa de compraventa o las correspondientes escrituras de compraventa con los clientes del proyecto.

7.2.4. Se establecerán en la Fiducia Mercantil que se constituya para el aporte del predio al Proyecto, como Fideicomitente titular de los derechos del patrimonio autónomo al PROMOTOR.

...

Parágrafo. Las partes se obligan incondicional e irrevocablemente a realizar con la mayor celeridad todos los actos, gestiones, diligencias que sean pertinentes para dar cumplimiento a la estructuración fiduciaria que aquí se regula, para lo cual se comprometen a suscribir la totalidad de actas, documentos privados y/o públicos que sean necesarios para formalizar todo lo estipulado en el presente acuerdo.”

Segundo. En la única reunión efectuada del “comité del proyecto” previsto en la clausula novena del Acuerdo e Negocio, la demandada **INVERSIONES NEHI S.A.S.**, en desarrollo de los deberes contemplados en la clausulas cuarta y séptima, se comprometió a realizar una contra propuesta a ACCION FIDUCIARIA, para lograr bajar el costo d la estructuración del negocio, el valor de las preventas a 0.4% y el valor del parqueo. De la misma manera se obligó a entregar a mi representada un concepto tributario de la trasferencia de los lotes. Ninguna de estas obligaciones se cumplió por parte de **INVERSIONES NEHI S.A.S.**

Tercero. La demandada en reconvención **INVERSIONES NEHI S.A.S.**, incumplió con su deber de poner a disposición de la **ALIADA**, el contrato de fiducia.

Cuarto. La demandada incumplió con su deber de constituir los encargos fiduciarios, siendo imposible continuar el negocio y mucho menos escriturar cuando ni siquiera se habían definido ni las condiciones de la fiducia y mucho menos la entidad fiduciaria.

Quinto. De demandada en reconvención **INVERSIONES NEHI S.A.S.**, incumplió con sus deberes de elaborar y entregar estudios, diseños y demás obligaciones del **PROMOTOR** contempladas en la cláusula cuarta del Acuerdo de Negocio.

Sexto. En ejercicio abusivo del derecho, la demandada **INVERSIONES NEHI S.A.S.**, instauró demanda temeraria, en la que solicitó, practicó y materializó medidas cautelares en cuantía descomunal y desproporcionada con la demanda, **afectando la totalidad de bienes inmuebles y vehículos** de propiedad de mi representada **SADRA ROCIO ROZO CASTRO**.

Séptimo. La señora **SANDRA ROCIO ROZO CASTRO**, tenía muy avanzadas las negociaciones para la venta de los inmuebles de su propiedad, causándole grave daño con las medidas cautelares, pues, a pesar de tratarse de inscripción de demanda, no es normal que una persona en sus cinco sentidos se comprometa sobre un bien sujeto de proceso judicial y si lo llegar a hacer es gracias a descuentos descomunales sobre el precio de los mismos. Lo que representaría una grave pérdida pecuniaria para mi representada.

Derecho.

Fundamento la presente acción en artículo 1546 del C.C 20,25,26,28,82,83,84,88,371,422,428 y 433 del CGP.

Competencia y cuantía.

Al tenor de lo previsto en el artículo 371 del CGP, es Usted competente para conocer de la presente demanda.

Clase de proceso.

El presente asunto se trata de un proceso verbal de mayor cuantía, previsto en el capítulo I, Título I Sección Primera, Libro tercero del CGP.

Pruebas.

Testimonial.

Interrogatorio de parte.

Solicito se le practique interrogatorio de parte al representante legal de la demandada señor Ricardo Najjar Martínez.

Testimonio.

Solicito se reciba testimonio al señor **WILSON VARGAS**, persona a quien are comparecer en el momento que este despacho lo considere y quien declarara sobre las negociaciones de adquisición que estaba adelantando con la señora **SANDRA ROCIO ROZO CASTRO** y la suspensión de las mismas debido a las medidas cautelares practicadas dentro del presente proceso.

El señor Wilson Vargas recibirá notificaciones en la calle 96 # 12-23 de la ciudad de Bogotá.

Documental.

1. Solicito se tenga como tal el acuerdo de negocio aportado por la demandada **INVERSIONES NEHI S.A.S.**
2. Adjunto para que sea tenida como prueba el acta 01 el comité del proyecto realizada el día 15 de noviembre de 2017.

Peritazgo.

Solicito se nombre perito actuario, a fin de que cuantifique de manera precisa el valor de los graves daños ocasionados a mi representada, por el incumplimiento del negocio por parte de **INVERSIONES NEHI S.A.S.**, de la misma manera que por el daño ocasionado con las medidas cautelares e inscripción de la demanda.

Anexos.

1. Adjunto al presente escrito poder debidamente conferido.
2. Acta 01 del proyecto Girardot Riomaggiore de fecha 15 de noviembre de 2017.

Notificaciones.

La demandante SANDRA ROCI ROZO CASTRO, recibirá las notificaciones en la carrera 10 A # 5-61 barrio Algarra de Zipaquirá siendo la dirección de correo electrónico sandrarocirozo@gmail.com

El suscrito abogado la recibirá en la avenida 19 # 131 A 30 apto 302 torre 1 de la ciudad de Bogotá y correo electrónico: ricafuente@gmail.com

La demandada recibirá notificaciones en la Calle 158 # 12 – 24 interior 4 apartamento 201 de Bogotá. Correo electrónico ricardonajar@gmail.com

Atentamente,

RICARDO CIFUENTES SALAMANCA

CC 19371653 de Bogotá

TP # 32656 de CSJ

Es por responsabilidad del **PROMOTOR** hoy demandante que no se pudo ejecutar el proyecto, causándole graves daños a mi representada, no solamente con la inexecución del proyecto, sino ahora con las medidas cautelares que están frustrando la venta de los lotes, los que están prometidos en venta y por responsabilidad de la temeraria e infundada acción del demandante se ha dañado el negocio de los mismos.

1.2. A las pretensiones.

1.2.1 Me opongo a la primera pretensión.

Parece que el ilustre abogado demandante estuviera recitando una formula sin haberse enterado de los hechos. Solicita que se declare que mi representada obro con “negligencia, impericia e imprudencia en la ejecución de su obligación descrita en el numeral 5.1 ... consistente en transferir al “patrimonio autónomo” los lotes aquí identificados”

A cuál patrimonio autónomo, si el deber de constituir dicho patrimonio de acuerdo con las cláusulas cuarta y séptima del “**ACUERDO DE NEGOCIO**” le correspondía al **Promotor**. Patrimonio autónomo que no constituyo y si llego a hacerlo, lo tuvo en secreto. ¿Dónde está la notificación a mi representada de la constitución del patrimonio autónomo? No existe. Siendo deber del **PROMOTOR** constituir el patrimonio autónomo, es carga del demandante haberle avisado a mi representada sobre la constitución del patrimonio para poder transferirle los lotes. Pero como el **PROMOTOR**, nunca constituyó el patrimonio autónomo, no existe notificación alguna, ni mucho menos patrimonio autónomo a quien transferirle los lotes. La temeridad de los demandantes deberá ser investigada por la Comisión de Diciplina Judicial, pues la mala fe estila por todo el libelo demandatorio. Reclamación bajo juramento de perjuicios inexistentes, incumplimiento del demandante que ahora reclama los inexistentes perjuicios, cuando es el promotor el directamente responsable de que no se hubiera podido ejecutar el negocio, en ejercicio de la mala fe, están solicitando perjuicios inexistentes, sobre documentos que nunca fueron puestos en conocimiento de la demandada, perjuicios que son puro ejercicio de calculadora para soportar con daños ficticios la temeraria demanda, la que como si fuera poco, no puede ser tramitada ante los jueces ordinarios por tener previsto un **TRIBUNAL DE ARBITRAMIENTO** pactado en la cláusula **DECIMA SEPTIMA** la, que a la letra reza: “**SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS CONTRACTUALES**. Toda diferencia o controversia relacionada con la interpretación, aplicación, ejecución y liquidación del contrato o cualquiera de sus cláusulas, que no fuese resuelta directamente por las partes de común acuerdo dentro de los 30 días calendarios siguientes a la controversia, se resolverán por un Tribunal de Arbitramento, integrado por un árbitro, el cual se regirá por las siguientes reglas. 1. El Tribunal funcionará en la ciudad de Bogotá y se regirá por las normas vigentes sobre la materia 2. El Árbitro será designado de común acuerdo por las partes. En caso de no hacerlo se podrá solicitar al centro de Arbitraje y Conciliación de la Cámara de Comercio de Bogotá que proceda a su designación. 3. El Tribunal fallara en derecho. 4 la organización del Tribunal se sujetará a

las reglas internas del citado centro de arbitraje y conciliación...” ¿Si está previsto que se diriman las controversias en un Tribunal de Arbitramento, ¿que hace el demandante acudiendo y entutelando a la Rama Judicial?

1.2.2 Me opongo a la segunda pretensión.

La demandada no pudo darle cumplimiento al deber previsto en la cláusula 5.1 del “Acuerdo de Negocio” simplemente porque dicha clausula contempla que se deberá trasferir la propiedad de los inmuebles a favor de un **patrimonio autónomo** que de acuerdo con lo previsto en las clausulas Cuarta y Séptima del Acuerdo de Negocio, le correspondía al **PROMOTOR**, hoy demandante constituir. Luego para que la demandada hubiera podido cumplir con su deber, era necesario que el **PROMOTOR** primero hubiera cumplido con el suyo, simplemente porque en nuestro Estado de derecho, es imposible transferirle la propiedad a un patrimonio autónomo inexistente, luego quien de verdad incumplió el “Acuerdo de Negocio” fue el demandante.

1.2.3 Me opongo a la tercera pretensión.

Mi representada no es responsable de ningún incumplimiento, pues quien incumplió con sus deberes contractuales y ahora está demandando es el **PROMOTOR**.

1.2.4 Me opongo a la cuarta pretensión.

Los proyectos y documentación en las que la demandante soporta su arbitraria y temeraria acción, nunca fueron puestos en conocimiento de la demandada. Carecen de recibido o de oficio remisorio. Simplemente fueron elaborados para soportar una acción judicial absolutamente temeraria, soportada en documentos y daños inexistentes, con los cuales pretende el demandante enriquecerse ilícitamente. Causa risa los estudios elaborados de más de **CUATROCIENTOS MILLONES DE PESOS**, en unas pocas hojitas, sin memoria técnica alguna, sin levantamientos de suelos o memoria descriptiva, carecen de topografía y soporte técnico y lo que es peor, sin ser conocidos y acepados por la demandada. Existe en el famoso “**ACUERDO DE NEGOCIO**” un órgano colegiado denominado pomposamente el “comité del proyecto” comité que sesiono **una sola vez** y en la cual, el promotor se comprometió a entregar con su abogada **MONICA RUIZ** un concepto tributario para la transferencia del lote. Concepto que no entrego nunca, como tampoco constituyó el encargo fiduciario para transferirle el lote y si lo hizo no se lo avisó a la demandada, tal y como se había pactado en el “**ACUERDO DE NEGOCIO**”, luego quien incumple con el negocio es **EI PROMOTOR** y no mi representada.

Adjunto el acta de acuerdo 01 el proyecto **RIOMARGIORE** suscrita por el demandante, en la que se obliga a entregar el concepto tributario para la transferencia del lote pero además el tema a tratar en la reunión no fue otro que la fiducia, sobre la cual se convino que se realizara una contrapropuesta **ACCION FIDUCIARIA**, para lograr bajar el costo de la estructuración del negocio, el valor de preventas a 0.4% si se puede bajar y valor del parqueo a (1smmlv). El

el demandante nunca entregó a dicho comité los resultados de la contrapropuesta, nunca se entregó el concepto tributario para la transferencia del lote, nunca entregó el contrato de fiducia y nunca constituyó la fiducia a la cual había que transferir la titularidad de los inmuebles.

Ante la inexistencia de fiducia alguna, es imposible que la aquí demandada haya incumplido con el Negocio, pues no existió encargo fiduciario alguno, constituido por parte del PROMOTOR, en cumplimiento de sus deberes contemplados en el acuerdo de negocios, en especial en las cláusulas cuarta y séptima.

2.2 Excepción de Venire Contra Factum Proprium Non Valet.

Nadie puede venirse contra sus propios actos. El demandante incumplido pretende que se le indemnice pecuniariamente por su propio incumplimiento, pues era materialmente imposible que la demandada **SANDRA ROZO** cumpliera con el acuerdo de negocio, mientras el demandante no hubiera cumplido con su obligación de constituir el cargo fiduciario, pues sin la constitución del encargo fiduciario, que es ni más ni menos, a quien se le debe transferir el inmueble, es imposible que la aquí demandada, cumpla con su deber de transferir los inmuebles a un encargo fiduciario hasta ahora inexistente. Claro que existe incumpliendo del negocio, pero es por parte del demandante quien incumplió con todos sus deberes contemplados en el acuerdo de negocio y quien verdaderamente ha causado perjuicios y daños materiales cuantiosos, pues no solamente ocasionó daños a la otra parte con su incumplimiento, sino que ahora con su acción temeraria ha grabado con medidas cautelares la totalidad de los bienes de propiedad de mi representada en un ejercicio abusivo y temerario del derecho.

2.3 Reclamo de daños sobre estudios y documentación desconocida por la demandada y sin la aprobación del Comité del Proyecto.

El demandante elaboró de manera fraudulenta una documentación, que no fue puesta en conocimiento de la demandada, en lo que pretende que sea la elaboración del proyecto y demás precarios documentos, los que pretende le sean pagados en cuantías multimillonarias. 8 hojitas de papel, desconocidas por mi representada, que carecen de recibido alguno, las que pretende el demandante en su temeraria acción que le sean pagados bajo el rimbombante título de “estudios” a razón de casi 55 millones de pesos cada una. En una acción temeraria, deshonesto y torticero, el demandante elabora estos “estudios” para la presentación de la demanda, pues no existe acta del “comité del proyecto” en el que se hayan entregado y aprobado dichos documentos, los cuales, además, carecen de todo rigor técnico, simplemente han sido elaborados para presentar una demanda y pretender engañar a los jueces y a la demandada. Olvida el demandante en su afán de apropiarse de un dinero que no le corresponde bajo el mote de indemnización, que los “estudios” por los que está cobrando casi sesenta millones por hoja, no fueron aprobados y ni siquiera sometidos al estudio y aprobación del “comité del proyecto” siendo facultad de dicho órgano contractual, al tenor de lo previsto en la cláusula novena del “acuerdo de negocios” aprobar los diseños y cálculos, cronograma

RICARDO CIFUENTES SALAMANCA

CC 19371653 de Bogotá

TP # 32656 de CSJ