

De: jose g mejia davila ABOGADOS <josegui58@hotmail.com>
Enviado el: jueves, 16 de julio de 2020 11:08 a. m.
Para: Juzgado 23 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C.
CC: angelgonzalezabogados@gmail.com; mani.pin@hotmail.com
Asunto: CONTESTACION DE DEMANDA CON EXCEPCIONES Y PRUEBAS PROCESO # 023-2019-00606
Datos adjuntos: CONTESTACION DE DEMANDA CON EXCEPCIONES DE FONDO PROCESO 023-2019-00606 EN PDF .pdf; pruebas documentales adicionales.pdf; certificación de aportes a FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA 8.06.18.pdf; contrato de cesión de posición contractual 14.11.17.pdf; certicamara de comercio de AREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCION SAS.pdf

Señor
JUEZ 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

REF. Proceso Verbal de Incumplimiento de Contrato de PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS contra MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA

ADICACIÓN # 023-2019-00606

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA CON PROPOSICIÓN DE EXCEPCIONES DE MÉRITO

JOSÉ GUILLERMO MEJÍA DÁVILA, en mi condición de apoderado acreditado de la demandada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA, me permito, dentro del término procesal, CONTESTAR LA DEMANDA de la referencia CON FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE MÉRITO advirtiendo preliminarmente que se tiene en cuenta para la presente contestación tanto lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020 en relación al uso de tecnología de la información enviando este escrito por correo electrónico y PDF así como los anexos en PDF, como también que el presente escrito se basa en el texto de la demanda que fue presentada como parte de la subsanación radicada el 2 de septiembre de 2019^[1] aunque no tiene modificaciones frente a la original y el escrito de subsanación mismo que contiene la modificación de la Pretensión No. 2 y con base en las siguientes consideraciones:

i. EN CUANTO A LOS HECHOS:

ES CIERTO en cuanto a que se firmó entre los demandantes y mi poderdante el 14 de noviembre de 2017 una cesión de posición contractual dentro del contrato de vinculación al Fideicomiso PALMARES DE TOSCANA que había suscrito la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA en su condición de futura beneficiaria de área con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCARIA S.A. como Fiduciario y ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como Fideicomitente Desarrollador, posición como CEDENTE relativa al apartamento 304, los garajes 11 y 12 en servidumbre y el derecho de uso exclusivo del depósito 18 en semisótano ubicados en la Carrera 19 A No. 143 A-07 de Bogotá D.C. denominados como Unidad 304 FA-2114 y se aclara que NO es una cesión de "posesión" como aparece en el texto original de la demanda pero **NO ES CIERTO** que sean sólo la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA como cedente, hoy demandada, y PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS como cesionarios, hoy demandantes, los únicos participantes en el contrato de cesión de posición contractual pues se desprende, de la lectura y firmas de ese documento, que interviene también el Fideicomitente Desarrollador ÁREA URBANA

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. en cabeza de su Representante Legal Luis Germán Flórez Dávila y no podía ser de otra manera pues, como se verá mas adelante en este escrito, es esta sociedad constructora quien adquiere las obligaciones frente a los cesionarios, hoy demandantes, y que se estiman erróneamente incumplidas por la demandada con ocasión de no haberse culminado el proceso de escrituración de los inmuebles.

2º. ES CIERTO en cuanto a que, en la misma fecha, 14 de noviembre de 2017, los demandantes y mi poderdante firmaron un documento denominado “ACUERDO PRIVADO CESIÓN APARTAMENTO 304 EDIFICIO PALMARES DE TOSCANA” que no es algo distinto a una cesión de los derechos fiduciarios sobre el apartamento 304, los garajes 11 y 12 en servidumbre y el derecho de uso exclusivo del depósito 18 en semisótano ubicados en la Carrera 19 A No. 143 A-07 del fideicomiso PALMARES DE TOSCANA, ya reseñados en la contestación al Hecho Precedente, de los que era titular hasta el 13 de noviembre de 2017 mi poderdante MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA y que fueron cedidos efectivamente a PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS en esa fecha. Mediante el citado documento se pretendió fijar de manera más detallada las condiciones del contrato de cesión de la posición contractual y precisa muy bien las reales obligaciones asumidas por las partes del mismo. Pero **NO ES CIERTO** en cuanto a que, como se infiere por omisión, sean sólo la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA como cedente, hoy demandada, y PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS como cesionarios, hoy demandantes, los únicos participantes en el contrato pues se observa, de la lectura y firmas de ese documento, que interviene también el Fideicomitente Desarrollador ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. en cabeza de su Representante Legal, para comprometerse al cumplimiento de obligaciones de mucha trascendencia y cuyo análisis, en parte posterior de este escrito, constituirán la base de las excepciones que serán propuestas.

3º. ES CIERTO.

4º. ES CIERTO en cuanto a que se recibió el precio allí citado y en cuanto a que los demandantes firmaron la escritura en esa fecha tal como fue pactado. Pero **NO ES CIERTO** cuando se afirma en este hecho de la demanda (que refiere, por cierto, varios hechos en el mismo ordinal) que *“la escritura fue rechazada por la NO FIRMA de la contraparte el cual no se realizó la firma de la Escritura estipulada en el Acuerdo incumpliendo el contrato y acuerdo firmado por las partes en cuanto al inmueble mencionado”*^{ii[2]} y esto es fundamental para el litigio, puesto que cuando se habla de contraparte partiendo de la base que los actores se refieren a la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA, ella NUNCA estuvo obligada a suscribir la escritura pública contentiva de la restitución de la fiducia mercantil sobre los inmuebles ya descritos a favor de los demandantes teniendo en cuenta que esa responsabilidad recaía en la sociedad fideicomitente desarrollador ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. tal como consta verificando los documentos firmados el 14 de noviembre de 2017 tanto el de cesión de posición contractual dentro del contrato de vinculación al Fideicomiso PALMARES DE TOSCANA como el denominado “ACUERDO PRIVADO CESIÓN APARTAMENTO 304 EDIFICIO PALMARES DE TOSCANA”. Más adelante en este escrito, se ahondará en detalle en esta situación que se constituirá en uno de los pilares de la defensa mediante las correspondientes excepciones. Debe constar que MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA nunca fue parte en la escritura pública No. 2293 del 7 de diciembre de 2017 ^{iii[3]} como se verifica fácilmente al revisar ese documento y no podría haber sido jamás uno de los suscriptores de ese acto por cuanto las reales contrapartes en el acto escriturario fallido eran ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como fideicomitente desarrollador y los beneficiarios de área, hoy demandantes, PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS y actuaba también BANCOLOMBIA S.A. como acreedor hipotecario para la cancelación de la prorrata del gravamen en mayor extensión. TAMPOCO ES CIERTO que la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA entregó el 7 de diciembre de 2017 los inmuebles a los demandantes pues esa entrega con Acta fue efectuada por delegados de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. tal como era su obligación según se desprende de la interpretación literal de los contratos aportados por los actores.

5°. ES CIERTO, advirtiendo que esa comunicación del 8 de junio de 2018 de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCARIA S.A. implica que la cesión de derechos fiduciarios, que ya surtía efectos legales desde el 14 de noviembre de 2017 entre MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA como CEDENTE a favor de PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS como CESIONARIOS, había sido ya registrada exitosamente por el Fiduciario.

6°. ES CIERTO que la carta del 25 de junio de 2018 fue suscrita por mi representada pero **NO ES CIERTA** la interpretación y efectos que le asigna la parte actora a la misma. En efecto, mi poderdante preocupada de buena fe por no haberse protocolizado la escritura que transfería el dominio a título de fiducia mercantil, mediante ese documento le explicó a los CESIONARIOS, hoy demandantes, la situación de incumplimiento que se había presentado por parte de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. que no había pagado la prorrata a BANCOLOMBIA como banco acreedor del proyecto PALMARES DE TOSCANA para poder terminar el trámite de escrituración de los inmuebles a pesar de haber recibido los dineros correspondientes de parte de la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA. Se precisa que el proyecto, que había empezado en 2014, ya había superado el punto de equilibrio y los recursos de las ventas se entregaban directamente a ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. y era esta empresa la que debía encargarse de estas operaciones no solo por las características propias de esta clase de fideicomisos inmobiliarios sino por los compromisos adquiridos por el fideicomitente desarrollador tanto en la cesión de posición contractual como en el acuerdo privado de cesión ya referidos, suscritos el 14 de noviembre de 2017.

7°. No me consta que no se haya realizado el acto escriturario porque mi representada nunca fue parte del mismo y se afirma enfáticamente que **NO ES CIERTO** que mi representada haya aducido excusas y evasiones para no firmar la escrituración de los bienes inmuebles del proyecto PALMARES DE TOSCANA puesto que no estaba obligada a suscribir ese documento según consta no sólo en la *Cesión de Posición Contractual y el Acuerdo Privado apartamento 304 edificio Palmares de Toscana* ya citados anteriormente, sino en la Escritura Pública No. 2293 del 7.12.17 que finalmente no corrió la Notaria 41 de Bogotá.

ii. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

Me opongo de fondo a todas las pretensiones incoadas por la parte demandante con fundamento en las excepciones de mérito que formularé a continuación en este escrito. Se advierte que la pretensión No. 2 de la demanda original fue modificada a instancias del Juez de conocimiento cuando los demandantes subsanaron la demanda ^{iv[4]} y la pretensión No. 2 quedó así: “*Que luego de declararse el incumplimiento del contrato por parte de la demandante se condene a la misma a pagar la cláusula penal establecida dentro del contrato por la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000).*”

iii. EXCEPCIONES DE MÉRITO

3.1.: Excepción Única Principal contra ambas pretensiones: FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA:

En el presente proceso, en concepto del suscrito, procede *como EXCEPCIÓN PRINCIPAL la de la FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA* considerando, en principio, que **la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA nunca debió ser llamada al litigio por no ser la obligada a responder por las pretensiones incoadas por la parte actora.** Es importante, previamente, acudir a tratadistas nacionales que ya se han pronunciado sobre esta clase de medio defensivo que exige analizar preliminarmente si la relación jurídico material que surge de los hechos de la demanda y los documentos que los soportan, se ha trabado realmente entre el demandante y el demandado. Al respecto, Hernán Fabio López Blanco al referirse en uno de sus textos al referirse a las excepciones como mecanismos de defensa de accionado, expresa lo siguiente:

“*Excepciones perentorias de raigambre netamente procesal cuando no existe legitimación en la causa respecto de cualquiera de las partes como sucede, por ejemplo, si quien demanda no está asistido del derecho sustancial*”

o cuando estándolo la dirige contra quien no es el obligado, hipótesis que es diversa a las de las excepciones perentorias definitivas materiales y las perentorias temporales pues estas parten de la base de que la relación jurídico material se dio entre las partes, mientras que en la última jamás ha existido”^{vi5]}

Nattan Nisimblat, otro ilustre tratadista y ex-Juez 20 Civil del Circuito de Bogotá, se refiere así al tema:

“La legitimación en el proceso pertenece exclusivamente al derecho procesal por ende no se puede ligar con el derecho material siendo propia de la pretensión la cual es considerada por la Doctrina como una declaración de voluntad, esto es. de lo que anhela el demandante como resultado del proceso, mientras que la legitimación en la causa según la definición del maestro Hernando Devis Echandía, "consiste en ser la persona que, de conformidad con la Ley sustancial puede formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda o en la imputación penal por ser el sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial pretendida o del ilícito penal imputado, que deben ser objeto de la decisión del Juez, en el supuesto de que aquella o este exista, o ser el sujeto activo o pasivo de una relación jurídica sustancial que autorice para intervenir en el proceso ya iniciado se deja así bien claro que no se trata de la titularidad del Derecho o la obligación sustancial, porque puede que esto no exista, y que basta con que se pretenda su existencia; por eso puede ser perfecta la legitimación en la causa, y sin embargo declararse que dicho derecho y tal obligación o el ilícito penal alegado o imputados no existen realmente” .

Jaime Guasp, la estima como la consideración especial en que tiene la Ley, dentro de cada proceso, a las personas que se hallen en una determinada relación con el objeto del litigio, y en virtud de la cual exige, para que la pretensión procesal, pueda ser examinada, en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como partes en tal proceso; agregando que sea por activa o por pasiva, se trata de la necesidad de que una cierta demanda sea propuesta a ciertas personas que son las legitimadas para actuar como partes en un proceso determinado.

Para Hugo Rocco, la legitimación para obrar indica si el actor y el demandado, respecto de quienes debe declararse con certeza la existencia de una determinada relación jurídica, están realmente autorizados por la norma procesal para pretender la declaración. La cuestión de la legitimación es preliminar al juicio sobre la existencia o inexistencia de la relación jurídico sustancial.

La titularidad del interés a su vez -según Devis Echandía- consiste en la "afirmación de ser titular del derecho o relación material objeto de la demanda (demandante), o la persona facultada por la Ley para controvertir esa afirmación. Aun cuando ninguna obligación a su cargo pueda deducirse de ella (demandado), en el supuesto de que exista ese derecho o relación jurídica material).”^{vi6]}

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia también se ha pronunciado ampliamente sobre el tema de la legitimación en la causa:

*“Para que la pretensión sea acogida en la sentencia es menester, entre otros requisitos, que se haga valer frente a la persona respecto de la cual el derecho puede ser reclamado (...) pues **si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél**”^{vii7]}*

Otros doctrinantes como el ilustre tratadista HERNANDO MORALES MOLINA afirman lo siguiente:

*“La ausencia de legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, no constituye impedimento para desatar el litigio sino motivo para desatarlo en forma adversa al actor, pues es obvio que **si se reclama un derecho** por quien no es su titular o **frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante** en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material a fin de terminar definitivamente el litigio”^{viii8]}*

Descendiendo al caso en concreto se observa lo siguiente:

3.1.1. En el CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL del 14 de noviembre de 2017 la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA transfiere como cedente en favor de los demandantes cesionarios LA TOTALIDAD de los derechos que le asistían dentro del fideicomiso PALMARES DE TOSCANA y en la cláusula Primera se lee que: *“La cedente cede en favor de los cesionarios el 100% de los derechos de beneficio de área y obligaciones correlativos a ellos derivados de su calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA del apartamento 304 ubicado en la carrera 19 A No. 143 A07 en la ciudad de Bogotá (otros inmuebles), dentro del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA, ...”* y en la siguiente se declara el conocimiento por parte de LOS CESIONARIOS de todas esos derechos y obligaciones. En la Cláusula Tercera del mismo se lee lo siguiente: *“RESPONSABILIDAD DE LA CESIÓN: LA CEDENTE responderá ante LOS CESIONARIOS por la existencia y validez del contrato”* ^{ixl[9]} Es indiscutible que mi representada cumplió con esa que era su principal responsabilidad contractual pues es transparente dentro del expediente que, según la prueba documental, ante ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA eran los cesionarios, hoy demandantes, los titulares de los derechos fiduciarios sobre los inmuebles del PALMARES DE TOSCANA ya referidos, lo cual acredita la existencia y validez del contrato. Como si fuera poco, queda claro en el contrato que los efectos de la cesión se surtían de inmediato entre la cedente y los cesionarios a partir de la fecha de la cesión, es decir, del 14 de noviembre de 2017 ^{xl[10]}. Es decir que, a partir de esa fecha, se reemplaza la posición contractual de mi poderdante y quienes quedan obligados frente a LOS CESIONARIOS son ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como Fiduciario pero, sobre todo, ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S como el Fideicomitente Desarrollador. Lo importante de destacar aquí es que suscribe también ese contrato, LUIS GERMÁN FLÓREZ DÁVILA identificado con c.c. # 19.463.244 precisamente en representación de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. en su condición de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR probando el contrato de cesión y autorizando el traslado de los recursos del encargo fiduciario anterior al nuevo que se constituía a favor de los cesionarios, hoy demandantes. De la lectura de ese contrato, finalmente, queda también claro según lo expresado en la Cláusula Segunda que LOS CESIONARIOS, hoy demandantes, manifiestan *“conocer y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones y condiciones del contrato de vinculación No. 12000-40-479 del cual se deriva la posición contractual y derechos que por el presente contrato se cede; y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones”*

3.1.2. Pero es en el ACUERDO PRIVADO CESIÓN APARTAMENTO 304 EDIFICIO PALMARES DE TOSCANA ^{xii[11]} donde se detallan con más especificidad las obligaciones de las partes y en ese sentido se transcribe lo pertinente de ese clausulado: *“QUINTA: FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública que dará cumplimiento al presente documento será firmada el día 7 de diciembre de 2017 en la Notaria #1 entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es decir ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. y LOS CESIONARIOS. Es decir, no aparece como obligación de MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA la de firmar la escritura pública.*

Pero más adelante en las cláusulas adicionales de ese contrato se pacta lo siguiente: *“EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es decir ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. hará cargo de la entrega, firma y registro de las escrituras a LOS CESIONARIOS”* ^{xiii[12]}

De acuerdo con lo transcrito la empresa constructora no solo se hacía cargo de la firma del acto escriturario, sino del trámite de registro y de la entrega de la escritura ya registrada a los cesionarios, hoy demandantes, es decir, que su obligación era triple porque A) Debía firmar su representante legal y responsabilizarse obviamente de la firma de la Fiduciaria y del Banco Acreedor como se precisará más adelante B) Registrar la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos-Zona Norte y C) Después de tramitar exitosamente el registro, entregar la copia correspondiente de la escritura a los beneficiarios de área que eran ya los cesionarios PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS y fue ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. quien no cumplió con ninguna de esas obligaciones y la de la firma quedó a medias pues aunque un apoderado especial del representante legal de la constructora la suscribió, ÁREA URBANA

DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. no obtuvo ni la de la Fiduciaria a la que tenía que darle la instrucción de firma ni la del Banco acreedor.

Antes de entrar en las consideraciones siguientes para sustentar la excepción de FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, recordemos la pretensión No. 1 de la demanda que se busca enervar con este medio defensivo y en la cual se expresa que “*la demandada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA procederá a otorgar y suscribir la Escritura Pública protocolaria del contrato de transferencia de dominio a título de beneficencia(sic)^{xiii[13]} en fiducia a favor de los demandantes PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS respecto al apartamento 304 ubicado en la Carrera 19 A No. 143 A-07 en la ciudad de Bogotá D.C. asignados como propiedad los garajes números 11 y 12 en servidumbre uno delante del otro en semisótano y el depósito numero 18 común de uso exclusivo en semisótano, lo cual deberá hacerse en la Notaria 42 del Circulo de Bogotá, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecución de la sentencia*”.

3.1.3. Teniendo en cuenta, como se ha visto por las disposiciones descritas en el CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL y en el ACUERDO PRIVADO CESIÓN APARTAMENTO 304 EDIFICIO PALMARES DE TOSCANA que la obligación de suscripción, entrega y registro de la escritura no le corresponde a la demandada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA, mal podría exigirle la parte actora a mi representada la ejecución de ese acto imposible y no debido por las siguientes razones:

3.1.3.1. La obligación no está estipulada a su cargo en los contratos firmados por ella y LOS CESIONARIOS como quedó analizado, sino que se encontraba en cabeza, de manera expresa, de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como Fideicomitente Desarrollador y de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. quien como vocera del Fideicomiso Palmares de Toscana era la titular inscrita de la propiedad para que transfiriese el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil, por instrucción expresa del fideicomitente, a quienes son los actuales titulares de esos derechos, es decir, los cesionarios PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS. Es decir, debían firmar los representantes legales de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., los cesionarios como beneficiarios de área y, eventualmente, el acreedor hipotecario por existir hipoteca e mayor extensión del constructor.

3.1.3.2. Los actores olvidan un aspecto crucial del negocio que les genera la confusión sobre el obligado u obligados a firmar la escritura y es que la cesión de los derechos fiduciarios a título de beneficio de área que a su favor efectuó MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA el 14 de noviembre de 2017 dentro del fideicomiso inmobiliario PALMARES DE TOSCANA, no implicaban la propiedad de los inmuebles en cabeza de mi representada sino que el lote y las construcciones del proyecto estaban a nombre de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. pues ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S, propietario original como lo demuestran los certificados de tradición aportados por los actores, se los había transferido a título de fiducia mercantil para que fuera asignando los beneficios de área a los compradores, según sus instrucciones.

3.1.3.3. Se concluye, entonces, que la parte actora no ha efectuado la correcta interpretación de quiénes son los reales obligados a suscribir la escritura de sus inmuebles: En efecto, en la fallida escritura pública No. 2293 del 7 de diciembre de 2017 se observa que debían comparecer y/o firmar, PRIMERO, los beneficiarios de área PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS quienes asistieron y firmaron; SEGUNDO, el representante legal de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S quien asistió y firmó a través de apoderado debidamente reconocido; TERCERO, el representante legal de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. señor PAULO ARMANDO ARANGUREN RIAÑO cuya firma no aparece en la escritura y que de acuerdo con lo previsto en la página 12 de la copia de la escritura aportada, se autorizó por el Notario 41 de Bogotá que “el presente instrumento fuera suscrito por las precitadas personas fuera del recinto Notarial en las oficinas de las entidades que representan... advirtiendo sobre el plazo de dos (2) meses, para estos efectos establecido por la norma legal.”.

Cabè aclarar que, en el presente caso, debía firmar también el señor CAMILO ENRIQUE LLANA MEJÍA como representante legal de BANCOLOMBIA S.A. en su condición de acreedor de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S para recibir el pago prorrateado respectivo o dejar constancia de haberlo ya recibido el cual cancelaría la hipoteca en mayor extensión que garantizaba el crédito al constructor ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. El señor LLANA tampoco firmó y estaba autorizado para hacerlo en las oficinas de BANCOLOMBIA S.A. Según la práctica notarial en estos casos especiales en que se firma por fuera del Despacho del Notario por parte de las entidades fiduciarias y los bancos, es la propia Notaría con un propio en compañía de la constructora quien consigue o, como se dice, comúnmente *patina* esas firmas. En el presente caso, según prueba documental anexa, consta que la firma de BANCOLOMBIA S.A. no se había registrado por no pagarse la prorrata de la deuda de la unidad inmobiliaria por parte de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como deudor constructor y fue por esa razón que MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA remitió la carta del 25 de junio de 2028 a los demandantes que ya fue citada en acápite anterior y en la que explicaba esta situación. En cuanto a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. mi poderdante supo que no firmó porque había incumplimientos de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. con esa entidad sin precisar cuáles eran pero que regularmente en esos casos obedecen a saldos insolutos de las comisiones a favor de la Fiduciaria por la administración de la fiducia mercantil inmobiliaria. De cualquier manera, esos eventos no fueron del control de la demandada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA y sucedieron bajo la absoluta responsabilidad de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como Fideicomitente Desarrollador dentro del FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA. Es evidente, como se deberá concluir irremediamente por el operador judicial, que aquí la prueba aportada tanto por los mismos actores como por mi representada a través del suscrito apoderado, es suficiente para dar certeza sobre la falta de legitimación en la causa por pasiva pues los documentos hablan por sí solo en cuanto a las obligaciones de las partes.

3.1.4. OTRA CITA DE DOCTRINA:

El ilustre tratadista Jorge Santos Ballesteros, ex magistrado de la Corte Suprema de Justicia, afirma sobre el punto de la *LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA*, lo siguiente:

“La legitimación en causa pasiva en la acción de responsabilidad civil en sentido general (se rige) de conformidad con el Artículo 2343 del Código Civil que dice que “es obligado a la indemnización el que hizo el daño y sus herederos”. Se consagra así en esta disposición, en sentido amplio, la obligación que pesa en contra del responsable de reparar el daño causado a otro. Por supuesto que, al existir diversos sistemas de responsabilidad, serán sujetos distintos los imputados y diferente el régimen aplicable en materia de apreciación del hecho causante del perjuicio.”^{xiv}141

3.1.5. CONCLUSIÓN:

En resumen y sin entrar en otras consideraciones que serían materia de excepciones adicionales más adelante en este escrito pero que servirán de apoyo probatorio y jurídico a la presente excepción, cobra clara estructuración la que se ha denominado por el suscrito como FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA porque la parte actora está reclamando la ejecución de un acto imposible para mi representada quien no estuvo nunca OBLIGADA a OTORGAR y/o FIRMAR ESCRITURA de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil de inmuebles del FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA no solo porque para el 7 de diciembre de 2017, fecha pactada de firma, ya había perdido MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA su condición de beneficiaria que había sido cedida el 14 de noviembre de 2017 a los cesionarios hoy demandantes PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS sino también porque, como desprende del análisis previamente realizado en este escrito, los obligados a comparecer a ese acto eran los demandantes, la fiduciaria ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A y el fideicomitente desarrollador ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

Es obvio que teniendo en cuenta que la Pretensión No. 2 de declaración de incumplimiento y del decreto de perjuicios por \$60.000.000 es consecuencial de la Pretensión No. 1 que se ataca directamente con esta excepción de fondo, el medio defensivo antes elaborado debe, inexorablemente, enervar esta pretensión No. 2 también con fundamento en los mismos planteamientos precedentes. Es decir, la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA no puede haber incumplido lo que no estaba obligada a cumplir y, por lo tanto, no podrían demandarse perjuicios de una omisión (la de no firmar escritura) que no se le podía exigir válidamente constituyéndose una auténtica falta de legitimación en la causa por pasiva.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, solicito se declare probada la excepción única principal propuesta denominada “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA” y, como consecuencia, se absuelva a mi representada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA, se declare la terminación del proceso y se condene en costas a la parte actora.

3.2. Excepción primera subsidiaria denominada INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL EN CABEZA DE LA DEMANDADA POR ESTAR LA OBLIGACION DE ESCRITURAR A CARGO DE ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. dirigida contra las pretensiones 1º y 2º:

En el evento en que se considere por el juez de conocimiento que la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA si está legitimada en la causa por pasiva, se propone este medio defensivo de manera SUBSIDIARIA. Se fundamenta de la siguiente manera:

3.2.1. Para que se estructure la responsabilidad civil deben concurrir los siguientes elementos según lo han decantado ampliamente la Jurisprudencia y La Doctrina:

a) *una conducta activa u omisiva del “agente”^{xv[15]} constitutiva de culpa contractual:*

El agente causante del daño contractual debe realizar una conducta activa u omisiva que constituya un cumplimiento imperfecto o defectuoso de la obligación contractual. En el presente caso, en cabeza de MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA no se advierte la comisión de una conducta, a título de culpa contractual, menos de dolo, que le pueda ser endilgada con fundamento en las pruebas aportadas por la misma parte actora y otras que se adicionan al presente escrito por parte del suscrito apoderado. Por el contrario, se observa de parte de mi representada una conducta proactiva en función de colaborar en la escrituración de los inmuebles constitutivos de la cesión de derechos fiduciarios dentro del FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA a favor de los demandantes PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS. Su obligación contractual era la de garantizar la existencia y validez del contrato de fiducia mercantil y hacer efectivo el cambio de titularidad de los derechos fiduciarios dentro del Fideicomiso como en efecto sucedió porque pagó todos sus aportes al fideicomiso como se verá más adelante. Aunque la cancelación de la prorrata de la hipoteca en mayor extensión de BANCOLOMBIA S.A. le correspondía a la Constructora ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. que había recibido los recursos de parte de mi poderdante como se probará, mi representada presionó la gestión de ese trámite dentro de sus limitaciones, yendo incluso más allá de sus deberes estrictamente contractuales. Debe aclararse que esa prorrata debe ser pagada por el Constructor al Banco de manera directa después de recibir los pagos del beneficiario de área, para que éste la abone directamente al crédito de constructor.

Contrariu sensu, los incumplidos aquí son otros. En la sustentación de la excepción precedente se demostró más allá de toda duda que quienes tenían la obligación de suscribir la escritura eran, en orden de importancia por su grado de responsabilidad dentro del Fideicomiso, ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como Fideicomitente Desarrollador y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocero del Fideicomiso PALMARES DE TOSCANA. La constructora, respondería en mayor grado, por ser quien omitió el cumplimiento de los requisitos para sacar adelante la escrituración aparentemente por dificultades operativas en el desenglobe del predio (Asignación de Matrículas Inmobiliarias), en la aprobación de créditos hipotecarios para los beneficiarios de área del proyecto y, principalmente, por una situación financiera de iliquidez que no le permitió

10^b
cubrir las prorratas. ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A, respondería en menor grado, en la medida en que siendo obligatoria su firma en la escritura como vocera del Fideicomiso y como titular de la propiedad de los bienes a transferir, debe explicar su decisión de abstenerse de suscribir el documento. Para probar lo dicho, en poder de mi representada se encuentra la copia de una comunicación del 22 de junio de 2018 (que se anexa como prueba documental) dirigida a la cesionaria y demandante MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS por el señor German Flórez Dávila, Gerente General y Representante Legal de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. con la referencia "Trámite escrituración Apto 304 PALMARES DE TOSCANA". En ese documento el señor Flórez manifiesta que "el proceso de escrituración del proyecto PALMARES DE TOSCANA ha presentado retrasos generados primero por la demora en la entrega de las matrículas inmobiliarias y segundo porque como consecuencia de este retraso, algunos de los créditos aprobados a los clientes que adquirieron sus unidades de vivienda en el mismo proyecto, se les vencieron los créditos, lo cual obligó a reiniciar el trámite de recolección de documentos, firmas y solicitudes de renovación de los mismos. Lo anterior trae como consecuencia que a la fecha tenemos todavía 4 unidades con créditos en proceso y que están próximos a salir aprobados. De esta manera, aplicados los créditos mencionados deben quedar saldos a favor con los cuales buscamos realizar el pago de la prorrata de este apartamento.

Así mismo, nuestra compañía está a la espera de recursos que permitan adelantar los pagos de saldos de prorratas pendientes, para proceder a tomar las firmas de la Fiduciaria y del banco y finalmente radicar las escrituras en la oficina de registro." ^{xvii}[16]

(Subrayados y negrilla por fuera del texto original)

Véase entonces, con toda claridad, que esta prueba documental describe con detalle las causas del incumplimiento en la escrituración y, por ninguna parte, aparece el nombre de mi representada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA como responsable directa o indirecta del fallido proceso. Por el contrario, en el documento el R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. reconoce sin ruborizarse no solo las razones por las cuales no había podido cumplir entre las cuales está su iliquidez sino que remata la comunicación señalando las gestiones que no ha hecho para culminar el proceso de escrituración entre ellas, el pago de la prorratas, la de obtener las firmas del Banco y la Fiduciaria y las de registro de la escritura, actividades todas a su cargo y de su TOTAL responsabilidad contractual con los beneficiarios de área y que, hasta la fecha de esta demanda, parece NO HABER CUMPLIDO según lo relatan los demandantes.

Y para que haya todavía más claridad, si ella es requerida, sobre el cumplimiento real de la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA como CEDENTE en relación con las obligaciones del contrato de cesión de posición contractual y el Acuerdo Privado firmados el 14 de noviembre de 2017 y sobre la manera como ella entregó oportunamente los recursos a ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. para la escrituración respectiva a favor de LOS CESIONARIOS, se anexa prueba documental consistente en certificación del señor German Flórez Dávila, como Representante Legal de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. del 8 de junio de 2018 mediante la cual deja constancia que MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS y PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN, hoy demandantes, habían aportado como cesionarios del contrato de fiducia mercantil inmobiliaria la suma de \$275.960.480 que es exactamente el valor por el cual se hizo la escritura fallida del 7 de diciembre de 2017 ^{xviii}[17]. Esos dineros, procedieron de la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA quien, a su vez, los recibió de los demandantes. Había un valor previo de \$85.920.480.oo que ya había adelantado mi representada a la firma constructora dentro del cronograma de pagos, los cuales ella recuperó con la cesión de sus derechos fiduciarios a los demandantes por \$305.000.000.oo. El resto del dinero (\$190.040.000) se entregó, una parte mediante cheques de gerencia y otra depositando directamente en cuentas bancarias de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. ^{xix}[18]; los cheques fueron retirados por el señor Nicolás Ramírez Muñoz empleado de la constructora debidamente autorizado por esta ^{xx}[19] y quien aparece firmando los recibos que se adjuntan ^{xxi}[20]. Fue entonces ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. quien incumplió con sus obligaciones contractuales de hacer firmar la escritura por el banco y la Fiduciaria y de registrarla y entregar la copia a los demandantes y si esas acciones se hubieran realizado de manera eficiente y conjuntamente con el apoyo de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso,

esta demanda no estaría desgastando la administración de justicia ni afectando los intereses patrimoniales de mi poderdante ni los de los demandantes.

Pero hay más pruebas documentales que refuerzan la tesis en el sentido de que el real incumplido del proceso, sin descartar a la Fiduciaria, es ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S, quien no aparece extrañamente aquí demandado: En efecto, se anexa con el presente escrito la impresión de un correo electrónico dirigido por el Representante Legal de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. el 8 de junio de 2018 a los demandantes PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS con el cual, PRIMERO, se entiende que los destinatarios naturales de explicaciones sobre la demora en la escrituración eran los CESIONARIOS que ya eran los titulares de los derechos fiduciarios de los inmuebles del FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA y, SEGUNDO, que, en anticipación a la carta del 22 de junio de 2018 arriba transcrita en lo pertinente, ya ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. advertía de los diferentes problemas que tenía para dar cumplimiento a la titulación notarial de esos derechos y se mencionaba, entre otras cosas, que **“esperamos en el menor término posible estar adelantando el trámite final de toma de firmas y protocolización de la escritura de su apartamento, con el compromiso de que tan pronto tengamos avances les estaremos suministrando más información al respecto”**.^{xxi[21]} (Subrayados por fuera del texto original)

En este punto y dado que no es demandada en este proceso la Constructora como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en una decisión que no se entiende adoptada por la parte actora, vale la pena mencionar que los propios demandantes, que se encuentran, al parecer, en posesión de los bienes desde diciembre de 2017 en su condición, como ellos mismos la denominan, de propietarios del apartamento 304 y los parqueaderos 11 y 12 del Edificio Palmares de Toscana, ya reconocían expresamente a ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como destinatario de sus solicitudes en cuanto a reclamos con relación a los inmuebles recibidos después de la firma de la escritura fallida como lo prueba una comunicación original en poder de mi representada del 31 de enero de 2018 dirigida por ellos a la Constructora y en la cual piden un cambio en la asignación de parqueaderos.^{xxii[22]}

b) es necesario que haya un daño resarcible causado^{xxiii[23]}

No puede desconocerse la existencia de un perjuicio en cabeza de los demandantes PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS si se demuestra que no han sido titulados los inmuebles a su nombre pero ese daño no sería ocasionado por MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA como se ha precisado y demostrado ampliamente a través de este escrito.

c) es necesario que haya un nexo de causalidad^{xxiv[24]} o una relación de causa a efecto, de la conducta en mención, con el perjuicio ocasionado.

En un litigio de responsabilidad civil contractual es fundamental analizar el nexo causal. Es crucial entonces probar por la parte actora *“la existencia de un vínculo de causalidad entre el daño o detrimento sufrido por una persona, en forma de interés jurídicamente tutelado, y la conducta o el hecho realizado por otra, de carácter antijurídico”*^{xxv[25]}

Para el caso presente, ha quedado establecido que a MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA, más allá de toda duda, no se le puede atribuir un daño que no ha originado y, en consecuencia, está roto el nexo causal. Esta ruptura, también llamada *interrupción del vínculo causal*, se da precisamente cuando otro evento u otra persona ha sido la determinante para la producción del perjuicio, en este caso, la conducta omisiva y activa de la sociedad ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. y no se sabe, a ciencia cierta, si también incidió en la causación del daño la conducta de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso PALMARES DE TOSCANA.

3.2.2. CONCLUSIÓN:

107
Entonces, al no configurarse dos de los elementos de la Responsabilidad Civil en cabeza de la demandada, esto es, ni la presencia de una conducta activa u omisiva originadora de daño ni el nexo causal mismo, no pueden prosperar la pretensión No. 1 de la parte actora.

Adicionalmente, es obvio que teniendo en cuenta que la Pretensión No. 2 de declaración de incumplimiento y del decreto de perjuicios por \$60.000.000 es consecencial de la Pretensión No. 1 que se ataca directamente con esta excepción de fondo, el medio defensivo antes elaborado debe, inexorablemente, enervar esta pretensión No. 2 porque si no hay responsabilidad civil contractual atribuible a la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA, no puede haber condena por perjuicios.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, solicito se declare probada la excepción de mérito propuesta denominada INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL EN CABEZA DE LA DEMANDADA POR ESTAR LA OBLIGACION DE ESCRITURAR A CARGO DE ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. y, como consecuencia, se absuelva a MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA de las condenas pretendidas en la demanda y se condene en costas a la parte actora.

3.3. Excepción segunda subsidiaria denominada IMPOSIBILIDAD JURÍDICA PARA QUE LA DEMANDADA COMPAREZCA A FIRMAR LA ESCRITURA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A FAVOR DE LOS DEMANDANTES A TÍTULO DE BENEFICIO DE ÁREA DE LOS INMUEBLES DEL FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA dirigida contra las pretensiones 1º y 2º:

Esta excepción surge con particular fuerza porque no es sólo que la demandada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA no tenga la obligación contractual de firmar la escritura de transferencia de dominio de los inmuebles de los cesionarios dentro del Fideicomiso PALMARES DE TOSCANA como quedó demostrado SINO que ella tampoco puede hacerlo jurídicamente hablando si se le impusiera judicialmente este deber porque ni es ni nunca ha sido la titular del derecho de dominio de las unidades inmobiliarias cuya titulación se reclama que lo es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. tal como consta en los certificados de tradición de los inmuebles objeto del FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA (aportados con la demanda) ni tiene la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA facultades para hacerlo pues el único que legalmente las tiene, a la luz de las normas sobre fiducia mercantil inmobiliaria, es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. por instrucciones expresas del Fideicomitente Desarrollador ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. quien es el que indicaba al Fiduciario, de manera exclusiva, a quién se le debían escriturar las unidades según la específica asignación convenida con los beneficiarios de área, en este caso, los cesionarios hoy demandantes PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS.

Adicionalmente, es obvio que teniendo en cuenta que la Pretensión No. 2 de declaración de incumplimiento y del decreto de perjuicios por \$60.000.000 es consecencial de la Pretensión No. 1 que se ataca directamente con esta excepción de fondo, el medio defensivo antes elaborado debe, inexorablemente, enervar esta pretensión No. 2 también con fundamento en los mismos planteamientos porque si no hay incumplimiento atribuible a la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA por no estar habilitada jurídicamente para firmar la escritura, no puede haber condena por perjuicios.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, solicito se declare probada la excepción de mérito propuesta denominada IMPOSIBILIDAD JURÍDICA PARA QUE LA DEMANDADA COMPAREZCA A FIRMAR LA ESCRITURA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO DE ÁREA DE LOS INMUEBLES DEL FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA a favor de los demandantes y, como consecuencia, se absuelva a MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA de las condenas pretendidas en la demanda y se condene en costas a la parte actora.

3.4. Excepción tercera subsidiaria dirigida contra la pretensión No. 2 denominada "INEXISTENCIA DE CLÁUSULA PENAL DENTRO DE LOS CONTRATOS DE CESIÓN DE DERECHOS:

3.4.1. La parte actora en el escrito de subsanación radicado el 2 de septiembre de 2019 expresó ^{xxvi[26]} que "que luego declararse el incumplimiento del contrato por parte de la demandante (sic) ^{xxvii[27]} se condene a la misma

(sic) ^{xxviii[28]} a pagar la cláusula penal establecida dentro del contrato por la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) ” ^{xxix[29]}

Se fundamenta este medio exceptivo en que, revisando minuciosamente tanto el CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL como el denominado ACUERDO PRIVADO CESIÓN APARTAMENTO 304 EDIFICIO PALMARES DE TOSCANA firmados por las partes el 14 de noviembre de 2017 y aportados por los actores, **no hay ninguna estipulación a título de cláusula penal que haya sido pactada en esos documentos por las partes.** Recuérdese que, según la Doctrina y la Jurisprudencia, LA EXISTENCIA DE UNA CLÁUSULA PENAL EN UN CONTRATO releva a la parte cumplida que la pretende hacer efectiva de realizar una estimación de perjuicios pues el valor de la misma bilateralmente acordado en ese contrato o en una promesa de contrato, se considera un pacto libre de voluntades que fija previamente su límite. Se entiende, entonces, que, en las condiciones anotadas, sería imposible condenar a perjuicios a mi representada por no existir esa cláusula penal que los haya determinado contractualmente porque así fueron solicitados y así fueron objeto del JURAMENTO ESTIMATORIO que se contrajo a señalar el valor de la presunta pena sin más consideraciones.

3.4.2. CONCLUSIÓN:

En ausencia del pacto contractual expreso de una cláusula penal, no puede mantenerse incólume, jurídicamente hablando, la Pretensión No. 2 sobre perjuicios y, por substracción de materia, el juez debe abstenerse de considerarla como una petición procedente para el caso objeto de litigio.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, solicito se declare probada la excepción de mérito propuesta denominada INEXISTENCIA DE CLÁUSULA PENAL DENTRO DE LOS CONTRATOS DE CESIÓN DE DERECHOS y, como consecuencia, se absuelva a MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA de las condenas pretendidas en la demanda por este concepto y se condene en costas a la parte actora.

iv. EN CUANTO A LAS PRUEBAS APORTADAS POR LA PARTE ACTORA

Debe asignarse la validez probatoria por parte del operador judicial de los documentos aportados por los demandantes según las normas procesales y en el acápite correspondiente a las objeciones al juramento estimatorio nos referiremos puntualmente a la falta de soporte para sustentar la valoración de perjuicios.

v. PRUEBAS

5.1. Además de las pruebas documentales aportadas por la parte actora anexas al expediente y citadas expresamente en el presente escrito con su ubicación en folios, solicito se decreten y practiquen las siguientes pruebas DOCUMENTALES que se remiten escaneadas en PDF según lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020:

5.1.1.

Carta de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. dirigida a la demandante NIDIA PINZÓN fechada el 22 de junio de 2018 en la cual se dan las explicaciones y excusas a la señora Nidia Pinzón por la demora en el proceso de escrituración.

5.1.2. Originales de los comprobantes de expedición de cheques de gerencia entregados por mi representada a favor de la sociedad ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. por \$114.000.000.00 y de consignaciones en BANCO POPULAR en la cuenta corriente # 110026159236 a favor de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. por \$76.040.000.00 para un valor total de \$190.040.000.

5.1.3. Carta de autorización al empleado Nicolas Ramírez del 21 de noviembre de 2017 firmada por el señor German Flórez Dávila R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. para reclamar cheques a su favor entregados por mi representada.

108
5.1.4. Recibos del cheque No. 89820-0 del BANCO DAVIVIENDA por valor de \$100.001.536.00 y del cheque No. 89821-4 del BANCO DAVIVIENDA por valor de \$13.998.464.00, ambos suscritos por el empleado autorizado de la Constructora Sr. Nicolás Ramírez Muñoz.

5.1.5. Impresión de correo electrónico de LUIS GERMAN FLOREZ DAVILA como R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. del 8 de junio de 2018 dirigido a los demandantes con copia a mi representada en el cual se reiteran las excusas y explicaciones sobre las demoras en el proceso de escrituración y en que se anexa una Certificación suscrita por el R. Legal de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. del 8 de junio de 2018 mediante la cual se deja constancia del aporte de los demandantes por \$275.960.480.00 constitutivos de la cesión de los derechos de los inmuebles que ya habían sido pagados por la señora MARY LUZ BUSTAMANTE y que prueba que mi representada cumplió plenamente con sus obligaciones.

5.1.6. Original de comunicación del 31 de enero de 2018 suscrita y dirigida por los demandantes al señor LUIS GERMAN FLOREZ DAVILA como R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. en la que le solicitan reasignación de parqueaderos en el Edificio Palmares de Toscana.

5.1.7. Contrato de cesión de posición contractual en el FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA presentado de manera completa en la que se incluye el folio 3 que tiene la firma de LUIS GERMAN FLOREZ DAVILA como R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

5.1.8. Certificado actualizado de existencia y representación legal de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

5.2. INTERROGATORIOS DE PARTE:

Solicito se decreten interrogatorios de parte de los demandantes PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 19.056.993 y 35.466.938, respectivamente, para ser formulados oralmente por el suscrito apoderado en la audiencia presencial o/o virtual que se cite para el efecto por el Despacho de conocimiento.

5.3. OFICIOS:

Se solicita OFICIAR al Banco Popular para que certifique la titularidad de la cuenta corriente No. 110026159236 en cabeza de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. para la época de los hechos y que se consignaron y se hicieron efectivos en esa cuenta cheques de gerencia de Banco Davivienda solicitados por mi representada por \$57.503.916.00 el 30 de noviembre de 2017 y \$20.000.000 el 11 de diciembre de 2017 a favor de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

vi. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Con fundamento en lo establecido en el Art. 206 del Código General del Proceso en relación con la objeción al juramento estimatorio, me permito formular la siguiente objeción de fondo y preciso **la inexactitud** en los siguientes términos:

Siendo completamente coherentes con la excepción de mérito antes formulada como Excepción Tercera Subsidiaria que se denominó “INEXISTENCIA DE CLÁUSULA PENAL DENTRO DE LOS CONTRATOS DE CESIÓN DE DERECHOS”, la parte actora incurrió en lo que podríamos denominar válidamente **una falta de determinación de los perjuicios dentro de los parámetros del art. 206 del C.G. del P.** La anterior afirmación se hace teniendo en cuenta que si no había clausula penal en los contratos de cesión de derechos firmados entre los demandantes, mi representada y ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como quedó establecido en la sustentación de la excepción mencionada, debería haberse efectuado por el demandante una

estimación detallada de los perjuicios en la demanda o en la subsanación, lo cual no sucedió. El Art. 206 del C.G. del P. es muy claro en el sentido de exigir que la valoración del monto de perjuicios a título de juramento estimatorio se efectúe "razonadamente, ...discriminando cada uno de sus conceptos" ^{xxx/30/}. En el presente caso, esa estimación razonada y la discriminación por conceptos, no existen a pesar de la exigencia legal y del requerimiento expreso del juez de conocimiento comoquiera que en el auto de inadmisión del 26 de agosto de 2019 se reclamó a la parte actora que se hiciera el juramento estimatorio "discriminando y determinando cada concepto e indicando como se generan, producen o de donde provienen" ^{xxxii[31]} y esto no se cumplió en lo absoluto, desde nuestro punto de vista. En efecto, en el escrito de subsanación radicado el 2 de septiembre de 2019 y aportado a instancias de la decisión judicial de inadmisión de la demanda por, entre otras cosas, no contener el juramento estimatorio de los perjuicios presuntamente causados, la parte actora expresó que "luego de la declaración del incumplimiento del contrato, la firma de la escritura, la demandada debe cancelar la cláusula penal correspondiente a SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) que se encuentra en el contrato firmado por las partes esta afirmación se hace bajo la gravedad del juramento" ^{xxxii[32]}. Obsérvese cómo el demandante no especifica si esa estimación la realiza a título de daño emergente o de lucro cesante que son los conceptos del daño o perjuicio, sino que se refiere al monto de **una cláusula penal** que nunca fue pactada por las partes en los contratos ya aludidos ampliamente, incluyendo a ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. En consecuencia y teniendo en cuenta que revisando minuciosamente tanto el CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL como el denominado ACUERDO PRIVADO CESIÓN APARTAMENTO 304 EDIFICIO PALMARES DE TOSCANA firmados por las partes el 14 de noviembre de 2017 y aportados por los demandantes, **no hay ninguna estipulación a título de cláusula penal que haya sido pactada por las partes, se concluye fácilmente que no hay monto estimado de perjuicios a título de juramento estimatorio. Entonces, LA INEXACTITUD a la que se refiere el inciso 1° del Art. 206 del C.G. del P. y que se señala expresamente COMO OBJECCIÓN podría explicarse afirmando que los demandantes precisaron un valor de perjuicios (\$60.000.000.00) con fundamento en un pacto contractual inexistente habiendo omitido la estimación razonada y la discriminación de los conceptos del daño recibido y, por lo tanto, esta solicitud de condena por perjuicios en contra de mi representada debe ser desestimada por sustracción de materia, sin que se requieran más pruebas o la intervención de peritos.**

vii. NOTIFICACIONES

El suscrito ya entregó estos datos de notificación en el memorial del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda radicado el 25 de febrero de 2020 pero no sobra reiterar que el suscrito APODERADO las recibirá en la secretaría de su Despacho o en mi oficina ubicada en la Carrera 8 # 16-88 Of. 607 de esta ciudad. Tel. 2830445 Cel. 310-8961427. Correo electrónico: josegui58@hotmail.com.

Se añade la información de mi representada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA quien recibirá las notificaciones en la Transversal 85 G No. 24 C-59 Casa 11 Cel. 315-3365024 Bogotá D.C. Correo electrónico: marylbustamente@hotmail.com.

Expresamente se autoriza al envío de notificaciones e informaciones a las cuentas de correo electrónico del suscrito apoderado y de la demandada arriba suministradas, en concordancia con lo dispuesto en Decreto 806 de 2020.

^{xxxiii[1]} Folios 67 a 71 del Cd. Único expediente 2019-00606

^{xxxiv[2]} Folio 68 del Cuaderno único.

^{xxxv[3]} Aportada en copia auténtica por los demandantes a Folios 34 a 52 por anverso y reverso, E.P. 2293 otorgada en la Notaria 41 de Bogotá y aportada por la parte actora con la demanda.

^{xxxvi[4]} Folio 64 del Cuaderno único

^{xxxvii[5]} CODIGO GENERAL DEL PROCESO, PARTE GENERAL, Héctor Fabio López Blanco, Pág. 608, Dupre Editores, 2016

- 109
- xxxviii[6] Doctrina extraída de artículo “Naturaleza de la excepción previa de falta de legitimación en la causa en la ley 1395 de 2010” del doctor NATTÁN NISIMBLAT publicado en su Web Page.
- xxxix[7] Sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, 14 de agosto de 1995, Exp. 4268
- xl[8] MORALES MOLINA, Hernando. Curso de Derecho Procesal Civil, Parte General, Ed. ABC, Bogotá, 1983. Pág. 150
- xli[9] Folio 3 anverso CUADERNO UNICO
- xlii[10] Folio 16: Ver Cláusula Cuarta del contrato: EFECTOS DE LA CESIÓN
- xliii[11] Folios 7 a 12 ibídem
- xliv[12] Folio 11 ibídem
- xlv[13] Esa es la expresión que se usa literalmente en la demanda y en la subsanación cuando debería ser “BENEFICIARIA”
- xlvi[14] JORGE SANTOS BALLESTEROS, Responsabilidad Civil, Parte General, TOMO I, Pág. 496, Editorial Temis, Nov. 15-2012
- xlvii[15] JAVIER TAMAYO JARAMILLO, Tratado de Responsabilidad Civil, TOMO I, Pág. 188, Editorial Legis, 2007
- xlviii[16] Carta de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. dirigida a la demandante NIDIA PINZÓN fechada el 22 de junio de 2018 y que se aporta con el presente escrito como PRUEBA DOCUMENTAL
- xlix[17] Se anexa como PRUEBA DOCUMENTAL certificación suscrita por el R. Legal de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. del 8 de junio de 2018 mediante la cual se deja constancia del aporte de los demandantes por \$275.960.480.00 constitutivos de la cesión de los derechos de los inmuebles ya pagados por la señora MARY LUZ BUSTAMANTE. En los Folios 34 a 52 por anverso y reverso, se encuentra la copia de la E.P. 2293 otorgada en la Notaría 41 de Bogotá y aportada por la parte actora con la demanda.
- l[18] Como PRUEBA DOCUMENTAL se anexan copias de los comprobantes de expedición de cheques de gerencia del BANCO DAVIVIENDA entregados por mi representada a favor de la sociedad ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. por \$114.000.000.00 y de consignaciones en BANCO POPULAR en la cuenta corriente # 110-026-159236 a favor de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. por \$76.040.000.00 para un valor total de \$190.040.000. Se consignó un valor adicional de \$1.463.916 por concepto de aporte de la señora MARY LUZ BUSTAMANTE a los gastos de escrituración.
- li[19] Como PRUEBA DOCUMENTAL se anexa carta de autorización al empleado Nicolas Ramirez del 21 de noviembre de 2017 firmada por el señor German Flórez Dávila R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S..
- lii[20] Se anexan como PRUEBA DOCUMENTAL los recibos del cheque No. 89820-0 del BANCO DAVIVIENDA por valor de 100.001.536.00 y del No. 89821-4 del BANCO DAVIVIENDA por valor de \$13.998.464.00, ambos suscritos por el empleado autorizado de la Constructora Sr. Nicolás Ramírez Muñoz.
- liii[21] Se anexa como PRUEBA DOCUMENTAL, copia de correo electrónico enviado a los demandantes el 8 de junio de 2018 por German Flórez Dávila R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.
- liiv[22] Se anexa como PRUEBA DOCUMENTAL comunicación del 31 de enero de 2018 suscrita y dirigida por los demandantes a al señor LUIS GERMAN FLOREZ DAVILA como R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.
- liv[23] Ibídem, pág. 247
- lv[24] Ibídem, pág. 248
- lvii[25] JORGE SANTOS BALLESTEROS, Responsabilidad Civil, Parte General, Relación de causalidad en la responsabilidad civil capítulo VIII, TOMO I, Pág. 375, Editorial Temis, Nov. 15-2012
- lviii[26] Escrito de subsanación que reposa folio 64 del expediente.
- lix[27] La parte actora cometió, se supone, un LAPSUS porque se refirió a la declaración de incumplimiento del demandante LO CUAL ES UN CONTRASENTIDO.
- lx[28] Se supone, siguiendo el sentido de lo dicho antes, que se refiere a la demandada
- lxi[29] Folio 64 del Cd. Único expediente 2019-00606
- lxii[30] Inciso 1º del Art. 206 del C.G. del P. JURAMENTO ESTIMATORIO.
- lxiii[31] Folio 62 del expediente 2019-00606
- lxiv[32] Folios 67 a 71 del Cd. Único expediente 2019-00606

Se anexa el presente correo como mensaje de datos según lo exigido por el Decreto 806 de 2020 y se adjuntan este mismo escrito y las pruebas documentales anunciadas en PDF. Los correos de los demandantes y su apoderado se toman de la demanda presentada.

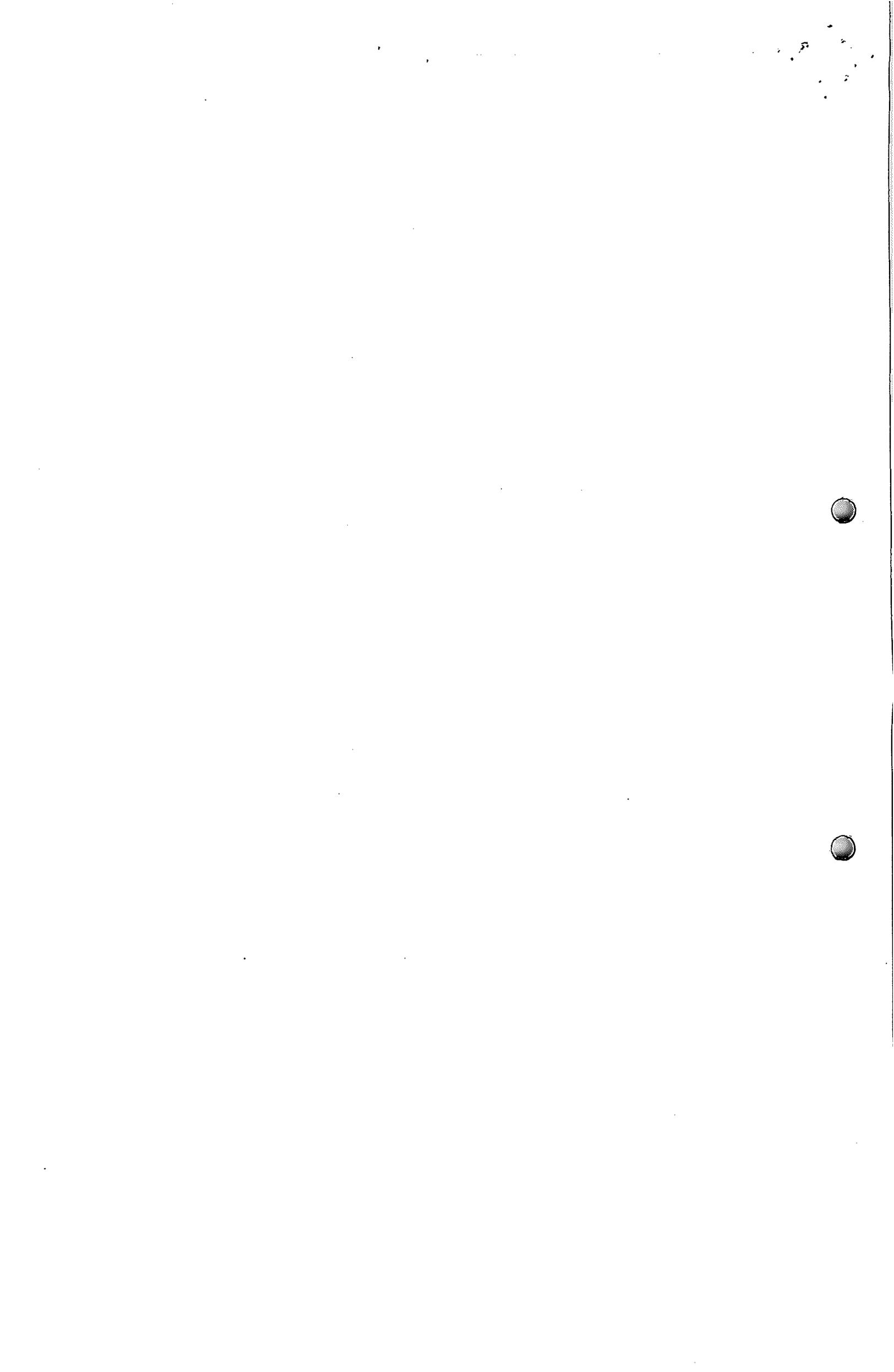
JOSÉ GUILLERMO MEJÍA DÁVILA

T.P. 63.735 C.S. DE LA J.

CARRERA 8 # 16-88 OF. 607 BOGOTÁ D.C.

Aviso confidencial: Este mensaje incluyendo cualquier anexo contiene información confidencial que es de propiedad exclusiva de JOSE GUILLERMO MEJIA DAVILA, se encuentra protegido por la Ley y sólo puede ser utilizado por la persona o compañía a la cual está dirigido. Si usted no es el receptor, el autorizado, o por error recibe este mensaje, favor infórmeme y bórralo inmediatamente. Cualquier retención, difusión, distribución, copia o toma de cualquier acción basados en su contenido, se encuentran estrictamente prohibidas. La inobservancia de este aviso es contra la ley.

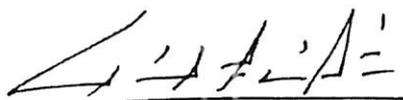
Antes de Imprimir este correo tenga en cuenta su responsabilidad con el medio ambiente.



A QUIEN INTERESE

Yo **LUIS GERMAN FLOREZ DAVILA** identificado con cedula de ciudadanía No. 19.463.244, en mi calidad de **REPRESENTANTE LEGAL** de **AREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.**, sociedad debidamente constituida mediante Escritura Pública número dos mil novecientos nueve (2.909) del veintiuno (21) de Octubre de dos mil cuatro (2004), otorgada en la Notaría Cuarenta y Siete (47) de Bogotá D.C., con **NIT. 830.508.765-9**, actuando como **FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR** del fideicomiso **PALMARES DE TOSCANA**, certifico que la señora **MARIA NIDIA PINZÓN ROJAS** identificada con cedula de ciudadanía No. 35.466.938 y el señor **PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTIN** identificado con cedula de ciudadanía No. 19.056.993 son **BENEFICIARIOS DE ÁREA** del Apartamento 304, garajes 11 y 12 del fideicomiso **PALMARES DE TOSCANA** y que han aportado a la fecha la suma de **DOSCIENTOS SETENTA Y CINCO MILLONES NOVECIENTOS SESENTA MIL CUATROCIENTOS OCHENTA PESOS MONEDA CORRIENTE (\$ 275.960.480 M/CTE)**.

La presente se expiden la ciudad de Bogotá D.C. a los ocho (08) día del mes de junio del dos mil dieciocho (2.018).



LUIS GERMAN FLOREZ DAVILA
Representante Legal
ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.
NIT. 830.508.765-9

Carrera 52 No. 122-30 - Barrio El Batán
Cel.: (57) 320 841 21 64
Pbx.: (57 1) 510 72 09
Tel.: (57 1) 510 91 93
Bogotá - Colombia
www.area-urbana.com



área urbana
CONSTRUIMOS ESPACIOS
PARA DISFRUTAR LA VIDA

112

CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA



SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A20875773665C6

14 DE JULIO DE 2020 HORA 12:27:21

AA20875773

PÁGINA: 1 DE 4

* * * * *

LA MATRÍCULA MERCANTIL PROPORCIONA SEGURIDAD Y CONFIANZA EN LOS NEGOCIOS.

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE Y CUENTA CON UN CÓDIGO DE VERIFICACIÓN QUE LE PERMITE SER VALIDADO ILIMITADAMENTE DURANTE 60 DÍAS, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

RECUERDE QUE ESTE CERTIFICADO LO PUEDE ADQUIRIR DESDE SU CASA U OFICINA DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO

PARA SU SEGURIDAD DEBE VERIFICAR LA VALIDEZ Y AUTENTICIDAD DE ESTE CERTIFICADO SIN COSTO ALGUNO DE FORMA FÁCIL, RÁPIDA Y SEGURA EN WWW.CCB.ORG.CO/CERTIFICADOSELECTRONICOS

CERTIFICADO DE EXISTENCIA Y REPRESENTACION LEGAL O INSCRIPCION DE DOCUMENTOS.

LA CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA, CON FUNDAMENTO EN LAS MATRICULAS E INSCRIPCIONES DEL REGISTRO MERCANTIL

=====
|ADVERTENCIA: ESTA SOCIEDAD NO HA CUMPLIDO CON LA OBLIGACION LEGAL DE|
|RENOVAR SU MATRICULA MERCANTIL. POR TAL RAZON LOS DATOS CORRESPONDEN|
| A LA ULTIMA INFORMACION SUMINISTRADA POR EL COMERCIANTE EN EL |
| FORMULARIO DE MATRICULA Y/O RENOVACION DEL AÑO : 2017 |
=====

CERTIFICA:

NOMBRE : AREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCION S A S
N.I.T. : 830.508.765-9 ADMINISTRACIÓN : DIRECCION SECCIONAL DE
IMPUESTOS DE BOGOTA
DOMICILIO : BOGOTÁ D.C.

CERTIFICA:

MATRICULA NO: 01433847 DEL 26 DE NOVIEMBRE DE 2004

CERTIFICA:

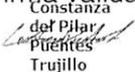
RENOVACION DE LA MATRICULA :29 DE MARZO DE 2017
ULTIMO AÑO RENOVADO : 2017
ACTIVO TOTAL : 27,262,421,726

CERTIFICA:

DIRECCION DE NOTIFICACION JUDICIAL : CARRERA 45A N° 120-72
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.
EMAIL DE NOTIFICACION JUDICIAL : INFO@AREA-URBANA.COM
DIRECCION COMERCIAL : CARRERA 45A N° 120-72
MUNICIPIO : BOGOTÁ D.C.
EMAIL COMERCIAL : INFO@AREA-URBANA.COM

CERTIFICA:

Firma válida



Trujillo

CONSTITUCION: QUE POR ESCRITURA PUBLICA NO. 0002909 DE NOTARIA 47 DE BOGOTA D.C. DEL 21 DE OCTUBRE DE 2004, INSCRITA EL 26 DE NOVIEMBRE DE 2004 BAJO EL NUMERO 00964080 DEL LIBRO IX, SE CONSTITUYO LA SOCIEDAD COMERCIAL DENOMINADA AREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCION S A S.

CERTIFICA:

QUE POR ACTA NO. 09 DE LA JUNTA DE SOCIOS, DEL 12 DE NOVIEMBRE DE 2010, INSCRITA EL 18 DE NOVIEMBRE DE 2010 BAJO EL NUMERO 1429594 DEL LIBRO IX, LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA SE TRANSFORMO DE SOCIEDAD LIMITADA A SOCIEDAD POR ACCIONES SIMPLIFICADA BAJO EL NOMBRE DE: AREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.

CERTIFICA:

REFORMAS:

DOCUMENTO NO.	FECHA	ORIGEN	FECHA	NO. INSC.
2555	2008/09/03	NOTARIA 47	2008/11/05	01253875
0002555	2008/09/03	NOTARIA 47	2008/11/25	01257965
0002555	2008/09/03	NOTARIA 47	2008/11/25	01257966
0002555	2008/09/03	NOTARIA 47	2008/11/25	01257967
0002555	2008/09/03	NOTARIA 47	2008/11/25	01257968
1350	2009/03/24	NOTARIA 47	2009/03/26	01285334
3180	2010/06/25	NOTARIA 68	2010/06/30	01395180
09	2010/11/12	JUNTA DE SOCIOS	2010/11/18	01429594
14	2011/12/27	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2012/03/23	01619030
017	2013/02/28	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2013/03/04	01710921
019	2013/03/22	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2013/04/16	01722611
23	2014/03/20	ASAMBLEA DE ACCIONIST	2014/03/26	01819828

CERTIFICA:

VIGENCIA: QUE EL TERMINO DE DURACION DE LA SOCIEDAD ES INDEFINIDO

CERTIFICA:

OBJETO SOCIAL: LA SOCIEDAD QUE SE TRANSFORMA EN SAS PODRÁ REALIZAR CUALQUIER ACTIVIDAD COMERCIAL O CIVIL, LÍCITA, COMO QUIERA QUE LOS ACCIONISTAS MANIFIESTEN QUE LA SOCIEDAD PODRÁ REALIZAR CUALQUIER ACTIVIDAD LÍCITA. PERO QUE SERÁ SU PREDILECCIÓN LAS ACTIVIDADES QUE A CONTINUACIÓN SE TRANSCRIBEN, SIN QUE ELLO SIGNIFIQUE LIMITACIÓN ALGUNA A LA VOLUNTAD AQUÍ EXPRESADA POR LOS SOCIOS: EL DISEÑO, LA CONSTRUCCIÓN PROMOCIÓN, GERENCIA Y VENTA DE TODO TIPO DE PROYECTOS DE CONSTRUCCIÓN; COMPRA, VENTA DE INMUEBLES Y EQUIPOS EN GENERAL Y ESPECIALMENTE LOS RELACIONADOS CON LA INDUSTRIA DE LA CONSTRUCCIÓN, CON EL PROPÓSITO DE VENDERLOS O ARRENDARLOS. EN CUMPLIMIENTO DE ESTE OBJETO LA SOCIEDAD PODRÁ DESARROLLAR CUALQUIER ACTIVIDAD DE COMERCIO TALES COMO IMPORTACIONES Y EXPORTACIONES DE EQUIPOS, SOLUCIONES Y SERVICIOS, ASÍ COMO TAMBIÉN PODRÁ CELEBRAR CONTRATOS DE DEPÓSITO, DE VENTA Y DE ARRENDAMIENTO DE BIENES INMUEBLES Y EQUIPOS; LA REPRESENTACIÓN DE COMPAÑÍAS NACIONALES Y EXTRANJERAS QUE DESARROLLEN ACTIVIDADES SIMILARES Y/O ACCESORIAS. ADICIONALMENTE EN DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL PODRÁ ADQUIRIR, GRAVAR O LIMITAR EL DOMINIO DE BIENES MUEBLES E INMUEBLES ASÍ COMO ENAJENARLOS. ABRIR A SU NOMBRE CUENTAS CORRIENTES Y DE AHORRO EN ENTIDADES FINANCIERAS NACIONALES Y EXTRANJERAS, CARTA DE CRÉDITO Y DEMÁS OPERACIONES DE COMERCIO INTERNACIONAL EN MONEDA NACIONAL O EXTRANJERA, TOMAR DINERO EN MUTUO, ADQUIRIR CRÉDITOS Y CELEBRAR TODO TIPO DE OPERACIONES FINANCIERAS A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL, ASÍ COMO OPERACIONES QUE LE PERMITAN OBTENER RECURSOS ACTIVOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE SUS ACTIVIDADES, SUSCRIBIR CONTRATOS DE FIDUCIA Y EN GENERAL LAS QUE FUEREN DEL CASO EN CUMPLIMIENTO DE SUS ACTIVIDADES; FUNDAR OTRAS COMPAÑÍAS O TOMAR INTERESES COMO SOCIOS O ACCIONISTAS DE OTRAS SOCIEDADES QUE TENGAN FINES SIMILARES O COMPLEMENTARIOS, HACER APORTES



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A20875773665C6

14 DE JULIO DE 2020

HORA 12:27:21

AA20875773

PÁGINA: 2 DE 4

* * * * *

EN DINERO, EN ESPECIE O EN SERVICIOS A DICHAS EMPRESAS, FUSIONARSE CON ELLAS O ABSORBERLAS Y EN GENERAL CELEBRAR O EJECUTAR SEA EN SU PROPIO NOMBRE O POR CUENTA DE TERCEROS EN PARTICIPACIÓN CON ESTOS, TODOS LOS ACTOS O CONTRATOS Y TODAS LAS OPERACIONES SOBRE BIENES MUEBLES O INMUEBLES, QUE SEAN NECESARIOS O CONVENIENTES PARA LA REALIZACIÓN QUE ELLA PERSIGUE O QUE PUEDA FAVORECER O DESARROLLAR SUS ACTIVIDADES Y QUE DE MANERA DIRECTA GUARDE RELACIÓN CON EL OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA. TAMBIÉN PODRÁ ADQUIRIR, ENAJENAR, GRABAR, ADMINISTRAR POR CUENTA PROPIA Y DE TERCEROS TODA CLASE DE BIENES, SEAN MUEBLES O INMUEBLES, ABRIR, COMPRAR, VENDER, ARRENDAR Y LIMITAR ESTABLECIMIENTOS DE COMERCIO NECESARIOS PARA LA VENTA DE SUS PRODUCTOS Y LA PRESTACIÓN DE SUS SERVICIOS, ADQUIRIR, CUALQUIER TITULO, NEGOCIAR, LIMITAR Y DISPONER DE CONCESIONES, LICENCIAS, MARCAS, PATENTES Y DEMÁS BIENES MERCANTILES, GIRAR, ACEPTAR, NEGOCIAR, DESCONTAR TODA CLASE TÍTULOS VALORES, LA INVERSIÓN EN BONOS, CRÉDITOS, TÍTULOS NEGOCIABLES CUALESQUIERA SEA SU CLASE, VALORES BURSÁTILES Y DEMÁS DOCUMENTOS COMERCIALES Y CIVILES, TOMAR PARTE COMO SOCIA DE OTRAS SOCIEDADES, CELEBRAR ACUERDOS, CONVENIOS O ALIANZAS CON ENTIDADES EN EL EXTRANJERO QUE PRESTEN SERVICIOS SIMILARES, CONEXOS O COMPLEMENTARIOS DE LOS QUE LA SOCIEDAD PRESTA, PARA CUANDO SEA DEL CASO LA REALIZACIÓN DE ACTIVIDADES EN EL EXTERIOR, PORQUE LOS CLIENTES ASÍ LO REQUIERAN, OTORGAR GARANTÍAS REALES O PERSONALES PARA ASEGURAR EL CUMPLIMIENTO Y PAGO DE LAS OBLIGACIONES SOCIALES TALES COMO HIPOTECAS, PRENDAS, FIANZAS Y EN GENERAL A CELEBRAR TODOS LOS CONTRATOS CIVILES Y MERCANTILES QUE SEAN NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DEL OBJETO SOCIAL, PUDIENDO INTERVENIR EN LICITACIONES, BIEN SEA PÚBLICAS O PRIVADAS; PUDIENDO LLEVAR A CABO TODAS AQUELLAS ACTIVIDADES DE NATURALEZA CIVIL, COMERCIAL Y LOS TRÁMITES JUDICIALES O ADMINISTRATIVOS QUE SEAN NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DE SU OBJETO SOCIAL, TALES COMO LA CELEBRACIÓN DE CONTRATOS DE ASOCIACIÓN O RIESGO COMPARTIDO, CONVENIOS DE COLABORACIÓN TÉCNICA, ECONÓMICA Y ADMINISTRATIVA CON OTRA U OTRAS PERSONAS NATURALES O JURÍDICAS, EL ALQUILER DE BIENES INMUEBLES, EL OTORGAMIENTO DE FRANQUICIAS, LA INVERSIÓN EN BIENES TANTO MUEBLES COMO INMUEBLES, SU NEGOCIACIÓN, ADMINISTRACIÓN, PARA LO CUAL PODRÁ EJERCER TODOS LOS ACTOS Y CONTRATOS RELACIONADOS CON LO ANTERIOR, AVALAR OBLIGACIONES DE TERCEROS.

CERTIFICA:

ACTIVIDAD PRINCIPAL:

4111 (CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS RESIDENCIALES)

ACTIVIDAD SECUNDARIA:

4112 (CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS NO RESIDENCIALES)

OTRAS ACTIVIDADES:

4663 (COMERCIO AL POR MAYOR DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, ARTÍCULOS DE FERRETERÍA, PINTURAS, PRODUCTOS DE VIDRIO, EQUIPO Y MATERIALES DE FONTANERÍA Y CALEFACCIÓN)

114



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A20875773665C6

14 DE JULIO DE 2020 HORA 12:27:21

AA20875773

PÁGINA: 3 DE 4

* * * * *

LA COMPAÑÍA LOS ESTADOS FINANCIEROS EN EL CASO DE SER DICHA CERTIFICACIÓN EXIGIDA POR LAS NORMAS LEGALES. 6. DESIGNAR LAS PERSONAS QUE VAN A PRESTAR SERVICIOS A LA SOCIEDAD Y PARA EL EFECTO CELEBRAR LOS CONTRATOS QUE DE ACUERDO A LAS CIRCUNSTANCIAS SEAN CONVENIENTES; ADEMÁS, FIJARÁ LAS REMUNERACIONES QUE LES CORRESPONDAN, 7. DENTRO DE LOS LÍMITES ESTABLECIDOS EN EL PRESUPUESTO ANUAL DE INGRESOS Y EGRESOS. 8. CELEBRAR LOS ACTOS Y LOS CONTRATOS COMPRENDIDOS EN EL OBJETO SOCIAL DE LA COMPAÑÍA Y NECESARIOS PARA QUE ÉSTA DESARROLLE PLENAMENTE LOS FINES, PARA LOS CUALES HA SIDO CONSTITUIDA, TALES COMO. 9. CUMPLIR LAS DEMÁS FUNCIONES QUE LE CORRESPONDAN SEGÚN LO PREVISTO EN LAS NORMAS LEGALES, EN ESTOS ESTATUTOS Y QUE SEAN COMPATIBLES CON EL CARGO, 10. PODER REPRESENTAR A LOS ACCIONISTAS EN LAS ASAMBLEAS DE ACCIONISTAS. 11. EN GENERAL DESARROLLAR TODAS LAS ACTIVIDADES, LOS ACTOS Y LAS ACCIONES QUE SEAN NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DE LA ACTIVIDAD DE LA SOCIEDAD. 12. EL GERENTE DE LA SOCIEDAD EN EJERCICIO DE SU CARGO PODRÁ EJECUTAR O CELEBRAR CUALQUIER ACTO O CONTRATO QUE ESTE DENTRO DEL GIRO REGULAR DE LOS NEGOCIOS DE LA COMPAÑÍA. 13. PODRÁ EN CONSECUENCIA REPRESENTAR A LA COMPAÑÍA JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE, ADQUIRIR, VENDER, GRAVAR, Y LIMITAR EL DOMINIO DE BIENES CON EL FIN DE DESARROLLAR EL OBJETO DE LA SOCIEDAD. 14. DAR Y TOMAR DINERO EN MUTUO, OTORGAR PODERES PARA QUE LA COMPAÑÍA SEA REPRESENTADA JUDICIAL Y EXTRAJUDICIALMENTE. 15. TRANSIGIR, DESISTIR, COMPROMETER Y RECIBIR CUENTAS CORRIENTES Y DE AHORRO A NOMBRE DE LA COMPAÑÍA EN ENTIDADES FINANCIERAS NACIONALES Y EXTRANJERAS, OTORGAR CARTAS DE CRÉDITO Y DEMÁS OPERACIONES DE COMERCIO INTERNACIONAL. 16. TOMAR DINERO EN MUTUO, ADQUIRIR CRÉDITOS Y CELEBRAR TODO TIPO DE OPERACIONES FINANCIERAS A NIVEL NACIONAL E INTERNACIONAL, ASÍ COMO OPERACIONES QUE LE PERMITAN OBTENER RECURSOS O ACTIVOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO DE LAS ACTIVIDADES DE LA COMPAÑÍA, GIRAR, NEGOCIAR, PROTESTAR, AVALAR, TENER Y PAGAR TÍTULOS VALORES CORRESPONDIENTES A LA SOCIEDAD. CUMPLIR Y HACER CUMPLIR LAS DECISIONES DE LA ASAMBLEA. 17. CONVOCAR A LA ASAMBLEA DE SOCIOS DE ACUERDO CON LO PREVISTO EN ESTOS ESTATUTOS. 18. DIRIGIR Y VIGILAR LA ACTIVIDAD DE LA EMPRESA Y DAR LAS INSTRUCCIONES NECESARIAS PARA QUE LOS OBJETIVOS DE LA MISMA SE CUMPLAN. 19. RECOMENDAR A LA ASAMBLEA LA ADOPCIÓN DE NUEVAS POLÍTICAS. 20. ELABORAR CON DESTINO A LA ASAMBLEA DE SOCIOS UN INFORME SEMESTRAL SOBRE SU GESTIÓN, CONJUNTAMENTE CON EL BALANCE GENERAL Y EL ESTADO DE RESULTADOS DE LA COMPAÑÍA. 21. SOLICITAR A LA ASAMBLEA DE SOCIOS LAS AUTORIZACIONES QUE SEAN NECESARIAS DE ACUERDO CON ESTOS ESTATUTOS. 22. PRESENTAR A LA ASAMBLEA DE SOCIOS EN LA REUNIÓN ORDINARIA, EL PROYECTO ANUAL DE DISTRIBUCIÓN DE UTILIDADES A LOS SOCIOS, DE LA CONSTITUCIÓN DE LA RESERVA LEGAL Y DE LA CANCELACIÓN DE LAS PERDIDAS SOCIALES SI LAS HUBIERE. 23. PRESENTAR ANUALMENTE A LA ASAMBLEA DE SOCIOS EN LA REUNIÓN ORDINARIA LOS PRESUPUESTOS DE GASTOS Y DE VENTAS ASÍ COMO LOS PLANES ESTRATÉGICOS COMERCIALES Y DE GESTIÓN ADMINISTRATIVA DE LA

COMPANIA. 24. PRESENTAR ANUALMENTE A LA ASAMBLEA DE SOCIOS EN LA REUNION ORDINARIA EL PRESUPUESTO DE INVERSIONES PARA EL AÑO. 25. AVALAR EN REPRESENTACION DE LA SOCIEDAD OBLIGACIONES DE TERCEROS.

CERTIFICA:

** REVISOR FISCAL **
QUE POR ACTA NO. 20 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2013, INSCRITA EL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2013 BAJO EL NUMERO 01768837 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

NOMBRE

REVISOR FISCAL PRINCIPAL

GONZALEZ MARIA ANGELICA

C.C. 00000052183550

QUE POR ACTA NO. 26 DE ASAMBLEA DE ACCIONISTAS DEL 21 DE DICIEMBRE DE 2015, INSCRITA EL 18 DE MARZO DE 2016 BAJO EL NUMERO 02073686 DEL LIBRO IX, FUE (RON) NOMBRADO (S):

IDENTIFICACION

REVISOR FISCAL SUPLENTE

AVILA MARTINEZ OLGA LUCIA

C.C. 00000052167112

QUE POR DOCUMENTO PRIVADO NO. SIN NUM DEL REVISOR FISCAL DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2014, INSCRITO EL 16 DE ENERO DE 2015, BAJO EL NO. 01903354 DEL LIBRO IX, JUAN MANUEL OVALLE DIAZ RENUNCIÓ AL CARGO DE REVISOR FISCAL SUPLENTE DE LA SOCIEDAD DE LA REFERENCIA, CON LOS EFECTOS SEÑALADOS EN LA SENTENCIA C-621/03 DE LA CORTE CONSTITUCIONAL.

CERTIFICA:

DE CONFORMIDAD CON LO ESTABLECIDO EN EL CÓDIGO DE PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y DE LO CONTENIDO ADMINISTRATIVO Y DE LA LEY 962 DE 2005, LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS DE REGISTRO AQUÍ CERTIFICADOS QUEDAN EN FIRME DIEZ (10) DÍAS HÁBILES DESPUÉS DE LA FECHA DE LA CORRESPONDIENTE ANOTACIÓN, SIEMPRE QUE NO SEAN OBJETO DE RECURSO. LOS SÁBADOS NO SON TENIDOS EN CUENTA COMO DÍAS HÁBILES PARA LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ.

* * * EL PRESENTE CERTIFICADO NO CONSTITUYE PERMISO DE * * *
* * * FUNCIONAMIENTO EN NINGUN CASO * * *

INFORMACION COMPLEMENTARIA

LOS SIGUIENTES DATOS SOBRE PLANEACION DISTRICTAL SON INFORMATIVOS
FECHA DE ENVIO DE INFORMACION A PLANEACION DISTRICTAL : 2 DE NOVIEMBRE DE 2018

SEÑOR EMPRESARIO, SI SU EMPRESA TIENE ACTIVOS INFERIORES A 30.000 SMLMV Y UNA PLANTA DE PERSONAL DE MENOS DE 200 TRABAJADORES, USTED TIENE DERECHO A RECIBIR UN DESCUENTO EN EL PAGO DE LOS PARAFISCALES DE 75% EN EL PRIMER AÑO DE CONSTITUCION DE SU EMPRESA, DE 50% EN EL SEGUNDO AÑO Y DE 25% EN EL TERCER AÑO. LEY 590 DE 2000 Y DECRETO 525 DE 2009.

RECUERDE INGRESAR A WWW.SUPERSEDEDES.GOV.CO PARA VERIFICAR SI SU EMPRESA ESTA OBLIGADA A REMITIR ESTADOS FINANCIEROS. EVITE SANCIONES.

** ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DE LA
** SOCIEDAD HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION.

EL SECRETARIO DE LA CAMARA DE COMERCIO,
VALOR : \$ 6,100



CAMARA DE COMERCIO DE BOGOTA

SEDE VIRTUAL

CÓDIGO VERIFICACIÓN: A20875773665C6

14 DE JULIO DE 2020 HORA 12:27:21

AA20875773

PÁGINA: 4 DE 4

* * * * *

PARA VERIFICAR QUE EL CONTENIDO DE ESTE CERTIFICADO CORRESPONDA CON LA INFORMACIÓN QUE REPOSA EN LOS REGISTROS PÚBLICOS DE LA CÁMARA DE COMERCIO DE BOGOTÁ, EL CÓDIGO DE VERIFICACIÓN PUEDE SER VALIDADO POR SU DESTINATARIO SOLO UNA VEZ, INGRESANDO A WWW.CCB.ORG.CO

ESTE CERTIFICADO FUE GENERADO ELECTRÓNICAMENTE CON FIRMA DIGITAL Y CUENTA CON PLENA VALIDEZ JURÍDICA CONFORME A LA LEY 527 DE 1999.

FIRMA MECÁNICA DE CONFORMIDAD CON EL DECRETO 2150 DE 1995 Y LA AUTORIZACIÓN IMPARTIDA POR LA SUPERINTENDENCIA DE INDUSTRIA Y COMERCIO, MEDIANTE EL OFICIO DEL 18 DE NOVIEMBRE DE 1996.

Constanza Rivera A.

DAVIVIENDA

PARA MIS TRANSACCIONES EN CAJA



Fecha 21/11/2017

TRANSACCIONES A REALIZAR

DEPÓSITO APOORTE ABONO DE PRODUCTOS
 Ahorros Corriente Fondo* Tarjeta de Crédito
 CDT DaviPlata Créditos

ABONOS EXTRAORDINARIOS A CRÉDITOS

Adelanto cuotas Disminución cuotas Disminución plazo

No. PRODUCTO

AB23156322

PARA RETIRO EN CHEQUE DE GERENCIA

Nombre del Beneficiario:

area urbana Diseño y construcción SAS

Banco Davivienda S.A. NIT. 860.034.313-7 AH-184-2 Rev - 2015

NOMBRE DEL TITULAR DEL PRODUCTO DESTINO

Pinares

Valor Efectivo \$ 13.998.464

Valor Cheques \$ 0.000.000

VALOR TOTAL \$ 13.998.464

FIRMA de quien realiza la transacción

area urbana Diseño y construcción SAS

Tipo de documento de identidad: Número:

- CLIENTE -

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. DAVIVIENDA CORREDORES S.A. ASUME EXCLUSIVAMENTE LA RESPONSABILIDAD DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES RELACIONADAS CON EL PRESENTE CONTRATO FRENTE AL CONSUMIDOR FINANCIERO.

DAVIVIENDA

Cheque No.

89821-4

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
4818	No. CUENTA AB0023156322 CODIGO USUARIO E77	13,998,464.00
ELABORADO POR:		INDICE DERECHO
AUTORIZADO POR:		
RECIBÍ CONFORME:		

IMPORTANTE: PARA ENTREGAR EL CHEQUE DEBE PRESENTAR LA CÉDULA O NIT. DEL BENEFICIARIO

- CLIENTE -

Banco Davivienda S.A. NIT. 860.034-313-7

DAVIVIENDA

PARA MIS TRANSACCIONES EN CAJA



Fecha 21/11/2017

TRANSACCIONES A REALIZAR

DEPÓSITO APOORTE ABONO DE PRODUCTOS
 Ahorros Corriente Fondo* Tarjeta de Crédito
 CDT DaviPlata Créditos

ABONOS EXTRAORDINARIOS A CRÉDITOS

Adelanto cuotas Disminución cuotas Disminución plazo

No. PRODUCTO

AB23156314

PARA RETIRO EN CHEQUE DE GERENCIA

Nombre del Beneficiario:

area urbana Diseño y construcción SAS

Banco Davivienda S.A. NIT. 860.034.313-7 AH-184-2 Rev - 2015

NOMBRE DEL TITULAR DEL PRODUCTO DESTINO

Pinares

Valor Efectivo \$ 100.000.536

Valor Cheques** \$ 0.000.000

VALOR TOTAL \$ 100.000.536

FIRMA de quien realiza la transacción

area urbana Diseño y construcción SAS

Tipo de documento de identidad: Número:

- CLIENTE -

FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. DAVIVIENDA CORREDORES S.A. ASUME EXCLUSIVAMENTE LA RESPONSABILIDAD DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES RELACIONADAS CON EL PRESENTE CONTRATO FRENTE AL CONSUMIDOR FINANCIERO.

Verifique antes de retirarse de la ventanilla que la información impresa corresponde a la operación ordenada al Banco. Conserve este comprobante. Los cheques estarán sujetos a la cláusula de Buen Cobro Art. 882 y a la verificación posterior. Si hubiera errores o faltantes, el Banco queda autorizado para hacer los ajustes en la respectiva cuenta.

Valor \$ 20.000.000 =

AVV 039 20171211 15:41 SC 381 Adicional
AUTORIZADOR: BANCO POPULAR
PRODUCTO: 026159236
EFFECTIVO 0.00
CHEQUE 20.000.000.00
LINEA NORMAL
****4584
Deposito Cuenta AVAL
Código Max. Lóg. \$0.00
PIN 04339438500504
@ca 110026159236
Banco Popular

INSACCIÓN

COMPONENTE DE TRANSACCIÓN



41555222

- CLIENTE -

Banco Davivienda S.A. NIT. 860.034.313 7-AH-184-2 Rev. 2015

Nombre del Beneficiario: *Arca Urbana Diseño y Construcción*
Tipo de documento de identidad: *Arca Urbana*
Número: *41555222*

PARA RETIRO EN CHEQUE DE GERENCIA

No. PRODUCTO 007360000215

FIRMA de quien realiza la transacción

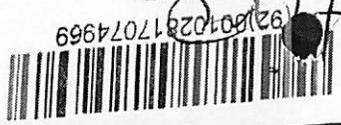
**Diligenciar información de cheques al respaldo

ABONO DE PRODUCTOS
Aporte Fondo Corriente Daviplata CDT
Tarjeta de Crédito Ahorros DEPÓSITO
Adelanto cuotas Disminución cuotas Disminución plazo
Valor Efectivo \$ 20.000.000
Valor Cheque ** \$ 20.000.000
VALOR TOTAL \$ 20.000.000



NOMBRE DEL TITULAR DEL PRODUCTO DESTINO: *Mary Luz Bastamante*

Fecha 09/12/2017



PARA MIS TRANSACCIONES EN CAJA

DAVIVIENDA

IMPORTANTE: PARA ENTREGAR EL CHEQUE DEBE PRESENTAR LA CÉDULA O NIT. DEL BENEFICIARIO - CLIENTE - Banco Davivienda S.A. NIT. 860.034-313-7

CODIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
4818	NO. CUENTA AB0023156314	100,001,536.00
	CODIGO USUARIO E77	
ELABORADO POR:		RECIBI CONF. ORME:
AUTORIZADO POR:		INDICE DERECHO

Cheque No. 050200

DAVIVIENDA

Bogotá D.C. 21 de Noviembre de 2017

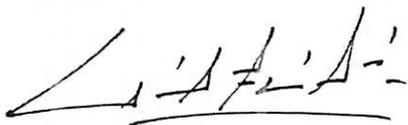
Señor(a):
MARY LUZ BUSTAMANTE
Ciudad

Respetado(a) señor(a):

Por medio de la presente yo **LUIS GERMAN FLOREZ DAVILA** actuando en representación legal de **AREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.**, autorizo al señor **NICOLAS RAMIREZ MUÑOZ** identificado con cedula de ciudadanía N° 1.018.463.893, para que reclame cheques a nombre de la compañía.

Agradezco su colaboración,

Cordialmente,



LUIS GERMAN FLOREZ DAVILA
CC 19.463.244 de Bogotá
Representante Legal
AREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.
NIT 830.508.765-9

Carrera 52 No. 122-30 - Barrio El Batán
Cel.: (57) 320 841 21 64
Pbx.: (57 1) 510 72 09
Tel.: (57 1) 510 91 93
Bogotá - Colombia
www.area-urbana.com


área urbana
CONSTRUIMOS ESPACIOS
PARA DISFRUTAR LA VIDA

118

27.6.2018

Correo - marylbustamante@hotmail.com

RV: Apartamento 304 - Palmares de Toscana

Area Urbana - German Florez <german.florez@area-urbana.com>

vie 8/06/2018 4:11 p.m.

Para papeleriab2@gmail.com <papeleriab2@gmail.com>;

C: marylbustamante@hotmail.com <marylbustamante@hotmail.com>;

📎 1 archivos adjuntos (397 KB)

Certificacion Apto 304 Toscana Junio 8 de 2018.pdf;

Queridos Nidia y Pascual

De antemano pedimos disculpas por todos los retrasos que se hayan podido presentar en su proceso de escrituración, los cuales se han debido en gran medida a que la gestión que hacemos depende de terceros implicados en el proceso, pero queremos que sepan que estamos trabajando comprometidamente en poder brindarles la mejor asesoría y acompañamiento durante su experiencia de compra.

La presente con el propósito de informarles acerca del avance del proceso de normalización de las escrituras de nuestro proyecto **PALMARES DE TOSCANA**. Circunstancias que han impedido la culminación del protocolo normal de las mismas.

En primer lugar deseamos hacer claridad del hecho de que los recursos no pasen por el patrimonio autónomo del proyecto, no quiere decir que dichos recursos no se encuentren invertidos en el mismo. Por lo anterior y para mayor tranquilidad de ustedes, nos permitimos enviarles en archivo adjunto una certificación expedida por **AREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCION** donde certificamos el ingreso del dinero aportados por ustedes a través de la anterior beneficiaria, con quienes ustedes realizaron la asociación.

En la actualidad nos encontramos a la espera de que se hagan los cambios en el portal de **Acción Fiduciaria** informando de la cesión de derechos aceptada por ellos, dado que ya nos fue informado que la cesión había sido aprobada por la fiduciaria pero que dicho cambio se vería reflejado solo hasta el sábado 9 de Junio de 2018, lo cual es ya un paso importante para poder seguir gestionando el proceso de escrituración. Adicionalmente nos encontramos en la gestión de obtener saldos a favor de apartamentos que pagaron sus cuotas finales con créditos, con el fin de abonar dichos saldos a las prorratas de los apartamentos que siguen, dentro de los cuales se encuentra el de ustedes, para que de esta manera sea aplicado el pago por el banco financiador del proyecto.

Esperamos en el menor termino posible poder estar adelantando el tramite final de toma de firmas y protocolización de la escritura de su apartamento, con el compromiso de que tan pronto tengamos avances les estaremos suministrando más información al respecto.

Sin embargo, es importante tener en cuenta que los trámites que faltan deben gestionarse ante entidades privadas y públicas sobre las cuales no tenemos control en términos de tiempo. De hecho, ustedes son testigos de que la sola cesión de derechos en la Fiduciaria demoró varias semanas. Por lo anterior, agradecemos nuevamente su comprensión y paciencia.

<https://outlook.live.com/owa/?path=/mail/junkemail/rp>

27/6/2018

Correo - marylbustamante@hotmail.com

Pueden estar seguros que seguiremos trabajando permanentemente en la búsqueda de soluciones que beneficien a todos nuestros compradores.

Un Saludo

GERMAN FLOREZ DAVILA

Gerente General

AREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.

Av. Calle 127 # 13 A – 54. Oficina 303

PBX: (57) (1) 300 3684

Bogotá - Barranquilla - Sincelejo

www.area-urbana.com

 Descripción: Descripción: logo firma  Descripción: cid:image002.png@01CE0B58.BA200010

 Libre de virus. www.avast.com

119

Bogotá, D.C., Junio 22 de 2018

Señora
NIDIA PINZON
La Ciudad

Ref. Tramite Escrituración Apto 304 PALMARES DE TOSCANA

Apreciada Señora:

La presente con el objeto de dar respuesta a su solicitud en cuanto al procedimiento y al trámite de nuestra gestión en relación con la escrituración y pago de la prorrata del apartamento de la referencia.

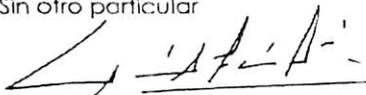
Tal y como informamos anteriormente, el proceso de escrituración del proyecto **PALMARES DE TOSCANA** ha presentado retrasos generados primero por la demora en la entrega de las matrículas inmobiliarias y segundo porque como consecuencia de este retraso, algunos de los crédito aprobados a los clientes que adquirieron sus unidades de vivienda en el mismo proyecto, se les vencieron los créditos, lo cual obligó a reiniciar el trámite de recolección de documentos, firmas y solicitudes de renovación de los mismos. Lo anterior trae como consecuencia que a la fecha tenemos todavía 4 unidades con créditos en proceso y que están próximos a salir aprobados. De esta manera, aplicados los créditos mencionados deben quedar saldos a favor con los cuales buscamos realizar el pago de la prorrata de este apartamento.

Así mismo, nuestra compañía está a la espera de recursos que permitan adelantar pagos de saldos de prorratas pendientes, para proceder primero a la escrituración y segundo al pago de los mismas, para de esta manera proceder a tomar las firmas de la Fiduciaria y del banco y finalmente radicar las escrituras en la oficina de registro.

En consecuencia con lo anterior, podemos manifestarles que tenemos programada la terminación de este proceso a más tardar el día 30 de Julio de los corrientes, fecha en la cual confiamos haber superado el inconveniente presentado.

Agradecemos a ustedes su paciencia y comprensión a esta situación imprevista, que no ha dependido únicamente de nuestra gestión, sino de la de terceros involucrados en el proceso.

Sin otro particular



GERMAN FLOREZ DAVILA
Gerente General

Carrera 52 No. 122-30 - Barrio El Batán
Cel.: (57) 320 841 21 64
Fix.: (57 1) 510 72 09
Tel.: (57 1) 510 91 93
Bogotá - Colombia
www.area-urbana.com



área urbana
CONSTRUIMOS ESPACIOS
PARA DISFRUTAR LA VIDA

ENTREGADO EN CONSTRUCTORA
AREA URBANA - # 21277
ENERO 31/18

CAPDS

Bogotá D.C. 31 de enero 2018

Señores:

AREA URBANA, DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S.

Atte. DOCTOR LUIS GERMAN FLOREZ DAVILA

Representante Legal

Ciudad

REF.: Solicitud cambio de Parqueaderos – Apartamento 304 Palmares de Toscana.

Comedidamente Nosotros, María Nidia Pinzon Rojas y Pascual Alfonso Cárdenas Martín, propietarios del apartamento 304 y parqueaderos 11 y 12 del Edificio Palmares de Toscana, nos dirigimos a ustedes para dar respuesta al oficio Ref: Respuesta cambio de parqueaderos, de fecha 25 de enero de 2018, sobre lo cual manifestamos lo siguiente:

Haciendo claridad que el daño de la placa afecta es directamente a los parqueaderos 11 y 12, situación que no se nos fue manifestada al momento de la compra de los inmuebles, motivo del cual estaríamos completamente seguros hubiera perjudicado la negociación y posterior compra del mismo, aun mas cuando estuvimos reunidos en su oficina ustedes hacían ínfulas de haber sido un proyecto que no presento problema alguno y miren ahora en lo que nos encontramos, además no logramos entender el porqué de solucionarlo hasta ahora cuando el agua por todo este tiempo ayudo más en su deterioro.

En conclusión, para nosotros la mejor solución como dijimos en el documento anterior, enviado a ustedes el 14 de diciembre del año pasado, es que se nos sean asignados de manera definitiva los parqueaderos 17 y 18 que son los que tenemos en uso por nosotros en este momento desde la entrega del apartamento.

Sabemos y entendemos que la asignación de los parqueaderos para los diferentes apartamentos es de total y libre autonomía de ustedes, sin importar el número de matrícula inmobiliaria que tenga cada uno. Independientemente de estar firmada o no la escritura de compraventa del apartamento, sabemos que la nueva asignación de parqueaderos se puede legalizar en cualquier momento allegando los documentos correspondientes; no queremos mal entender que por el hecho de vender como sea, nos hayan enredado en mentiras y falsas promesas de las cuales ustedes mismos saben que son muy difícil de cumplir, porque seamos honestos una solución tan superficial no nos va a dar la tranquilidad y garantía efectiva y duradera.

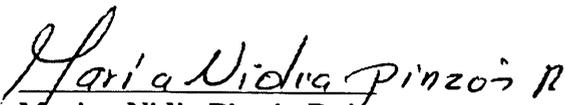
120

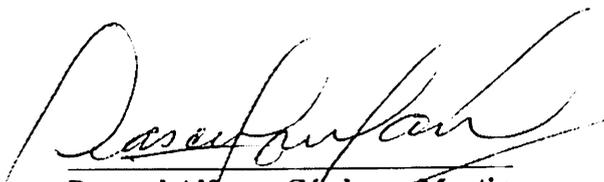
Entonces si la solución no la hace alguien profesional en la materia, se incurrirá en un incumplimiento permanente, cuando nosotros creímos y confiamos en lo que nos ofrecieron y vendieron en su momento, además con la seguridad que ustedes manifestaban sobre el buen estado del edificio y el poder habitarlo de inmediato, lo cual no fue así.

Finalmente nosotros estaríamos dispuestos a asumir el total de los costos generados para legalizar este cambio.

Esperamos contar con una respuesta pronta y afirmativa a esta solicitud.

Cordialmente;


Marian Nidia Pinzón Rojas
C.C. 35.466.938


Pascual Alfonso Cárdenas Martín
C.C. 19.056.993

c.c.: GERENTE COMERCIAL, JURIDICA Y ARQUITECTURA.

121

**CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL
CONTRATO DE VINCULACIÓN FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA**

ENCARGO ANTERIOR 1200040479
ENCARGO NUEVO 1200063296

Entre los suscritos **MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA**, mayor de edad, de nacionalidad colombiana, con domicilio en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 41.555.222, de estado civil soltera sin unión marital de hecho, quien en adelante se denominará **LA CEDENTE** y **PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTIN**, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, con domicilio en Bogotá D.C., identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.066.993, de estado civil soltero, sin unión marital de hecho y **MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS**, mayor de edad, de nacionalidad Colombiana, con domicilio en Bogotá D.C., identificada con la cédula de ciudadanía No. 35.466.938, de estado civil casada, quien para efectos del presente documento se denominarán **LOS CESIONARIOS**, por medio del presente documento celebramos contrato de cesión de posición contractual de derechos y obligaciones en el Contrato de Vinculación al FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA, Encargo No. 1200040479, celebrado mediante documento privado de fecha 10 de marzo de 2014. El presente contrato de cesión se registrará por las siguientes:

CLÁUSULAS

PRIMERA.- OBJETO: LA CEDENTE cede a favor de LOS CESIONARIOS el (100%) de los derechos de beneficio de área y obligaciones correlativos a ellos derivados de su calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA del apartamento 304 ubicado en la carrera 19 A No. 143 A - 07 en la ciudad de Bogotá D.C. asignados como propiedad los garajes número 11 y 12 en semisótano un vehículo adelante del otro en semisótano y el depósito 18 común de uso exclusivo en semisótano, dentro del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA, según contrato de vinculación No. 1200040479 de fecha: 10 de marzo de 2014, así:

- **MARIA NIDIA PINZÓN ROJAS** un porcentaje del (30%).
- **PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTIN** un porcentaje del (70%).

SEGUNDA.- MANIFESTACIÓN ESPECIAL: LOS CESIONARIOS manifiesta que conoce y acepta los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones y condiciones del Contrato de Vinculación No. 1200040479, del cual se deriva la posición contractual y derechos que por el presente Contrato se cede; y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones.

77
DIRECCIÓN DE ASUNTOS LEGALES

ÁREA DE
VINCULACIONES
SECRETARÍA DE
ASUNTOS LEGALES

No. 85 JURÍDICA

TERCERA.- RESPONSABILIDAD DE EL CEDENTE.- LA CEDENTE responderá ante LOS CESIONARIOS por la existencia y validez del contrato cedido en el porcentaje señalado en la cláusula primera anterior.

CUARTA.- EFECTOS DE LA CESIÓN: El presente contrato de Cesión produce efectos entre LA CEDENTE y LOS CESIONARIOS desde la fecha de celebración del presente acto, y respecto del contratante cedido y de terceros, sólo produce efectos desde su notificación y aceptación por parte de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. sociedad, esta última, que se reserva el derecho de aceptarla o no.

QUINTA.- La presente cesión constituye un acuerdo completo y total acerca de su objeto, reemplaza y deja sin efecto cualquier otro contrato verbal o escrito celebrado entre las partes con anterioridad al presente.

SEXTA.- IMPUESTOS Y GASTOS. Todos los gastos que se causen con ocasión de la presente cesión serán asumidos por las partes en proporciones iguales, en cuanto a los impuestos serán asumidos por quién de conformidad con la ley sea responsable del pago.

SÉPTIMA.- Para todos los efectos del presente contrato, las partes recibirán notificaciones en la ciudad de Bogotá D.C. en las siguientes direcciones:

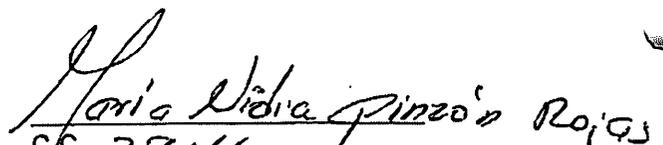
CESIONARIOS: Calle 25 No. 35 -39 Bloque B2 Apartamento 403 Bogotá.

CEDENTE: Transversal 85 G No. 24 C - 59 Casa 11 Bogotá.

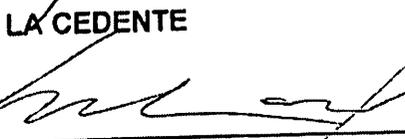
Para constancia se firma el presente documento por las partes en cuatro ejemplares al mismo tenor en Bogotá D.C., a los catorce (14) días del mes de noviembre de 2.017.

LOS CESIONARIOS:


C.C. 19.050.993


C.C. 35466938

LA CEDENTE


C.C. 41555222


ÁREA DE
VINCULACIONES
Ortega Calle 93
ACCION FIDUCIARIA S.A.

122



Suscribe el presente documento LUIS GERMAN FLOREZ DAVILA, mayor de edad, domiciliado y residente en la ciudad Bogotá, identificado con la cédula de ciudadanía No. 19.463.244 en calidad de representante legal de AREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCION S.A.S. en su condición de FIDEICOMITENTE, en señal de aprobación del contrato de cesión que por este documento se efectúa. De igual manera, el FIDEICOMITENTE autoriza a través de su firma el traslado de los recursos que se encuentren en el encargo fiduciario No. 1200040479 con destino al nuevo encargo que sea creado con ocasión de la presente cesión.

[Handwritten signature]

EL FIDEICOMITENTE

[Vertical stamp: DIRECCIÓN DE AUDITORIA FISCAL]



[Handwritten signature]

Señor
JUEZ 23 CIVIL DEL CIRCUITO DE BOGOTÁ
E. S. D.

127

REF. Proceso Verbal de Incumplimiento de Contrato de PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS contra MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA

RADICACIÓN # 023-2019-00606

ASUNTO: CONTESTACIÓN DE DEMANDA CON PROPOSICIÓN DE EXCEPCIONES DE MÉRITO

JOSÉ GUILLERMO MEJÍA DÁVILA, en mi condición de apoderado acreditado de la demandada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA, me permito, dentro del término procesal, CONTESTAR LA DEMANDA de la referencia CON FORMULACIÓN DE EXCEPCIONES DE MÉRITO advirtiéndolo preliminarmente que se tiene en cuenta para la presente contestación tanto lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 del 4 de junio de 2020 en relación al uso de tecnología de la información enviando este escrito por correo electrónico y PDF así como los anexos en PDF, como también que el presente escrito se basa en el texto de la demanda que fue presentada como parte de la subsanación radicada el 2 de septiembre de 2019¹ aunque no tiene modificaciones frente a la original y el escrito de subsanación mismo que contiene la modificación de la Pretensión No. 2 y con base en las siguientes consideraciones:

i. EN CUANTO A LOS HECHOS:

1º. ES CIERTO en cuanto a que se firmó entre los demandantes y mi poderdante el 14 de noviembre de 2017 una cesión de posición contractual dentro del contrato de vinculación al Fideicomiso PALMARES DE TOSCANA que había suscrito la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA en su condición de futura beneficiaria de área con ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como Fiduciario y ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como Fideicomitente Desarrollador, posición como CEDENTE relativa al apartamento 304, los garajes 11 y 12 en servidumbre y el derecho de uso exclusivo del depósito 18 en semisótano ubicados en la Carrera 19 A No. 143 A-07 de Bogotá D.C. denominados como Unidad 304 FA-2114 y se aclara que NO es una cesión de "posesión" como aparece en el texto original de la demanda pero **NO ES CIERTO** que sean sólo la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA como cedente, hoy demandada, y PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS como cesionarios, hoy demandantes, los únicos participantes en el contrato de cesión de posición contractual pues se desprende, de la lectura y firmas de ese documento, que interviene también el Fideicomitente Desarrollador ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. en cabeza de su Representante Legal Luis Germán Flórez Dávila y no podía ser de otra manera pues, como se verá mas adelante en este escrito, es esta sociedad constructora quien adquiere las obligaciones frente a los cesionarios, hoy demandantes, y que se estiman erróneamente incumplidas por la demandada con ocasión de no haberse culminado el proceso de escrituración de los inmuebles.

2º. ES CIERTO en cuanto a que, en la misma fecha, 14 de noviembre de 2017, los demandantes y mi poderdante firmaron un documento denominado "ACUERDO PRIVADO CESIÓN APARTAMENTO 304 EDIFICIO PALMARES DE TOSCANA" que no es algo distinto a una cesión de los derechos fiduciarios sobre el apartamento 304, los garajes 11 y 12 en servidumbre y el derecho de uso exclusivo del depósito 18 en semisótano ubicados en la Carrera 19 A No. 143 A-07 del fideicomiso PALMARES DE TOSCANA, ya reseñados en la contestación al Hecho Precedente, de los que era titular hasta el 13 de noviembre de

¹ Folios 67 a 71 del Cd. Único expediente 2019-00606

2017 mi poderdante MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA y que fueron cedidos efectivamente a PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS en esa fecha. Mediante el citado documento se pretendió fijar de manera más detallada las condiciones del contrato de cesión de la posición contractual y precisa muy bien las reales obligaciones asumidas por las partes del mismo. Pero **NO ES CIERTO** en cuanto a que, como se infiere por omisión, sean sólo la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA como cedente, hoy demandada, y PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS como cesionarios, hoy demandantes, los únicos participantes en el contrato pues se observa, de la lectura y firmas de ese documento, que interviene también el Fideicomitente Desarrollador ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. en cabeza de su Representante Legal, para comprometerse al cumplimiento de obligaciones de mucha trascendencia y cuyo análisis, en parte posterior de este escrito, constituirán la base de las excepciones que serán propuestas.

3°. ES CIERTO.

4°. ES CIERTO en cuanto a que se recibió el precio allí citado y en cuanto a que los demandantes firmaron la escritura en esa fecha tal como fue pactado. Pero **NO ES CIERTO** cuando se afirma en este hecho de la demanda (que refiere, por cierto, varios hechos en el mismo ordinal) que *"la escritura fue rechazada por la NO FIRMA de la contraparte el cual no se realizó la firma de la Escritura estipulada en el Acuerdo incumpliendo el contrato y acuerdo firmado por las partes en cuanto al inmueble mencionado"*² y esto es fundamental para el litigio, puesto que cuando se habla de contraparte partiendo de la base que los actores se refieren a la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA, ella NUNCA estuvo obligada a suscribir la escritura pública contentiva de la restitución de la fiducia mercantil sobre los inmuebles ya descritos a favor de los demandantes teniendo en cuenta que esa responsabilidad recaía en la sociedad fideicomitente desarrollador ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. tal como consta verificando los documentos firmados el 14 de noviembre de 2017 tanto el de cesión de posición contractual dentro del contrato de vinculación al Fideicomiso PALMARES DE TOSCANA como el denominado "ACUERDO PRIVADO CESIÓN APARTAMENTO 304 EDIFICIO PALMARES DE TOSCANA". Más adelante en este escrito, se ahondará en detalle en esta situación que se constituirá en uno de los pilares de la defensa mediante las correspondientes excepciones. Debe constar que MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA nunca fue parte en la escritura pública No. 2293 del 7 de diciembre de 2017³ como se verifica fácilmente al revisar ese documento y no podría haber sido jamás uno de los suscriptores de ese acto por cuanto las reales contrapartes en el acto escriturario fallido eran ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCARIA S.A., ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como fideicomitente desarrollador y los beneficiarios de área, hoy demandantes, PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS y actuaba también BANCOLOMBIA S.A. como acreedor hipotecario para la cancelación de la prorrata del gravamen en mayor extensión. TAMPOCO ES CIERTO que la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA entregó el 7 de diciembre de 2017 los inmuebles a los demandantes pues esa entrega con Acta fue efectuada por delegados de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. tal como era su obligación según se desprende de la interpretación literal de los contratos aportados por los actores.

5°. ES CIERTO, advirtiendo que esa comunicación del 8 de junio de 2018 de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCARIA S.A. implica que la cesión de derechos fiduciarios, que ya surtía efectos legales desde el 14 de noviembre de 2017 entre MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA como CEDENTE a favor de PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS como CESIONARIOS, había sido ya registrada exitosamente por el Fiduciario.

² Folio 68 del Cuaderno único.

³ Aportada en copia auténtica por los demandantes a Folios 34 a 52 por anverso y reverso, E.P. 2293 otorgada en la Notaria 41 de Bogotá y aportada por la parte actora con la demanda.

124
6°. ES CIERTO que la carta del 25 de junio de 2018 fue suscrita por mi representada pero **NO ES CIERTA** la interpretación y efectos que le asigna la parte actora a la misma. En efecto, mi poderdante preocupada de buena fe por no haberse protocolizado la escritura que transfería el dominio a título de fiducia mercantil, mediante ese documento le explicó a los CESIONARIOS, hoy demandantes, la situación de incumplimiento que se había presentado por parte de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. que no había pagado la prorrata a BANCOLOMBIA como banco acreedor del proyecto PALMARES DE TOSCANA para poder terminar el trámite de escrituración de los inmuebles a pesar de haber recibido los dineros correspondientes de parte de la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA. Se precisa que el proyecto, que había empezado en 2014, ya había superado el punto de equilibrio y los recursos de las ventas se entregaban directamente a ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. y era esta empresa la que debía encargarse de estas operaciones no solo por las características propias de esta clase de fideicomisos inmobiliarios sino por los compromisos adquiridos por el fideicomitente desarrollador tanto en la cesión de posición contractual como en el acuerdo privado de cesión ya referidos, suscritos el 14 de noviembre de 2017.

7°. No me consta que no se haya realizado el acto escriturario porque mi representada nunca fue parte del mismo y se afirma enfáticamente que **NO ES CIERTO** que mi representada haya aducido excusas y evasiones para no firmar la escrituración de los bienes inmuebles del proyecto PALMARES DE TOSCANA puesto que no estaba obligada a suscribir ese documento según consta no sólo en la *Cesión de Posición Contractual y el Acuerdo Privado apartamento 304 edificio Palmares de Toscana* ya citados anteriormente, sino en la Escritura Pública No. 2293 del 7.12.17 que finalmente no corrió la Notaria 41 de Bogotá.

ii. EN CUANTO A LAS PRETENSIONES:

Me opongo de fondo a todas las pretensiones incoadas por la parte demandante con fundamento en las excepciones de mérito que formularé a continuación en este escrito. Se advierte que la pretensión No. 2 de la demanda original fue modificada a instancias del Juez de conocimiento cuando los demandantes subsanaron la demanda ⁴ y la pretensión No. 2 quedó así: “*Que luego de declararse el incumplimiento del contrato por parte de la demandante se condene a la misma a pagar la cláusula penal establecida dentro del contrato por la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000).*”

iii. EXCEPCIONES DE MÉRITO

3.1.: Excepción Única Principal contra ambas pretensiones: FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA:

En el presente proceso, en concepto del suscrito, procede como EXCEPCIÓN PRINCIPAL la de la FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA considerando, en principio, que **la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA nunca debió ser llamada al litigio por no ser la obligada a responder por las pretensiones incoadas por la parte actora.** Es importante, previamente, acudir a tratadistas nacionales que ya se han pronunciado sobre esta clase de medio defensivo que exige analizar preliminarmente si la relación jurídico material que surge de los hechos de la demanda y los documentos que los soportan, se ha trabado realmente entre el demandante y el demandado. Al respecto, Hernán Fabio López Blanco al referirse en uno de sus textos al referirse a las excepciones como mecanismos de defensa de accionado, expresa lo siguiente:

“Excepciones perentorias de raigambre netamente procesal cuando no existe legitimación en la causa respecto de cualquiera de las partes como sucede, por ejemplo, si quien demanda no está asistido del derecho sustancial o cuando estándolo la dirige contra quien no es el obligado, hipótesis que es diversa a las de las excepciones perentorias definitivas materiales

⁴ Folio 64 del Cuaderno único

y las perentorias temporales pues estas parten de la base de que la relación jurídico material se dio entre las partes, mientras que en la última jamás ha existido”⁵

Nattan Nisimblat, otro ilustre tratadista y ex-Juez 20 Civil del Circuito de Bogotá, se refiere así al tema:

“La legitimación en el proceso pertenece exclusivamente al derecho procesal por ende no se puede ligar con el derecho material siendo propia de la pretensión la cual es considerada por la Doctrina como una declaración de voluntad, esto es, de lo que anhela el demandante como resultado del proceso, mientras que la legitimación en la causa según la definición del maestro Hernando Devis Echandía, “consiste en ser la persona que, de conformidad con la Ley sustancial puede formular o contradecir las pretensiones contenidas en la demanda o en la imputación penal por ser el sujeto activo o pasivo de la relación jurídica sustancial pretendida o del ilícito penal imputado, que deben ser objeto de la decisión del Juez, en el supuesto de que aquella o este exista, o ser el sujeto activo o pasivo de una relación jurídica sustancial que autorice para intervenir en el proceso ya iniciado se deja así bien claro que no se trata de la titularidad del Derecho o la obligación sustancial, porque puede que esto no exista, y que basta con que se pretenda su existencia; por eso puede ser perfecta la legitimación en la causa, y sin embargo declararse que dicho derecho y tal obligación o el ilícito penal alegado o imputados no existen realmente”.

Jaime Guasp, la estima como la consideración especial en que tiene la Ley, dentro de cada proceso, a las personas que se hallen en una determinada relación con el objeto del litigio, y en virtud de la cual exige, para que la pretensión procesal, pueda ser examinada, en cuanto al fondo, que sean dichas personas las que figuren como partes en tal proceso; agregando que sea por activa o por pasiva, se trata de la necesidad de que una cierta demanda sea propuesta a ciertas personas que son las legitimadas para actuar como partes en un proceso determinado.

Para Hugo Rocco, la legitimación para obrar indica si el actor y el demandado, respecto de quienes debe declararse con certeza la existencia de una determinada relación jurídica, están realmente autorizados por la norma procesal para pretender la declaración. La cuestión de la legitimación es preliminar al juicio sobre la existencia o inexistencia de la relación jurídico sustancial.

La titularidad del interés a su vez -según Devis Echandía- consiste en la “afirmación de ser titular del derecho o relación material objeto de la demanda (demandante), o la persona facultada por la Ley para controvertir esa afirmación. Aun cuando ninguna obligación a su cargo pueda deducirse de ella (demandado), en el supuesto de que exista ese derecho o relación jurídica material).”⁶

La Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia también se ha pronunciado ampliamente sobre el tema de la legitimación en la causa:

“Para que la pretensión sea acogida en la sentencia es menester, entre otros requisitos, que se haga valer frente a la persona respecto de la cual el derecho puede ser reclamado (...) pues si el demandante no es titular del derecho que reclama o el demandado no es persona obligada, el fallo ha de ser adverso a la pretensión de aquél”⁷

Otros doctrinantes como el ilustre tratadista HERNANDO MORALES MOLINA afirman lo siguiente:

⁵ CODIGO GENERAL DEL PROCESO, PARTE GENERAL, Héctor Fabio López Blanco, Pág. 608, Dupre Editores, 2016

⁶ Doctrina extraída de artículo “Naturaleza de la excepción previa de falta de legitimación en la causa en la ley 1395 de 2010” del doctor NATTAN NISIMBLAT publicado en su Web Page.

⁷ Sentencia de la Sala de Casación Civil de la Corte Suprema de Justicia, 14 de agosto de 1995, Exp. 4268

“La ausencia de legitimación en la causa tanto por activa como por pasiva, no constituye impedimento para desatar el litigio sino motivo para desatarlo en forma adversa al actor, pues es obvio que si se reclama un derecho por quien no es su titular o frente a quien no es el llamado a responder, debe negarse la pretensión del demandante en sentencia que tenga fuerza de cosa juzgada material a fin de terminar definitivamente el litigio”⁸

Descendiendo al caso en concreto se observa lo siguiente:

3.1.1. En el CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL del 14 de noviembre de 2017 la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA transfiere como cedente en favor de los demandantes cesionarios LA TOTALIDAD de los derechos que le asistían dentro del fideicomiso PALMARES DE TOSCANA y en la cláusula Primera se lee que: *“La cedente cede en favor de los cesionarios el 100% de los derechos de beneficio de área y obligaciones correlativos a ellos derivados de su calidad de BENEFICIARIO DE ÁREA del apartamento 304 ubicado en la carrera 19 A No. 143 A07 en la ciudad de Bogotá (otros inmuebles), dentro del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA. ...”* y en la siguiente se declara el conocimiento por parte de LOS CESIONARIOS de todas esos derechos y obligaciones. En la Cláusula Tercera del mismo se lee lo siguiente: *“RESPONSABILIDAD DE LA CESIÓN: LA CEDENTE responderá ante LOS CESIONARIOS por la existencia y validez del contrato”⁹* Es indiscutible que mi representada cumplió con esa que era su principal responsabilidad contractual pues es transparente dentro del expediente que, según la prueba documental, ante ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA eran los cesionarios, hoy demandantes, los titulares de los derechos fiduciarios sobre los inmuebles del PALMARES DE TOSCANA ya referidos, lo cual acredita la existencia y validez del contrato. Como si fuera poco, queda claro en el contrato que los efectos de la cesión se surtían de inmediato entre la cedente y los cesionarios a partir de la fecha de la cesión, es decir, del 14 de noviembre de 2017¹⁰. Es decir que, a partir de esa fecha, se reemplaza la posición contractual de mi poderdante y quienes quedan obligados frente a LOS CESIONARIOS son ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como Fiduciario pero, sobre todo, ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S como el Fideicomitente Desarrollador. Lo importante de destacar aquí es que suscribe también ese contrato, LUIS GERMÁN FLÓREZ DÁVILA identificado con c.c. # 19.463.244 precisamente en representación de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. en su condición de FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR aprobando el contrato de cesión y autorizando el traslado de los recursos del encargo fiduciario anterior al nuevo que se constituía a favor de los cesionarios, hoy demandantes. De la lectura de ese contrato, finalmente, queda también claro según lo expresado en la Cláusula Segunda que LOS CESIONARIOS, hoy demandantes, manifiestan *“conocer y aceptar los términos, modalidades, reglamentación legal, derechos, obligaciones y condiciones del contrato de vinculación No. 1200040479 del cual se deriva la posición contractual y derechos que por el presente contrato se cede; y que por lo tanto, se obliga al cumplimiento de todas las obligaciones derivadas de dicho contrato quedando sujeto a sus reglas y obligaciones”*

3.1.2. Pero es en el ACUERDO PRIVADO CESIÓN APARTAMENTO 304 EDIFICIO PALMARES DE TOSCANA¹¹ donde se detallan con más especificidad las obligaciones de las partes y en ese sentido se transcribe lo pertinente de ese clausulado: *“QUINTA: FIRMA DE LA ESCRITURA PÚBLICA: La escritura pública que dará cumplimiento al presente documento será firmada el día 7 de diciembre de 2017 en la Notaria 41 entre EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es decir ÁREA URBANA DISEÑO Y*

⁸ MORALES MOLINA, Hernando. Curso de Derecho Procesal Civil, Parte General, Ed. ABC, Bogotá, 1983, Pág. 150

⁹ Folio 3 anverso CUADERNO UNICO

¹⁰ Folio 16: Ver Cláusula Cuarta del contrato: EFECTOS DE LA CESIÓN

¹¹ Folios 7 a 12 ibidem

CONSTRUCCIÓN S.A.S. y LOS CESIONARIOS. Es decir, no aparece como obligación de MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA la de firmar la escritura pública.

Pero más adelante en las cláusulas adicionales de ese contrato se pacta lo siguiente:

"EL FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR es decir **ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.** se hará cargo de la entrega, firma y registro de las escrituras a **LOS CESIONARIOS**"¹²

De acuerdo con lo transcrito la empresa constructora no solo se hacía cargo de la firma del acto escriturario, sino del trámite de registro y de la entrega de la escritura ya registrada a los cesionarios, hoy demandantes, es decir, que su obligación era triple porque A) Debía firmar su representante legal y responsabilizarse obviamente de la firma de la Fiduciaria y del Banco Acreedor como se precisará más adelante B) Registrar la escritura en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos-Zona Norte y C) Después de tramitar exitosamente el registro, entregar la copia correspondiente de la escritura a los beneficiarios de área que eran ya los cesionarios PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS y fue ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. quien no cumplió con ninguna de esas obligaciones y la de la firma quedó a medias pues aunque un apoderado especial del representante legal de la constructora la suscribió, ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. no obtuvo ni la de la Fiduciaria a la que tenía que darle la instrucción de firma ni la del Banco acreedor.

Antes de entrar en las consideraciones siguientes para sustentar la excepción de FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA, recordemos la pretensión No. 1 de la demanda que se busca enervar con este medio defensivo y en la cual se expresa que *"la demandada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA procederá a otorgar y suscribir la Escritura Pública protocolaria del contrato de transferencia de dominio a título de beneficencia (sic)¹³ en fiducia a favor de los demandantes PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS respecto al apartamento 304 ubicado en la Carrera 19 A No. 143 A-07 en la ciudad de Bogotá D.C. asignados como propiedad los garajes números 11 y 12 en servidumbre uno delante del otro en semisótano y el depósito numero 18 común de uso exclusivo en semisótano, lo cual deberá hacerse en la Notaria 42 del Circulo de Bogotá, dentro de los tres (3) días siguientes a la ejecución de la sentencia"*.

3.1.3. Teniendo en cuenta, como se ha visto por las disposiciones descritas en el CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL y en el ACUERDO PRIVADO CESIÓN APARTAMENTO 304 EDIFICIO PALMARES DE TOSCANA que la obligación de suscripción, entrega y registro de la escritura no le corresponde a la demandada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA, mal podría exigirle la parte actora a mi representada la ejecución de ese acto imposible y no debido por las siguientes razones:

3.1.3.1. La obligación no está estipulada a su cargo en los contratos firmados por ella y LOS CESIONARIOS como quedó analizado, sino que se encontraba en cabeza, de manera expresa, de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como Fideicomitente Desarrollador y de ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. quien como vocera del Fideicomiso Palmares de Toscana era la titular inscrita de la propiedad para que transfiriese el dominio a título de beneficio en fiducia mercantil, por instrucción expresa del fideicomitente, a quienes son los actuales titulares de esos derechos, es decir, los cesionarios PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS. Es decir, debían firmar los representantes legales de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., los cesionarios como beneficiarios de área y, eventualmente, el acreedor hipotecario por existir hipoteca e mayor extensión del constructor.

¹² Folio 11 ibidem

¹³ Esa es la expresión que se usa literalmente en la demanda y en la subsanación cuando debería ser "BENEFICIARIA"

126

3.1.3.2. Los actores olvidan un aspecto crucial del negocio que les genera la confusión sobre el obligado u obligados a firmar la escritura y es que la cesión de los derechos fiduciarios a título de beneficio de área que a su favor efectuó MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA el 14 de noviembre de 2017 dentro del fideicomiso inmobiliario PALMARES DE TOSCANA, no implicaban la propiedad de los inmuebles en cabeza de mi representada sino que el lote y las construcciones del proyecto estaban a nombre de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. pues ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S, propietario original como lo demuestran los certificados de tradición aportados por los actores, se los había transferido a título de fiducia mercantil para que fuera asignando los beneficios de área a los compradores, según sus instrucciones.

3.1.3.3. Se concluye, entonces, que la parte actora no ha efectuado la correcta interpretación de quiénes son los reales obligados a suscribir la escritura de sus inmuebles: En efecto, en la fallida escritura pública No. 2293 del 7 de diciembre de 2017 se observa que debían comparecer y/o firmar, PRIMERO, los beneficiarios de área PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS quienes asistieron y firmaron; SEGUNDO, el representante legal de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S quien asistió y firmó a través de apoderado debidamente reconocido; TERCERO, el representante legal de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. señor PAULO ARMANDO ARANGUREN RIAÑO cuya firma no aparece en la escritura y que de acuerdo con lo previsto en la página 12 de la copia de la escritura aportada, se autorizó por el Notario 41 de Bogotá que "el presente instrumento fuera suscrito por las precitadas personas fuera del recinto Notarial en las oficinas de las entidades que representan... advirtiendo sobre el plazo de dos (2) meses, para estos efectos establecido por la norma legal."

Cabe aclarar que, en el presente caso, debía firmar también el señor CAMILO ENRIQUE LLANA MEJÍA como representante legal de BANCOLOMBIA S.A. en su condición de acreedor de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S para recibir el pago prorrateado respectivo o dejar constancia de haberlo ya recibido el cual cancelaría la hipoteca en mayor extensión que garantizaba el crédito al constructor ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. El señor LLANA tampoco firmó y estaba autorizado para hacerlo en las oficinas de BANCOLOMBIA S.A. Según la práctica notarial en estos casos especiales en que se firma por fuera del Despacho del Notario por parte de las entidades fiduciarias y los bancos, es la propia Notaría con un propio en compañía de la constructora quien consigue o, como se dice, comúnmente *patina* esas firmas. En el presente caso, según prueba documental anexa, consta que la firma de BANCOLOMBIA S.A. no se había registrado por no pagarse la prorrata de la deuda de la unidad inmobiliaria por parte de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como deudor constructor y fue por esa razón que MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA remitió la carta del 25 de junio de 2028 a los demandantes que ya fue citada en acápite anterior y en la que explicaba esta situación. En cuanto a ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. mi poderdante supo que no firmó porque había incumplimientos de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. con esa entidad sin precisar cuáles eran pero que regularmente en esos casos obedecen a saldos insolutos de las comisiones a favor de la Fiduciaria por la administración de la fiducia mercantil inmobiliaria. De cualquier manera, esos eventos no fueron del control de la demandada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA y sucedieron bajo la absoluta responsabilidad de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como Fideicomitente Desarrollador dentro del FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA. Es evidente, como se deberá concluir irremediamente por el operador judicial, que aquí la prueba aportada tanto por los mismos actores como por mi representada a través del suscrito apoderado, es suficiente para dar certeza sobre la falta de legitimación en la causa por pasiva pues los documentos hablan por sí solo en cuanto a las obligaciones de las partes.

3.1.4. OTRA CITA DE DOCTRINA:

El ilustre tratadista Jorge Santos Ballesteros, ex magistrado de la Corte Suprema de Justicia, afirma sobre el punto de la *LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA*, lo siguiente:

“La legitimación en causa pasiva en la acción de responsabilidad civil en sentido general (se rige) de conformidad con el Artículo 2343 del Código Civil que dice que “es obligado a la indemnización el que hizo el daño y sus herederos”. Se consagra así en esta disposición, en sentido amplio, la obligación que pesa en contra del responsable de reparar el daño causado a otro. Por supuesto que, al existir diversos sistemas de responsabilidad, serán sujetos distintos los imputados y diferente el régimen aplicable en materia de apreciación del hecho causante del perjuicio.”¹⁴

3.1.5. CONCLUSIÓN:

En resumen y sin entrar en otras consideraciones que serían materia de excepciones adicionales más adelante en este escrito pero que servirán de apoyo probatorio y jurídico a la presente excepción, cobra clara estructuración la que se ha denominado por el suscrito como FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA porque la parte actora está reclamando la ejecución de un acto imposible para mi representada quien no estuvo nunca OBLIGADA a OTORGAR y/o FIRMAR ESCRITURA de transferencia de dominio a título de beneficio en fiducia mercantil de inmuebles del FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA no solo porque para el 7 de diciembre de 2017, fecha pactada de firma, ya había perdido MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA su condición de beneficiaria que había sido cedida el 14 de noviembre de 2017 a los cesionarios hoy demandantes PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS sino también porque, como desprende del análisis previamente realizado en este escrito, los obligados a comparecer a ese acto eran los demandantes, la fiduciaria ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A y el fideicomitente desarrollador ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

Es obvio que teniendo en cuenta que la Pretensión No. 2 de declaración de incumplimiento y del decreto de perjuicios por \$60.000.000 es consecencial de la Pretensión No. 1 que se ataca directamente con esta excepción de fondo, el medio defensivo antes elaborado debe, inexorablemente, enervar esta pretensión No. 2 también con fundamento en los mismos planteamientos precedentes. Es decir, la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA no puede haber incumplido lo que no estaba obligada a cumplir y, por lo tanto, no podrían demandarse perjuicios de una omisión (la de no firmar escritura) que no se le podía exigir válidamente constituyéndose una auténtica falta de legitimación en la causa por pasiva.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, solicito se declare probada la excepción única principal propuesta denominada “FALTA DE LEGITIMACIÓN EN LA CAUSA POR PASIVA” y, como consecuencia, se absuelva a mi representada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA, se declare la terminación del proceso y se condene en costas a la parte actora.

3.2. Excepción primera subsidiaria denominada INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL EN CABEZA DE LA DEMANDADA POR ESTAR LA OBLIGACION DE ESCRITURAR A CARGO DE ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. dirigida contra las pretensiones 1° y 2°:

En el evento en que se considere por el juez de conocimiento que la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA si está legitimada en la causa por pasiva, se propone este medio defensivo de manera SUBSIDIARIA. Se fundamenta de la siguiente manera:

3.2.1. Para que se estructure la responsabilidad civil deben concurrir los siguientes elementos según lo han decantado ampliamente la Jurisprudencia y La Doctrina:

¹⁴ JORGE SANTOS BALLESTEROS, Responsabilidad Civil, Parte General, TOMO I, Pág. 496, Editorial Temis. Nov. 15-2012

a) una conducta activa u omisiva del "agente" ¹⁵ constitutiva de culpa contractual:

127

El agente causante del daño contractual debe realizar una conducta activa u omisiva que constituya un cumplimiento imperfecto o defectuoso de la obligación contractual. En el presente caso, en cabeza de MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA no se advierte la comisión de una conducta, a título de culpa contractual, menos de dolo, que le pueda ser endilgada con fundamento en las pruebas aportadas por la misma parte actora y otras que se adicionan al presente escrito por parte del suscrito apoderado. Por el contrario, se observa de parte de mi representada una conducta proactiva en función de colaborar en la escrituración de los inmuebles constitutivos de la cesión de derechos fiduciarios dentro del FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA a favor de los demandantes PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS. Su obligación contractual era la de garantizar la existencia y validez del contrato de fiducia mercantil y hacer efectivo el cambio de titularidad de los derechos fiduciarios dentro del Fideicomiso como en efecto sucedió porque pagó todos sus aportes al fideicomiso como se verá más adelante. Aunque la cancelación de la prorrata de la hipoteca en mayor extensión de BANCOLOMBIA S.A. le correspondía a la Constructora ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. que había recibido los recursos de parte de mi poderdante como se probará, mi representada presionó la gestión de ese trámite dentro de sus limitaciones, yendo incluso más allá de sus deberes estrictamente contractuales. Debe aclararse que esa prorrata debe ser pagada por el Constructor al Banco de manera directa después de recibir los pagos del beneficiario de área, para que éste la abone directamente al crédito de constructor.

Contrariu sensu, los incumplidos aquí son otros. En la sustentación de la excepción precedente se demostró más allá de toda duda que quienes tenían la obligación de suscribir la escritura eran, en orden de importancia por su grado de responsabilidad dentro del Fideicomiso, ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como Fideicomitente Desarrollador y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocero del Fideicomiso PALMARES DE TOSCANA. La constructora, respondería en mayor grado, por ser quien omitió el cumplimiento de los requisitos para sacar adelante la escrituración aparentemente por dificultades operativas en el desenglobe del predio (Asignación de Matrículas Inmobiliarias), en la aprobación de créditos hipotecarios para los beneficiarios de área del proyecto y, principalmente, por una situación financiera de iliquidez que no le permitió cubrir las prorratas. ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A., respondería en menor grado, en la medida en que siendo obligatoria su firma en la escritura como vocera del Fideicomiso y como titular de la propiedad de los bienes a transferir, debe explicar su decisión de abstenerse de suscribir el documento. Para probar lo dicho, en poder de mi representada se encuentra la copia de una comunicación del 22 de junio de 2018 (que se anexa como prueba documental) dirigida a la cesionaria y demandante MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS por el señor German Flórez Dávila, Gerente General y Representante Legal de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. con la referencia "Trámite escrituración Apto 304 PALMARES DE TOSCANA". En ese documento el señor Flórez manifiesta que "el proceso de escrituración del proyecto PALMARES DE TOSCANA ha presentado retrasos generados primero por la demora en la entrega de las matrículas inmobiliarias y segundo porque como consecuencia de este retraso, algunos de los créditos aprobados a los clientes que adquirieron sus unidades de vivienda en el mismo proyecto, se les vencieron los créditos, lo cual obligó a reiniciar el trámite de recolección de documentos, firmas y solicitudes de renovación de los mismos. Lo anterior trae como consecuencia que a la fecha tenemos todavía 4 unidades con créditos en proceso y que están próximos a salir aprobados. De esta manera, aplicados los créditos mencionados deben quedar saldos a favor con los cuales buscamos realizar el pago de la prorrata de este apartamento.

Así mismo, nuestra compañía está a la espera de recursos que permitan adelantar los pagos de saldos de prorratas pendientes, para proceder a tomar las firmas de la Fiduciaria y del banco y finalmente radicar las escrituras en la oficina de registro." ¹⁶

¹⁵ JAVIER TAMAYO JARAMILLO, Tratado de Responsabilidad Civil, TOMO I, Pág. 188, Editorial Legis, 2007

¹⁶ Carta de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. dirigida a la demandante NIDIA PINZÓN fechada el 22 de junio de 2018 y que se aporta con el presente escrito como PRUEBA DOCUMENTAL

(Subrayados y negrilla por fuera del texto original)

Véase entonces, con toda claridad, que esta prueba documental describe con detalle las causas del incumplimiento en la escrituración y, por ninguna parte, aparece el nombre de mi representada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA como responsable directa o indirecta del fallido proceso. Por el contrario, en el documento el R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. reconoce sin ruborizarse no solo las razones por las cuales no había podido cumplir entre las cuales está su iliquidez sino que remata la comunicación señalando las gestiones que no ha hecho para culminar el proceso de escrituración entre ellas, el pago de la prorratas, la de obtener las firmas del Banco y la Fiduciaria y las de registro de la escritura, actividades todas a su cargo y de su TOTAL responsabilidad contractual con los beneficiarios de área y que, hasta la fecha de esta demanda, parece NO HABER CUMPLIDO según lo relatan los demandantes.

Y para que haya todavía más claridad, si ella es requerida, sobre el cumplimiento real de la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA como CEDENTE en relación con las obligaciones del contrato de cesión de posición contractual y el Acuerdo Privado firmados el 14 de noviembre de 2017 y sobre la manera como ella entregó oportunamente los recursos a ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. para la escrituración respectiva a favor de LOS CESIONARIOS, se anexa prueba documental consistente en certificación del señor German Flórez Dávila, como Representante Legal de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. del 8 de junio de 2018 mediante la cual deja constancia que MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS y PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN, hoy demandantes, habían aportado como cesionarios del contrato de fiducia mercantil inmobiliaria la suma de \$275.960.480 que es exactamente el valor por el cual se hizo la escritura fallida del 7 de diciembre de 2017¹⁷. Esos dineros, procedieron de la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA quien, a su vez, los recibió de los demandantes. Había un valor previo de \$85.920.480.oo que ya había adelantado mi representada a la firma constructora dentro del cronograma de pagos, los cuales ella recuperó con la cesión de sus derechos fiduciarios a los demandantes por \$305.000.000.oo. El resto del dinero (\$190.040.000) se entregó, una parte mediante cheques de gerencia y otra depositando directamente en cuentas bancarias de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.¹⁸; los cheques fueron retirados por el señor Nicolás Ramírez Muñoz empleado de la constructora debidamente autorizado por esta¹⁹ y quien aparece firmando los recibos que se adjuntan²⁰. Fue entonces ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. quien incumplió con sus obligaciones contractuales de hacer firmar la escritura por el banco y la Fiduciaria y de registrarla y entregar la copia a los demandantes y si esas acciones se hubieran realizado de manera eficiente y conjuntamente con el apoyo de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso, esta demanda no estaría desgastando la

¹⁷ Se anexa como PRUEBA DOCUMENTAL certificación suscrita por el R. Legal de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. del 8 de junio de 2018 mediante la cual se deja constancia del aporte de los demandantes por \$275.960.480.oo constitutivos de la cesión de los derechos de los inmuebles ya pagados por la señora MARY LUZ BUSTAMANTE. En los Folios 34 a 52 por anverso y reverso, se encuentra la copia de la E.P. 2293 otorgada en la Notaría 41 de Bogotá y aportada por la parte actora con la demanda.

¹⁸ Como PRUEBA DOCUMENTAL se anexan copias de los comprobantes de expedición de cheques de gerencia del BANCO DAVIVIENDA entregados por mi representada a favor de la sociedad ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. por \$114.000.000.oo y de consignaciones en BANCO POPULAR en la cuenta corriente # 110-026-159236 a favor de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. por \$76.040.000.oo para un valor total de \$190.040.000. Se consignó un valor adicional de \$1.463.916 por concepto de aporte de la señora MARY LUZ BUSTAMANTE a los gastos de escrituración.

¹⁹ Como PRUEBA DOCUMENTAL se anexa carta de autorización al empleado Nicolas Ramirez del 21 de noviembre de 2017 firmada por el señor German Flórez Dávila R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S..

²⁰ Se anexan como PRUEBA DOCUMENTAL los recibos del cheque No. 89820-0 del BANCO DAVIVIENDA por valor de \$100.001.536.oo y del No. 89821-4 del BANCO DAVIVIENDA por valor de \$13.998.464.oo, ambos suscritos por el empleado autorizado de la Constructora Sr. Nicolás Ramírez Muñoz.

administración de justicia ni afectando los intereses patrimoniales de mi poderdante ni los de los demandantes.

128

Pero hay más pruebas documentales que refuerzan la tesis en el sentido de que el real incumplido del proceso, sin descartar a la Fiduciaria, es ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S, quien no aparece extrañamente aquí demandado: En efecto, se anexa con el presente escrito la impresión de un correo electrónico dirigido por el Representante Legal de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. el 8 de junio de 2018 a los demandantes PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS con el cual, PRIMERO, se entiende que los destinatarios naturales de explicaciones sobre la demora en la escrituración eran los CESIONARIOS que ya eran los titulares de los derechos fiduciarios de los inmuebles del FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA y, SEGUNDO, que, en anticipación a la carta del 22 de junio de 2018 arriba transcrita en lo pertinente, ya ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. advertía de los diferentes problemas que tenía para dar cumplimiento a la titulación notarial de esos derechos y se mencionaba, entre otras cosas, que “esperamos en el menor término posible estar adelantando el trámite final de toma de firmas y protocolización de la escritura de su apartamento, con el compromiso de que tan pronto tengamos avances les estaremos suministrando más información al respecto”.²¹ (Subrayados por fuera del texto original)

En este punto y dado que no es demandada en este proceso la Constructora como FIDEICOMITENTE DESARROLLADOR en una decisión que no se entiende adoptada por la parte actora, vale la pena mencionar que los propios demandantes, que se encuentran, al parecer, en posesión de los bienes desde diciembre de 2017 en su condición, como ellos mismos la denominan, de propietarios del apartamento 304 y los parqueaderos 11 y 12 del Edificio Palmares de Toscana, ya reconocían expresamente a ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como destinatario de sus solicitudes en cuanto a reclamos con relación a los inmuebles recibidos después de la firma de la escritura fallida como lo prueba una comunicación original en poder de mi representada del 31 de enero de 2018 dirigida por ellos a la Constructora y en la cual piden un cambio en la asignación de parqueaderos.²²

*b) es necesario que haya un daño resarcible causado*²³

No puede desconocerse la existencia de un perjuicio en cabeza de los demandantes PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS si se demuestra que no han sido titulados los inmuebles a su nombre pero ese daño no sería ocasionado por MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA como se ha precisado y demostrado ampliamente a través de este escrito.

*c) es necesario que haya un nexo de causalidad*²⁴ o una relación de causa a efecto, de la conducta en mención, con el perjuicio ocasionado.

En un litigio de responsabilidad civil contractual es fundamental analizar el nexo causal. Es crucial entonces probar por la parte actora *“la existencia de un vínculo de causalidad entre el daño o detrimento sufrido por una persona, en forma de interés jurídicamente tutelado, y la conducta o el hecho realizado por otra, de carácter antijurídico”*²⁵

²¹ Se anexa como PRUEBA DOCUMENTAL, copia de correo electrónico enviado a los demandantes el 8 de junio de 2018 por German Flórez Dávila R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

²² Se anexa como PRUEBA DOCUMENTAL comunicación del 31 de enero de 2018 suscrita y dirigida por los demandantes a al señor LUIS GERMAN FLOREZ DAVILA como R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

²³ *Ibidem*, pág. 247

²⁴ *Ibidem*, pág. 248

²⁵ JORGE SANTOS BALLESTEROS, Responsabilidad Civil, Parte General, *Relación de causalidad en la responsabilidad civil* capítulo VIII, TOMO I, Pág. 375, Editorial Temis, Nov. 15-2012

Para el caso presente, ha quedado establecido que a MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA, más allá de toda duda, no se le puede atribuir un daño que no ha originado y, en consecuencia, está roto el nexo causal. Esta ruptura, también llamada *interrupción del vínculo causal*, se da precisamente cuando otro evento u otra persona ha sido la determinante para la producción del perjuicio, en este caso, la conducta omisiva y activa de la sociedad ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. y no se sabe, a ciencia cierta, si también incidió en la causación del daño la conducta de ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. como vocera del Fideicomiso PALMARES DE TOSCANA.

3.2.2. CONCLUSIÓN:

Entonces, al no configurarse dos de los elementos de la Responsabilidad Civil en cabeza de la demandada, esto es, ni la presencia de una conducta activa u omisiva originadora de daño ni el nexo causal mismo, no pueden prosperar la pretensión No. 1 de la parte actora. Adicionalmente, es obvio que teniendo en cuenta que la Pretensión No. 2 de declaración de incumplimiento y del decreto de perjuicios por \$60.000.000 es consecencial de la Pretensión No. 1 que se ataca directamente con esta excepción de fondo, el medio defensivo antes elaborado debe, inexorablemente, enervar esta pretensión No. 2 porque si no hay responsabilidad civil contractual atribuible a la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA, no puede haber condena por perjuicios.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, solicito se declare probada la excepción de mérito propuesta denominada **INEXISTENCIA DE RESPONSABILIDAD CIVIL CONTRACTUAL EN CABEZA DE LA DEMANDADA POR ESTAR LA OBLIGACION DE ESCRITURAR A CARGO DE ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. y ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A.** y, como consecuencia, se absuelva a MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA de las condenas pretendidas en la demanda y se condene en costas a la parte actora.

3.3. Excepción segunda subsidiaria denominada IMPOSIBILIDAD JURÍDICA PARA QUE LA DEMANDADA COMPAREZCA A FIRMAR LA ESCRITURA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A FAVOR DE LOS DEMANDANTES A TÍTULO DE BENEFICIO DE ÁREA DE LOS INMUEBLES DEL FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA dirigida contra las pretensiones 1º y 2º:

Esta excepción surge con particular fuerza porque no es sólo que la demandada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA no tenga la obligación contractual de firmar la escritura de transferencia de dominio de los inmuebles de los cesionarios dentro del Fideicomiso PALMARES DE TOSCANA como quedó demostrado SINO que ella tampoco puede hacerlo jurídicamente hablando si se le impusiera judicialmente este deber porque ni es ni nunca ha sido la titular del derecho de dominio de las unidades inmobiliarias cuya titulación se reclama que lo es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCARIA S.A. tal como consta en los certificados de tradición de los inmuebles objeto del FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA (aportados con la demanda) ni tiene la señora MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA facultades para hacerlo pues el único que legalmente las tiene, a la luz de las normas sobre fiducia mercantil inmobiliaria, es ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A. por instrucciones expresas del Fideicomitente Desarrollador ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. quien es el que indicaba al Fiduciario, de manera exclusiva, a quién se le debían escriturar las unidades según la específica asignación convenida con los beneficiarios de área, en este caso, los cesionarios hoy demandantes PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS.

Adicionalmente, es obvio que teniendo en cuenta que la Pretensión No. 2 de declaración de incumplimiento y del decreto de perjuicios por \$60.000.000 es consecencial de la Pretensión No. 1 que se ataca directamente con esta excepción de fondo, el medio defensivo antes elaborado debe, inexorablemente, enervar esta pretensión No. 2 también con fundamento en los mismos planteamientos porque si no hay incumplimiento atribuible a la señora MARY

LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA por no estar habilitada jurídicamente para firmar la escritura, no puede haber condena por perjuicios.

129

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, solicito se declare probada la excepción de mérito propuesta denominada **IMPOSIBILIDAD JURÍDICA PARA QUE LA DEMANDADA COMPAREZCA A FIRMAR LA ESCRITURA DE TRANSFERENCIA DEL DOMINIO A TÍTULO DE BENEFICIO DE ÁREA DE LOS INMUEBLES DEL FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA a favor de los demandantes** y, como consecuencia, se absuelva a MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA de las condenas pretendidas en la demanda y se condene en costas a la parte actora.

3.4. Excepción tercera subsidiaria dirigida contra la pretensión No. 2 denominada "INEXISTENCIA DE CLÁUSULA PENAL DENTRO DE LOS CONTRATOS DE CESIÓN DE DERECHOS:

3.4.1. La parte actora en el escrito de subsanación radicado el 2 de septiembre de 2019 expresó ²⁶que "que luego declararse el incumplimiento del contrato por parte de la demandante (sic) ²⁷ se condene a la misma (sic) ²⁸ a pagar la cláusula penal establecida dentro del contrato por la suma de SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000)" ²⁹

Se fundamenta este medio exceptivo en que, revisando minuciosamente tanto el CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL como el denominado ACUERDO PRIVADO CESIÓN APARTAMENTO 304 EDIFICIO PALMARES DE TOSCANA firmados por las partes el 14 de noviembre de 2017 y aportados por los actores, **no hay ninguna estipulación a título de cláusula penal que haya sido pactada en esos documentos por las partes.** Recuérdese que, según la Doctrina y la Jurisprudencia, LA EXISTENCIA DE UNA CLÁUSULA PENAL EN UN CONTRATO releva a la parte cumplida que la pretende hacer efectiva de realizar una estimación de perjuicios pues el valor de la misma bilateralmente acordado en ese contrato o en una promesa de contrato, se considera un pacto libre de voluntades que fija previamente su límite. Se entiende, entonces, que, en las condiciones anotadas, sería imposible condenar a perjuicios a mi representada por no existir esa cláusula penal que los haya determinado contractualmente porque así fueron solicitados y así fueron objeto del JURAMENTO ESTIMATORIO que se contrajo a señalar el valor de la presunta pena sin más consideraciones.

3.4.2. CONCLUSIÓN:

En ausencia del pacto contractual expreso de una cláusula penal, no puede mantenerse incólume, jurídicamente hablando, la Pretensión No. 2 sobre perjuicios y, por substracción de materia, el juez debe abstenerse de considerarla como una petición procedente para el caso objeto de litigio.

Como consecuencia de lo anteriormente expuesto, solicito se declare probada la excepción de mérito propuesta denominada **INEXISTENCIA DE CLÁUSULA PENAL DENTRO DE LOS CONTRATOS DE CESIÓN DE DERECHOS** y, como consecuencia, se absuelva a MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA de las condenas pretendidas en la demanda por este concepto y se condene en costas a la parte actora.

iv. EN CUANTO A LAS PRUEBAS APORTADAS POR LA PARTE ACTORA

²⁶ Escrito de subsanación que reposa folio 64 del expediente.

²⁷ La parte actora cometió, se supone, un LAPSUS porque se refirió a la declaración de incumplimiento del demandante LO CUAL ES UN CONTRASENTIDO.

²⁸ Se supone, siguiendo el sentido de lo dicho antes, que se refiere a la demandada

²⁹ Folio 64 del Cd. Único expediente 2019-00606

Debe asignarse la validez probatoria por parte del operador judicial de los documentos aportados por los demandantes según las normas procesales y en el acápite correspondiente a las objeciones al juramento estimatorio nos referiremos puntualmente a la falta de soporte para sustentar la valoración de perjuicios.

v. PRUEBAS

5.1. Además de las pruebas documentales aportadas por la parte actora anexas al expediente y citadas expresamente en el presente escrito con su ubicación en folios, solicito se decreten y practiquen las siguientes pruebas DOCUMENTALES que se remiten escaneadas en PDF según lo dispuesto en el Decreto Legislativo 806 de 2020:

5.1.1.

Carta de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. dirigida a la demandante NIDIA PINZÓN fechada el 22 de junio de 2018 en la cual se dan las explicaciones y excusas a la señora Nidia Pinzón por la demora en el proceso de escrituración.

5.1.2. Originales de los comprobantes de expedición de cheques de gerencia entregados por mi representada a favor de la sociedad ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. por \$114.000.000.00 y de consignaciones en BANCO POPULAR en la cuenta corriente # 110026159236 a favor de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. por \$76.040.000.00 para un valor total de \$190.040.000.

5.1.3. Carta de autorización al empleado Nicolas Ramírez del 21 de noviembre de 2017 firmada por el señor German Flórez Dávila R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. para reclamar cheques a su favor entregados por mi representada.

5.1.4. Recibos del cheque No. 89820-0 del BANCO DAVIVIENDA por valor de \$100.001.536.00 y del cheque No. 89821-4 del BANCO DAVIVIENDA por valor de \$13.998.464.00, ambos suscritos por el empleado autorizado de la Constructora Sr. Nicolás Ramírez Muñoz.

5.1.5. Impresión de correo electrónico de LUIS GERMAN FLOREZ DAVILA como R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. del 8 de junio de 2018 dirigido a los demandantes con copia a mi representada en el cual se reiteran las excusas y explicaciones sobre las demoras en el proceso de escrituración y en que se anexa una Certificación suscrita por el R. Legal de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. del 8 de junio de 2018 mediante la cual se deja constancia del aporte de los demandantes por \$275.960.480.00 constitutivos de la cesión de los derechos de los inmuebles que ya habían sido pagados por la señora MARY LUZ BUSTAMANTE y que prueba que mi representada cumplió plenamente con sus obligaciones.

5.1.6. Original de comunicación del 31 de enero de 2018 suscrita y dirigida por los demandantes al señor LUIS GERMAN FLOREZ DAVILA como R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. en la que le solicitan reasignación de parqueaderos en el Edificio Palmares de Toscana.

5.1.7. Contrato de cesión de posición contractual en el FIDEICOMISO PALMARES DE TOSCANA presentado de manera completa en la que se incluye el folio 3 que tiene la firma de LUIS GERMAN FLOREZ DAVILA como R.L. de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

5.1.8. Certificado actualizado de existencia y representación legal de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. expedido por la Cámara de Comercio de Bogotá.

5.2. INTERROGATORIOS DE PARTE:

Solicito se decreten interrogatorios de parte de los demandantes PASCUAL ALFONSO CÁRDENAS MARTÍN y MARÍA NIDIA PINZÓN ROJAS identificados con las cédulas de ciudadanía Nos. 19.056.993 y 35.466.938, respectivamente, para ser formulados oralmente por el suscrito apoderado en la audiencia presencial o/o virtual que se cite para el efecto por el Despacho de conocimiento.

130

5.3. OFICIOS:

Se solicita OFICIAR al Banco Popular para que certifique la titularidad de la cuenta corriente No. 110026159236 en cabeza de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. para la época de los hechos y que se consignaron y se hicieron efectivos en esa cuenta cheques de gerencia de Banco Davivienda solicitados por mi representada por \$57.503.916.00 el 30 de noviembre de 2107 y \$20.000.000 el 11 de diciembre de 2017 a favor de ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S.

vi. OBJECCIÓN AL JURAMENTO ESTIMATORIO

Con fundamento en lo establecido en el Art. 206 del Código General del Proceso en relación con la objeción al juramento estimatorio, me permito formular la siguiente objeción de fondo y preciso **la inexactitud** en los siguientes términos:

Siendo completamente coherentes con la excepción de mérito antes formulada como Excepción Tercera Subsidiaria que se denominó "INEXISTENCIA DE CLÁUSULA PENAL DENTRO DE LOS CONTRATOS DE CESIÓN DE DERECHOS", la parte actora incurrió en lo que podríamos denominar válidamente una falta de determinación de los perjuicios dentro de los parámetros del art. 206 del C.G. del P. La anterior afirmación se hace teniendo en cuenta que si no había clausula penal en los contratos de cesión de derechos firmados entre los demandantes, mi representada y ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. como quedó establecido en la sustentación de la excepción mencionada, debería haberse efectuado por el demandante una estimación detallada de los perjuicios en la demanda o en la subsanación, lo cual no sucedió. El Art. 206 del C.G. del P. es muy claro en el sentido de exigir que la valoración del monto de perjuicios a título de juramento estimatorio se efectúe "razonadamente, ...discriminando cada uno de sus conceptos" ³⁰. En el presente caso, esa estimación razonada y la discriminación por conceptos, no existen a pesar de la exigencia legal y del requerimiento expreso del juez de conocimiento comoquiera que en el auto de inadmisión del 26 de agosto de 2019 se reclamó a la parte actora que se hiciera el juramento estimatorio "discriminando y determinando cada concepto e indicando como se generan, producen o de donde provienen" ³¹ y esto no se cumplió en lo absoluto, desde nuestro punto de vista. En efecto, en el escrito de subsanación radicado el 2 de septiembre de 2019 y aportado a instancias de la decisión judicial de inadmisión de la demanda por, entre otras cosas, no contener el juramento estimatorio de los perjuicios presuntamente causados, la parte actora expresó que "luego de la declaración del incumplimiento del contrato, la firma de la escritura, la demandada debe cancelar la cláusula penal correspondiente a SESENTA MILLONES DE PESOS (\$60.000.000) que se encuentra en el contrato firmado por las partes esta afirmación se hace bajo la gravedad del juramento" ³². Obsérvese cómo el demandante no especifica si esa estimación la realiza a título de daño emergente o de lucro cesante que son los conceptos del daño o perjuicio, sino que se refiere al monto de una cláusula penal que nunca fue pactada por las partes en los contratos ya aludidos ampliamente, incluyendo a ÁREA URBANA DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN S.A.S. En consecuencia y teniendo en cuenta que revisando minuciosamente tanto el CONTRATO DE CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL como el denominado ACUERDO PRIVADO CESIÓN APARTAMENTO 304 EDIFICIO PALMARES DE TOSCANA firmados por las partes el 14 de noviembre de 2017 y aportados

³⁰ Inciso 1º del Art. 206 del C.G. del P. JURAMENTO ESTIMATORIO.

³¹ Folio 62 del expediente 2019-00606

³² Folios 67 a 71 del Cd. Único expediente 2019-00606

por los demandantes, no hay ninguna estipulación a título de cláusula penal que haya sido pactada por las partes, se concluye fácilmente que no hay monto estimado de perjuicios a título de juramento estimatorio. Entonces, LA INEXACTITUD a la que se refiere el inciso 1° del Art. 206 del C.G. del P. y que se señala expresamente COMO OBJECCIÓN podría explicarse afirmando que los demandantes precisaron un valor de perjuicios (\$60.000.000.00) con fundamento en un pacto contractual inexistente habiendo omitido la estimación razonada y la discriminación de los conceptos del daño recibido y, por lo tanto, esta solicitud de condena por perjuicios en contra de mi representada debe ser desestimada por sustracción de materia, sin que se requieran más pruebas o la intervención de peritos.

vii. NOTIFICACIONES

El suscrito ya entregó estos datos de notificación en el memorial del recurso de reposición contra el auto admisorio de la demanda radicado el 25 de febrero de 2020 pero no sobra reiterar que el suscrito APODERADO las recibirá en la secretaría de su Despacho o en mi oficina ubicada en la Carrera 8 # 16-88 Of. 607 de esta ciudad. Tel. 2830445 Cel. 310-8961427. *Correo electrónico: josegui58@hotmail.com.*

Se añade la información de mi representada MARY LUZ BUSTAMANTE DE LARROTA quien recibirá las notificaciones en la Transversal 85 G No. 24 C-59 Casa 11 Cel. 315-3365024 Bogotá D.C. *Correo electrónico: marylbustamente@hotmail.com.*

Expresamente se autoriza al envío de notificaciones e informaciones a las cuentas de correo electrónico del suscrito apoderado y de la demandada arriba suministradas, en concordancia con lo dispuesto en Decreto 806 de 2020.

El anterior ESCRITO DE EXCEPCIONES fue presentado EN TIEMPO: que se encuentra a la disposición de la contraparte por un término legal de (5) días. Se fija en lista hoy 17 NOV 2020 siendo las 8 a. m. Corre el traslado los días 18, 19, 20, 23, 24 de noviembre de 2020

Atentamente,



JOSE GUILLERMO MEJIA DAVILA
C.C. No. 16.601.420 de Cali
T.P. # 63.735 del C.S. de la J.

Secretario