

Proceso Verbal No. 2021-00358

Carlos Alberto Garzon <carlos_garzonm@hotmail.com>

Vie 29/07/2022 3:32 PM

Para: Juzgado 05 Civil Circuito - Bogota - Bogota D.C. <ccto05bt@cendoj.ramajudicial.gov.co>

SEÑORA

JUEZ QUINTA CIVIL DEL CIRCUITO

DE BOGOTÁ, D. C.

Att. Dra. Nancy Liliana Fuentes Velandia

Ccto005bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: PROCESO VERBAL No.110013103005 2021 00358 00

DEMANDANTE: ART CONDOMINIOS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN

Nit. 900.388.446-1

DEMANDADOS: SAÉNZ E HIJOS S. EN C. Nit. 830.118.995-2

CONFECIONES SAN FRANCISCO S.A. EN LIQUIDACIÓN Nit. 800.206.081-4

De la manera más atenta, adjunta respuesta a la demanda de reconvención en el proceso de la referencia.

Att.

Carlos Alberto Garzón Medina

Abogado

HC CONSULTORES INTERNACIONALES

Cel. 3002108255

Carrera 82 No. 25G-84 Of. 304

Edificio Hotel Hilton Garden Bogotá



SEÑORA
JUEZ QUINTA CIVIL DEL CIRCUITO
DE BOGOTÁ, D. C.
Att. Dra. Nancy Liliana Fuentes Velandia
Ccto005bt@cendoj.ramajudicial.gov.co

Referencia: PROCESO VERBAL No.110013103005 2021 00358 00

DEMANDANTE: ART CONDOMINIOS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN
Nit. 900.388.446-1

DEMANDADOS: SAÉNZ E HIJOS S. EN C. Nit. 830.118.995-2
CONFECCIONES SAN FRANCISCO S.A. EN
LIQUIDACIÓN Nit. 800.206.081-4

Carlos Alberto Garzón Medina, mayor de edad, vecino y domiciliado en esta ciudad de Bogotá, D.C., identificado con la cédula de ciudadanía número **10.260.165** expedida en Manizales, abogado en ejercicio, con tarjeta profesional número **202.396** proferida por el Consejo Superior de la Judicatura, obrando en mi condición de apoderado especial de la sociedad **ART CONDOMINIOS S.A.S. EN LIQUIDACIÓN, Nit. 900.388.446-1**, sociedad debidamente constituida y con domicilio en Bogotá, D.C., de conformidad con el poder y certificado de existencia y representación legal emanado por la Cámara de Comercio de Bogotá anexo al expediente y otorgado por su liquidador señor **CARLOS AUGUSTO GUERRERO OVIEDO**, dentro del término hábil legal que fue concedido mediante auto de fecha 28 de junio del presente y de conformidad con el art. 371 y 91 del C.G.P., me permito contestar **DEMANDA DE RECONVENCIÓN** en la siguiente forma:

En cuanto a los hechos de la demanda de reconvención:

Me permito manifestar el despacho que ha sido dispendioso contestar uno a uno los hechos de la demanda de reconvención por cúmulo de estos uno mismo y en otras ocasiones a su repetición y a manifestaciones y apreciaciones meramente subjetivas que no están concatenadas con la verdad de lo sucedido.

Es pertinente poner de presente que mi poderdante la sociedad Art Condominios S.A.S., en liquidación no ha actuado de mala fe como en repetidas ocasiones lo manifiesta el escrito de contestación de la demanda principal así como la de reconvención, por el contrario, prima la buena fe de mi poderdante al presentar esta demanda verbal tratando con ello, de lograr por la vía judicial solucionar los compromisos adquiridos con las sociedades demandadas y que no ha sido posible resolver a través de los más de 11 años en que empezaron las negociaciones, quedando las obligaciones del Convenio y Promesas de Compraventa suscritos en el limbo jurídico por carecer de

vigencia legal para su reclamación, tanto de una parte como de la otra. Las obligaciones emanadas de cada uno de los convenios y promesas suscritas están prescritas por extinción de las obligaciones tal y como lo señala el numeral 10 del art. 1625 del C.C.

Ahora bien, en los contratos bilaterales va envuelta la condición resolutoria de no cumplirse por uno de los contratantes lo pactado. Pero en tal caso, podrá el otro contratante pedir a su arbitrio la resolución o el cumplimiento del contrato, con indemnización de perjuicios. Con la finalidad de obtener la resolución del contrato de promesa, es indispensable que el promitente diligente que buscaba cumplir con la obligación principal y que por su parte ha cumplido con las obligaciones accesorias para las que se obligó, necesita y debe requerir judicialmente al otro promitente la celebración del contrato prometido, teniendo en cuenta que se lo debe realizar dentro del tiempo establecido; caso contrario, la mora que se produce de unas de las partes anulará la obligación del otro y generará la caducidad y/o prescripción, tal y como ocurrió en el presente caso con las negociaciones llevadas a cabo entre mi poderdante la sociedad Art Condominios S.A.S., en liquidación y los demandados.

Así mismo, es necesario determinar la polémica que se debate alrededor de los actos jurídicos suscritos entre las partes, cuando habiéndose pactado en las diferentes promesas, el promitente comprador se obligó a realizar pagos parciales, antes de celebrarse el contrato prometido de venta, se determinó que a falta de uno de los pagos por concepto de abono, se podrá resolver el contrato, ello ocurrió en este caso, en razón, a que los promitentes compradores dejaron de pagar un último pago de 340 millones de pesos.

Aunado a lo anterior, las promesas de compraventa presentan vicios en su formación, es decir, carecerían de validez, por cuanto no está determinado el bien a entregar por una de las partes, es decir el promitente vendedor al comprador de acuerdo con los requisitos señalado en el art. 1511 y 1611 del Código Civil. De otra parte, tenemos que las 4 promesas de compraventa suscritas al inicio de las negociaciones para la compra de los lotes en que se desarrollaría el fallido Proyecto denominado Art Hotel están prescritas por tener más de 11 años de estar suscritas, es decir, con fecha 19 de octubre de 2010 por tener cada una la cláusula de prestar mérito ejecutivo y quedar solo por cumplir lo pertinente a la compra y pago del área de parqueo de 300 M² que contiene cada una de las citadas 4 promesas en el parágrafo segundo de la cláusula tercera de cada una de las promesas denominada CONTRATO DE PROMESA DE COMPRAVENTA DE OPCIÓN DE COMPRA DE INMUEBLE URBANO y con base en ellas se suscribió en calidad de inversionistas directos del citado proyecto Art Hotel los demandantes en reconvención junto la señora Marta Lucia Consuelo de Lourdes Saéñz Pinto y la sociedad Confecciones San Francisco S.A. (hoy en liquidación) el Convenio de Construcción y Entrega de Parqueos de la misma fecha 19 de octubre de 2010. Dineros pagados con el producto de la misma venta de los 4 lotes. Luego de entrar como inversionistas directos del proyecto Art Hotel, suscribieron con base en estas promesas de compraventa y del citado Convenio otra promesa de compraventa sobre las áreas de parqueo tomando la misma forma de pago con fecha 3 de junio de 2011.

Cada uno de los 26 hechos los respondo de la siguiente manera:

1. En cuanto a la parte primera de este hecho es cierto, así lo señalan los documentos presentados. En cuanto a la segunda no me consta, ya que en dichos inmuebles había 4 casas que fueron demolidas para ser entregadas a mi poderdante una vez las adquirió.
2. Es cierto, así rezan los documentos, aclarando que los lotes de terreno estaban construidos y fueron demolidos como rezan las promesas de compraventa señaladas.
3. Es cierto.
4. Es cierto.
5. Tiene dos hechos en uno. En cuanto al primero es cierto, anotando que el lote tenía una construcción y fue demolido. En cuanto a la segunda parte no me consta deberá probarlo.
6. No es cierto como está anotado. El señor Maalouf Ziad en un principio y hacia el año 2012 adquirió una aparta suite en el Proyecto Art Hotel y años después, es decir, en 2015, en razón a la quiebra del proyecto compró parte de las acciones de la sociedad Art Condominios S.A.S., e invirtió recursos propios y de terceros para tratar de sacar a flote el proyecto; por lo anterior, el Sr. Maalouf no realizó negociaciones de compra o venta de lotes con los demandantes en reconvención. Como dentro de este hecho hay varios hechos, tenemos que la parte segunda es cierta, se asociaron al proyecto y suscribieron un Convenio de Construcción y Entrega de Parquaderos para adquirir 300 metros cuadrados de zonas de parqueo como inversionistas directos. En cuanto a continuar con el negocio de parquaderos no me consta, deberá probarlo. La ultima parte del hecho, es una mera opinión del apoderado.
7. Es cierto, así lo señalan las promesas de venta de los 4 lotes descritos en cada una de las promesas y narrados en los hechos de la demanda principal.
8. Este punto tiene varios hechos que contesto así: En cuanto a las promesas de la compra de los 4 lotes es cierto. En cuanto a la actuación de los prometientes vendedores estos ingresaron al proyecto como inversionistas directos del proyecto denominado Art Hotel y suscribieron el citado Convenio, pero no por parte del señor Jorge Leonardo Andrés Saénz Pinto, sino por cada uno de los propietarios de los 4 lotes. En cuanto al pago de los 4 lotes cada una de las citadas promesas lo estipulan como reza en las mismas. En cuanto al valor de los 300 metros de zonas de parqueo estos lo equipararon a 82 parquaderos, ese fue el valor pactado, es decir, 1.700 millones de

pesos y posteriormente un incremento del 20% quedando un último pago que no fue descontado ni pagado por 340 millones de pesos.

9. Es cierto, anotando que mi poderdante adquirió la opción de compra que tenían los demandados por estar cada uno en sendos contratos de leasing. Con ello se dio cumplimiento a las 4 promesas de compraventa de los lotes antes señalados.
10. En los puntos 13 a 19 de los hechos de la demanda principal se describió que faltaba el pago por parte de mi poderdante de la suma de \$612 millones, por ello, se suscribió la promesa de compraventa sobre una aparta suite Nos. 512 y 513, que equivaldrían a Us 345.000, a la tasa representativa del mercado de esa fecha. Ahora bien, aclaro, cuando se habla de aparta suite estas comprenden una habitación de hotel de conformidad con el Proyecto Art Hotel, y por estar una contigua a la otra, es una aparta suite doble, es decir, comunicada una con otra.
11. Tiene varios hechos, en cuanto a la primera parte es cierto, aclarando que por las presiones ejercidas por los demandados estos exigieron más espacio de parqueaderos pasando en un principio de 82 a 97 zonas de parqueo, sin estar claro, como fue su pago por los restantes.

En cuanto a la pérdida de vigencia sobre el Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos no es cierto, veamos porqué: La promesas de compraventas fueron suscritas hace más de 9 años y los demandados no han ejercido acción legal alguna para lograr su cumplimiento, todas las acciones ejecutivas de las promesas de compraventa prescriben en 5 años; de igual manera, no han estado prestos a llegar a un acuerdo conciliatorio que pueda llegar a solucionar o a rescindir el negocio jurídico, por ello, mi poderdante la sociedad Art Condominios S.A.S., en Liquidación en aras de lograr un buen entendimiento, presentó la demanda principal con el fin de volver las cosas al esto inicial conforme lo estipularon el contrato primigenio, es decir, devolviendo las sumas entregadas, tal y como reza dicho Convenio, en caso de no poderse terminar el proyecto, como así ocurre. En cuanto a los pagos, así están establecidos igual como se manifestó en la demanda principal.

12. Es cierto en cuanto a la suscripción de la promesa de compraventa con el fin de compensar los pagos descritos tanto en las promesas de compraventa de los 4 lotes como de las sumas señaladas en el Convenio de Construcción de entrega de Parqueaderos, pero no es cierto, que se haya entregado o pagado suma alguna.
13. Es cierto, fue la consolidación y cumplimiento de la venta por parte de los demandados a la sociedad Art Condominios de la opción de compra que tenían sobre los 4 leasing inmobiliarios.
14. En cuanto a la contestación de este hecho, como en los anteriores, manifiesto la falta técnica al redactarlos por parte del apoderado, por

cuanto se hacen apreciaciones meramente subjetivas por parte del apoderado, así como de incluir varios hechos en uno y algunos sin conexión alguna. En cuanto a las demoras es cierto, tanto es así, que el proyecto está suspendido desde el año 2013 hasta la fecha por problemas de tipo constructivo y por ello, entró en proceso de liquidación. En cuanto a la suscripción de los Otrosí es cierto, todos datan del año 2012, estando sus obligaciones prescritas para adelantar cualquier acción legal y reitero, por ello, la presentación de la demanda principal.

15. Este hecho contiene un cúmulo de hechos que tratare de contestar en la mejor forma: la parte concerniente a la suscripción de los Otrosí nos atenemos a los mismos. En cuanto al literal iv) Desconocemos este documento por no ser un Otrosí a la promesa, no está concatenado con la misma ni con los demás documentos suscritos, tiene enmendaduras y probaremos que fue suscrito con coacción, debido a los atrasos del proyecto y su acción, de otra parte, no podría prometerse la venta de los restantes parqueaderos de acuerdo con el modelo de proyecto y sus acciones corren la suerte de la principal. En cuanto al reglamento de propiedad horizontal si se le consultó, de ello, da cuenta el documento que antecede a este hecho, por tanto, no hubo mala fe. En cuanto a la suscripción de las escrituras públicas que finiquitara el cumplimiento de las promesas en la Notaria 54 del Círculo Notarial de Bogotá, es cierto.
16. Es cierto, me atengo a los documentos presentados y a las razones expuestas para la no suscripción de las escrituras posibles, en cuanto al reglamento de propiedad horizontal es legal su confección y registro, por ser un proyecto sometido a propiedad horizontal y conocidos de los demandantes en reconvención desde el inicio mismo de la construcción, ahora bien, no es deber consultarlo, ya que este puede ser modificado a conveniencia o criterio de la asamblea de copropietarios una vez sea entregado los inmuebles vendidos.
17. Es cierto, de los retrasos y problemas del proyecto eran conocedores los demandados, por ello de los Otrosí suscritos prorrogando las fechas de entrega y de no continuar con dichas prorrogas así lo demuestran las actas en su poder de los presuntos incumplimientos hasta la fecha, no habían iniciado proceso alguno para ejercer las acciones legales dejando finiquitar los términos, por ello, en un acto de buena fe, la sociedad Art Condominios S.A.S. en Liquidación, en aras de solucionar lo referente a los compromisos establecidos en las promesas presenta la presente acción contenida en la demanda principal a fin de devolver los dineros entregados para la construcción de los parqueaderos tal y como lo establece el contrato primigenio, es decir, el Convenio de Construcción y Entrega de Parqueaderos.

18. Es cierto de dicha convocatoria de conciliación, no es cierto la no comparecencia, en razón, que se dio poder especial a un apoderado para lo pertinente, ahora sobre el tema a conciliar solo atañó la solicitud respecto a la aparta suite, no sobre las zonas de parqueo.
19. Es cierto, se ha intentado en vario momentos un acercamiento para lograr un acuerdo y no ha sido posible concluirlo debido a la intransigencia de los demandados en este caso demandantes en reconvencción al no entender de la imposibilidad de terminar el proyecto Art Hotel debido al estado en que quedó y a las sumas exorbitantes que exigen para llegar a un acuerdo. Debo manifestar que el proyecto tiene más de 40 inversionistas con quienes se firmaron sendos contratos de transacción desde hace varios años, con el animo de facilitar la venta del proyecto en el estado en que se encuentra, resultando con ello más de 5 compradores en este tiempo, quienes han desistido de sus ofertas ante la intransigencia a conciliar por parte de los demandados o demandantes en reconvencción.
20. Este hecho ya fue mencionado y contestado anteriormente, del cual me ratifico en lo allí expresado.
21. No es cierto sobre el avance del 80%, falta mucho más y el proyecto tiene problemas estructurales, empozamiento de aguas por el nivel freático en sus sótanos, hay que cambiar y modificar parte de la estructura para adecuarla a la norma antisísmica vigente (NSR10), instalación de un sistema hidráulico de bombes de agua, desarrollo todo el sistema eléctrico y el sistema domótico entre otros, que deben ser resueltos y cambiados completamente al proyecto contemplado inicialmente, el cual requiere de cuantiosos recursos que solo pueden ser aportados por un comprador. Por ello, no se pudo ni se puede entregar ninguna unidad tanto de aparta suites como de zonas de parqueo. En cuanto a lo prometido en venta se pactó de una zona total de 300 M² que equivaldrían a 82 parqueaderos, lo que no se entiende es porqué después resultaron prometidos 97, cuando el precio total y los metros cuadrados prometidos no da para dichas zonas de parqueo, es decir 97 zonas de parqueo de las cuales deberá explicar y demostrar, el por qué. Ahora bien, es cierta la imposibilidad de terminación por parte de la sociedad Art Condominios S.A.S. en Liquidación, no están los recursos económicos para hacerlo, las licencias de construcción están vencidas y deben ser modificadas, el reglamento de propiedad horizontal no está acorde con la situación actual del proyecto y sobre todo, la edificación reviste peligro hasta tanto no se haga una inversión total en sótanos y estructura.
22. En cuanto a las fotografías aportadas en este hecho son ciertas, como se denota son de la parte exterior del proyecto, más no de la parte interior, las cuales revisten peligro y deben ser adecuadas, como bien dice los demandados, serán evaluadas por un perito en su oportunidad.

23. No es cierto como lo hace ver el demandado, las zonas de sótanos y parqueo no están siendo explotadas porque no es posible, se tiene abierto una parte de la primera planta para parqueo solo con el único fin de obtener recursos para el sostenimiento de los gastos de servicios públicos que demanda la construcción y dar un compás de espera mientras logra su venta; acciones que son legales para que las ejerza y autorice el liquidador en procura de la cosa dada a su cuidado para llegar a una feliz negociación del proyecto e indemnizar en lo que corresponda a cada uno de los inversionistas del proyecto.
24. Este es repetición de los dos hechos anteriores y me ratifico en lo expresado en ello. En cuanto a la venta hago énfasis que ese el objeto cuando empresa o sociedad entra en liquidación, nombrar un liquidador para venda su activo y con ello proceda al pago en primer lugar de todos los impuestos que haya con el fisco nacional y distrital en este caso, resuelva y pague las obligaciones laborales y sus prestaciones sociales, pago a las entidades de salud, proveedores y por último, el pago de lo pertinente y en la medida de su capacidad, a sus inversionistas. Es claro tener en cuenta que cuando una persona hace una inversión o hace parte de un proyecto como es este el caso en concreto debe estar supeditado al éxito o fracaso de este, así como atenerse a las consecuencias que de ello demande.

En cuanto a las pretensiones en la demanda de reconvención

Me opongo a que se hagan contra la sociedad Art Condominios S.A.S. en Liquidación, las declaraciones y condenas, que se contraen en la demanda, porque carecen de los fundamentos de derecho en que pretenden apoyarse y además algunas de las afirmaciones son ajenas a la sociedad que represento.

El demandado y aquí demandante en reconvención no pueden válidamente soslayar la legislación que corresponde aplicar al caso que se controvierte, - referido a las promesas de compraventa iniciales para la compra de 4 de lotes en donde se desarrolla el Proyecto Art Hotel y solicitar que se reconozcan cuando ya están cumplidas y lo prometido escriturado. Quedando por resolver una parte que se prometió vender es decir el área de parqueo de 300 M² que correspondía a 82 zonas de parqueo dentro del proyecto que se iba a realizar y que los demandantes en reconvención ingresaron como inversionistas directos del proyecto y ahora no quiere asumir la suerte del proyecto y repartir las cargas que les corresponde. Es así, que todas las 4 promesas de venta señaladas para la venta de los 4 lotes, tienen escrito el parágrafo 2º de la cláusula tercera, debo anotar que esta parte fue declarada nula por el juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá y confirmada por el Tribunal Superior de Bogotá – Sala Civil – en la promesa suscrita con la señora Martha Lucia Consuelo de Lourdes Saénz Pinto y por ello, se pide que corra la misma suerte en este proceso referente a las 3 promesas de compraventa restantes, para poder resolver el presente asunto.

En consecuencia, las pretensiones a que se refiere la demanda en contra de mí representada no surgen a la vida jurídica como pretende el demandante en reconvención; bien puede apreciarse en cada promesa de venta y en los mismos hechos que fueron escriturados los lotes prometidos en venta.

En cuanto a las demás promesas de compraventa, es decir, sobre el área de parqueo y aparta suite con la cual se completaba el pago quedando un saldo pendiente de 340 millones están finiquitadas sus obligaciones por el transcurso del tiempo, sin contar la imposibilidad de su cumplimiento, la promesa de compraventa de la aparta suite tiene la cláusula que presta mérito ejecutivo, por tanto, su cumplimiento está prescrita; de igual manera la promesa de compraventa de las zonas de parqueo presenta inconsistencias en cuanto al área de parqueo que inicialmente fue 300 M², luego se estipuló en 82 zonas de parqueo y sin razón, se habló después de 97, de otra parte, no están definidos el objeto de la misma, por no estar debidamente descritos los linderos, que sin más, quedaron sin modificar y poder determinar en forma clara, concisa y precisa los mismos, lo que en la actualidad hace imposible su cumplimiento faltando con ello a uno de los requisitos esenciales que debe contener una promesa de compraventa de conformidad con lo estipulado en el art. 1611 del Código Civil; ahora bien, la promesa de compraventa de los citados parqueaderos fue suscrita el 3 de junio de 2011 quedando prescrito el cumplimiento de sus obligaciones.

En cuanto a las condenatorias por descarte no pueden ser tenidas en cuenta, ya que la descripción de las promesas de compraventa y su alinderamiento no está acorde con la realidad de los hechos actuales, por cuanto solicita se condene a escriturar unos parqueaderos con el señalamiento de unas matrículas inmobiliarias no descritas en las mismas promesas de compraventa sin ningún fundamento legal, así mismo, solicita se le escriture unas aparta suite no descritas igualmente por tanto no adquiridas, esto por el señalamiento de otras matrículas inmobiliarias que no están descritas en la promesa o mejor no prometidas en ventas. Como si fuera poco de lo descabellado de las pretensiones condenatorias anteriores, solicita la entrega de locales comerciales que equivalgan a 16 parqueaderos como reza la pretensión tercera, amen, de la pretensión subsidiaria. Pretende un lucro cesante y daño emergente por la no entrega de la aparta suite y otro daño emergente y lucro cesante de 20 millones de pesos mensuales, por demás desproporcionado en todo sentido y fuera de los términos legales.

Es de tener en cuenta que los contratos de promesa de compraventa tienen estipuladas unas arras de retracto y no se estipuló cláusula penal alguna.

En sentencia de la Corte Suprema de Justicia, Sala Civil. Sentencia SC-30472018 (25899310300220130016201) de fecha Jul. 31/18, precisó que estipular en un convenio una “cláusula penal por incumplimiento” impide que las partes puedan retractarse, por lo que resulta jurídicamente improcedente reconocer que la infracción contractual pueda ser consecuencia de haber pactado “arras de retracto”.

La Sala advirtió que no deben confundirse estas figuras, pues si bien existen eventos en los que los contratantes plasman dos pactos en una misma

disposición convencional, no por ello puede extenderse el alcance natural de una de ellas a la otra.

Por eso explica que la cláusula penal, según la ley, es aquella en la que una persona, para asegurar el cumplimiento de una obligación, se sujeta a una pena que consiste en dar o hacer algo, en caso de no ejecutar o retardar la obligación principal. Este concepto pone de manifiesto que la pena convencional puede cumplir diversidad de funciones, tales como la de servir de apremio al deudor, de garantía o caución o de estimación anticipada de perjuicios.

Ahora bien, la inclusión de esta disposición en un contrato le concede al acreedor un conjunto de ventajas, pues, en primer lugar, lo libera de la difícil labor de aportar la prueba sobre los perjuicios, en tanto hay derecho a exigir el pago de la pena establecida por el solo hecho de incumplirse la obligación principal. A su vez, la inobservancia de la obligación principal hace presumir la culpa del deudor, hecho que exonera al otro extremo negocial de demostrar esa condición, y, por último, evita la controversia sobre la cuantía de los perjuicios sufridos. En cuanto al desistimiento, las arras, por su parte, implican la entrega de dinero, u otra cosa, por una de las partes contratantes a la otra, en virtud del contrato que se celebra y dado que, en materia mercantil, se hallan consagradas en disposiciones previstas para el “contrato en general”, para la corporación es evidente que su pacto es admisible en toda clase de convenios. Sin embargo, en asuntos civiles su regulación quedó incluida específicamente para los contratos de venta y arrendamiento, aun cuando no existe discusión sobre su viabilidad en toda clase de contratos sinalagmáticos.

Frente a sus fines, se ha determinado que pueden tener como propósito confirmar el negocio jurídico; facultar a los contratantes para desistir del contrato, caso en el cual pueden perderse o se genera la obligación de restituir las dobladas, y, finalmente, confirmar el acuerdo y asegurar su ejecución.

Por lo anterior, me opongo a cada una de las pretensiones tanto declarativas como condenatorias de la parte demandante en reconvención porque no le asiste el derecho invocado en razón a estar por fuera de los términos legales, las promesas no cumplen con los requisitos legales para su validez y estas pretensiones no cumplen con sus elementos como el sujeto, objeto y la razón. Los hechos no están concatenados con el objeto y con las pretensiones y menos con las normas que regulan la materia en materia civil y procedimental, sin contar que declarase estaríamos frente a un enriquecimiento sin causa por parte de los demandantes en reconvención y, por ende, en un empobrecimiento de mi poderdante la sociedad Art Condominios S.A.S. en liquidación.

La CORTE CONSTITUCIONAL, Sentencia C- 345 de 2017. Magistrado ponente: Alejandro Linares Cantillo República de Colombia, Bogotá, D.C. Mayo 24 de 2017.; expresa lo siguiente:

“...

El contrato de promesa exige para su nacimiento el cumplimiento de 4 requisitos, los cuales están establecidos el artículo de la ley 153 de 1887: “La promesa de celebrar un contrato no produce obligación alguna, salvo que concurran las circunstancias siguientes: 1a. Que la promesa conste por escrito; 2a. Que el contrato a que la promesa se refiere no sea de aquellos que las leyes declaran ineficaces por no concurrir los requisitos que establece el artículo 1511 del Código Civil; 3a. Que la promesa contenga un plazo o condición que fije la época en que ha de celebrarse el contrato; 4a. Que se determine de tal suerte el contrato, que para perfeccionarlo sólo falte la tradición de la cosa o las formalidades legales.”

Ahora bien, antes de explicarse los requisitos, debemos advertir qué efecto jurídico tiene la no comparecencia de uno de estos, a razón de saber si es inexistencia o nulidad del contrato. En primer lugar, la Corte Constitucional manifiesta que [...] *La inexistencia se produce en aquellos supuestos en los cuales los requisitos o condiciones de existencia de un acto jurídico no se configuran, tal y como ocurre, por ejemplo, cuando falta completamente la voluntad, cuando no concurre un elemento de la esencia de determinado acto, o cuando no se cumple un requisito o formalidad previsto (ad substantiam actus) en el ordenamiento para la existencia del acto o contrato. La nulidad, en cualquiera de sus variantes, es una sanción aplicable al negocio jurídico cuando se configura un defecto en las denominadas condiciones de validez, por ejemplo, la capacidad de los sujetos, el consentimiento exento de vicios (error, fuerza y dolo) o la licitud de la causa y del objeto.*

Vistas las promesas de compraventa presentadas por la parte demandante en reconvenición, tenemos que estas no cumplen los requisitos por no concurrir un elemento principal como es la individualización del objeto a adquirir, no está bien determinado, por cuanto se realizaron antes de sufrir modificación los lotes ahora ya construidos, por tanto, cada zona de parqueo como la aparta suite fueron sometidos a un reglamento de propiedad horizontal y fueron individualizados en un sin número de inmuebles, si esto ocurrió, debió igualmente con los Otrosí suscritos hacer las modificaciones pertinentes para adecuarlas a la realidad actual y así no se hizo, lo que hace imposible exigir su cumplimiento y por el contrario, estarían viciadas de nulidad absoluta.

De acuerdo con lo anterior, la Corte Constitucional entiende que la ausencia de cualquiera de los requisitos antes mencionados para la promesa traería como consecuencia la inexistencia del contrato. Sin embargo, la honorable Corte Suprema de Justicia en múltiples fallos hasta la fecha, se ha inclinado, de manera muy argumentada y precisa por la línea de la nulidad absoluta. [...] La inexistencia en que tanto insiste el casacionista, basta recordar que, según la Corte, si la doctrina considera en abstracto el fenómeno de la inexistencia, es únicamente desde el punto de vista de la nulidad, como ha tenido la ocasión de precisarlo esta Sala de Casación en fallos diferentes. Y es que efectivamente la expresión contrato inexistente es en sí misma contradictoria. Y lo es, porque el concepto contrato enuncia la existencia de un ente o una realidad jurídica creada, que puede ser viciosa, pero en todo caso existente; es decir, enuncia una determinada relación con el atributo

propio de los entes. En cambio, el calificativo inexistente, es la negación misma del ente; y una cosa no puede ser y no ser vale decir, no puede ser ente y no serlo al mismo tiempo. Siguiendo esos lineamientos, la promesa de contrato que carezca de cualquiera de los requisitos establecidos, estará viciada de nulidad absoluta, consecuencia jurídica que se desprende de lo que dispone el 1741 del Código Civil, disposición normativa que a voces de la Corte nos dice “... conforme a esta disposición es nulidad absoluta la producida por la omisión de algún requisito o formalidad que las leyes prescriben para el valor de ciertos actos o contratos en consideración a la naturaleza de ellos, y no a la calidad o estado de las personas que los ejecutan o acuerdan. Los requisitos o formalidades prescritos por el artículo 89 de la ley 153 de 1887 para la validez de la promesa son exigidos en razón a la naturaleza de tal pacto”. En efecto, las solemnidades previstas en esa norma son de las denominadas ad substantiam actus, por lo que la validez del acto depende de su confluencia. Consecuencia jurídica que también se expone en sentencia de 2018 *“La promesa es un contrato solemne, que para que produzca efectos debe cumplir con tales formalidades, según lo ordena el artículo 1500 del Código Civil. Tales solemnidades, impuestas por intereses de orden público, no pueden ser derogadas ni por las partes ni por el juez. La consecuencia de la ausencia de uno o más de tales requisitos es la nulidad absoluta del acto, pues así lo dispone el artículo 1741 del Código Civil”*. Con base en lo anterior se concluye, que la Sala Civil de la Corte Suprema de Justicia se decanta por la línea de la NULIDAD ABSOLUTA, y por consiguiente, se descarta de plano que la omisión o no agotamiento de las exigencias legales que exige la promesa, conducirá a la inexistencia del contrato.

Aunado a lo anterior, es de recordar y que no mencionó la demandante en reconvencción, es que existe un fallo proferido por el Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá, en el proceso con No. 11001310303220150098400, fallo de fecha 4 de septiembre de 2019 en el proceso instaurado por Marta Consuelo de Lourdes Saénz Pinto quien era propietaria del lote señalado en el numeral 4 de las pretensiones declarativas y que fue resuelta la parte pertinente al 25% del área total de los 300 M² de área de parqueo que se convirtieron en 82 zonas de parqueo según la promesa de compraventa y que ya habiendo un fallo con un pago condenatorio, se quiere volver a cobrar.

Por lo anterior, las pretensiones tanto declarativas como condenatorias no están llamadas a prosperar y así solicito en forma comedida a su Señoría despacharlas.

Del Juramento estimatorio

Señala el art. 206 del C.G.P., que quien pretenda el reconocimiento de una indemnización, compensación o el pago de frutos o mejoras, deberá estimarlo razonadamente bajo juramento en la demanda o petición correspondiente, discriminando cada uno de sus conceptos. Dicho juramento hará prueba de su monto mientras su cuantía no sea objetada por la parte contraria dentro del traslado respectivo. Sólo se considerará la objeción que especifique razonadamente la inexactitud que se le atribuya a la estimación.

El juramento estimatorio señalado en la demanda no es específico ni concordante con el clausulado de las promesas de compraventa y por tanto, lo objeto y solicito su desestimación. De prosperar en parte las pretensiones de la demanda respecto a lo acordado en las promesas de compraventa, existe una contradicción en las promesas iniciales de compra de la opción que tenían los demandantes en reconvención sobre los lotes en que se levantó el fallido Proyecto denominado Art Hotel, por cuanto, en ellas se habla de la compra de un área total de 300 M², y el descuento o forma de pago que señaló el Convenio de Construcción y Entrega de Parqueos, para después quedar plasmado en una promesa de compraventa por 82 parqueaderos que luego sin una razón lógica y concatenada con el precio pasara a 97 parqueos.

De otra parte, según el Convenio de Construcción y Entrega de Parqueadero señaló unos pagos que debían ejecutarse, quedando un saldo final por pagar de 340 millones de pesos. De otra parte, las promesas de compraventa, tanto de parqueaderos como de la aparta suite señala una cláusula de retracto como penalidad y que no puede equipararse o reemplazarse por el pago de la suma que estipula el juramento estimatorio de 20 millones de pesos mensuales.

Como se denota de todo lo narrado en los hechos de la demanda de reconvención como de las pretensiones declarativas y condenatorias no es coherente lo pedido con el citado juramento estimatorio, que solicito no tener en cuenta por no ser claro y acorde con los contratos de promesa que se pretende hacer valer. Así mismo, solicito a su Señoría tener en cuenta que de ser declarada la prosperidad de las excepciones de mérito y en aras de dar solución a la controversia sobre el objeto en que se planteó el negocio, es decir, que los demandante en reconvención entraron al proyecto Art Hotel en calidad de inversionistas y desarrolladores del mismo, vendiendo los lotes y luego asumiendo las cargas que demanda toda inversión, ya sea de ganancia o pérdida como ocurrió en el presente caso, por ello, solicito se tenga en cuenta el mismo procedimiento asumido por el Juez 32 Civil del Circuito de Bogotá, en el proceso del cual solicité como prueba trasladada en la demanda primigenia, ya que resolvió en forma acertada lo atinente a una de las cuatro promesas suscritas referente al 25% del área de parqueo que estipula cada una de las mismas en el parágrafo segundo de la Cláusula Tercera y ordenó su pago con las indexaciones pertinentes, tomando como base las sumas dadas y descontadas del pago de los lotes y que estipula cada promesa de compraventa con la entregada y descontada como lo estipula el Convenio de Construcción y Entrega de Parqueadero suscrita el 19 de octubre de 2010 al momento mismo de las citadas promesas de compraventa de opción de compra de los 4 lotes.

EXCEPCIONES DE MÉRITO

1. Riesgo de inversión

Cualquier inversionista que entra a un negocio corre con riesgos, que pueden ser favorables o desfavorables, es decir, el negocio en que se invierte puede ser exitoso o no. Por ello, Saénz e hijos S. en C., Confecciones San Francisco

S.A. y Marta Lucia Consuelo de Lourdes Saéñz Pinto, entraron al proyecto Art Hotel asumiendo unos riesgos y deben atenerse a ello. De ello se desprende su intención desde antes del inicio del citado proyecto, así lo estipularon desde la venta de los lotes en cada una de las 4 promesas de compraventa suscritas el 19 de octubre de 2010, al dejar parte del pago que debía hacerle Art Condominios S.A., por los lotes como inversión en un área de 300 M² de zona de parqueo.

La sociedad Art Condominios S.A.S., de constituyó el 6 de octubre de 2010, se registró el 7 de octubre y las promesas de venta de lotes se suscribieron días después, es decir, el 19 de octubre de 2010 junto con el Convenio de Construcción y Entrega de Parqueo, hecho notario a tener en cuenta y que demuestra claramente su intención de ser inversionista de este nuevo proyecto.

Es necesario por ello, entrar a determinar las condiciones iniciales del negocio jurídico plasmado en estos documentos, principalmente en Convenio de Construcción, por cuanto están las bases del negocio como fueron:

1. Intención de Invertir en la compra de un área de parqueo de la futura construcción del proyecto;
2. El pago provisional o inversión es de mil setecientos millones de pesos (\$1.700.000.000) más un 20% resultante del costo definitivo.
3. La anterior suma, es decir, mil setecientos millones de pesos (\$1.700.000.000) se toma como arras y de no ser construido el proyecto se devolverá en su totalidad;
4. El pago se hará en 3 momentos, uno a la firma del Convenio que es la misma de la suscripción de las 4 promesas de venta de las opciones de compra de los lotes; un 50% el 31 de enero de 2011, es decir, al momento de la entrega de los lotes y el saldo, es decir, el 30% a la entrega del área de parqueo;
5. Señala que los anteriores pagos se invertirán completamente en el proyecto;
6. En cuanto a responsabilidades, queda claro que la Constructora, es decir, Art Condominios no asume responsabilidad alguna por el tiempo que tome la terminación de la construcción definitiva y de la venta de los apartamentos;
7. Fija fecha abierta, es decir, la entrega de la prometida área de parqueo se entregaría a los dos días siguientes a la terminación del proyecto;
8. Y, por último, señala entre otras que el Convenio no genera ningún tipo de vinculo, ni compromiso adicional de compra o emisión de ordenes de construcción por parte la Constructora por encima o que supere las referidas unidades de parqueadero;

Lo que demuestra, que la demandante en reconvención si es un típico inversionista del proyecto asumiendo los riesgos que conlleva cualquier negocio y que no puede desconocerse.

Si el negocio prosperó o no prosperó, debe asumir estos riesgos y exigir solo el dinero entregado, es decir, devolver lo invertido en cuantía de mil setecientos millones de pesos (\$1.700.000.000).

Por lo anterior, solicito que se declare la excepción de mérito riesgos de inversión.

2. Modificación de los términos contractuales

Como se desprende de los contratos de promesa suscritos y de los Otrosí, estos fueron claramente modificados con base en la presión ejercida por parte de los inversionistas quienes coaccionaron a la sociedad Art Condominios S.A., para modificar lo ya convenido en detrimento de la misma sociedad, todo ello con base en los problemas que se presentaron en el desarrollo del proceso constructivo por problemas de tipo legal, administrativo y de tipo penal por parte de varios empleados que llevaron al atraso y quiebra del proyecto, situaciones que no pueden ser óbice para perder el sentido del negocio e inversión inicial y perderse de vista los términos del Convenio, menos no tenerlos en cuenta al momento de sopesar las cargas por la no terminación del proyecto y como consecuencia, de la no entrega del área de parqueos prometidos en venta. La modificación de los términos contractuales no se llevó en forma legal, los documentos subsiguientes no tienen una lógica secuencial, lo que llevó a que se fuera distorsionando el objeto mismo del contrato preparatorio y cayera en un limbo jurídico por el no cumplimiento de los requerimientos mínimos que señala el art. 1611 del Código Civil.

3. Contrato no cumplido por la demandante en reconvención

La presente excepción la presento en el sentido que la demandante en reconvención no ha pagado el precio total, lo que conllevaría al no pago de la pena. Queda un saldo por pagar a favor de la sociedad Art Condominios S.A.S., de 340 millones de pesos que debía pagar a la entrega del área de parqueo.

4. Ausencia de constitución en mora

Se incurre en mora en el cumplimiento de un contrato u obligación en las situaciones señaladas por el artículo 1608 del código civil colombiano en tres circunstancias, que para el caso en concreto estaríamos frente a la segunda que señala la norma, es decir, *“cuando la cosa no ha podido ser dada o ejecutada sino dentro de cierto tiempo y el deudor lo ha dejado pasar sin darla o ejecutarla”*. Como quedó establecido en el negocio primigenio, el demandante en reconvención no es un comprador cualquiera, es un inversionista que se asoció al proyecto Art Hotel en procura de una rentabilidad o ganancia por la compra de un área de parqueo asumiendo las cargas que ello conlleva y que en dado caso no se lograra el objeto, se devolvería la inversión en su totalidad, que dicha inversión debe invertirse en forma total en el proyecto y que la constructora no asumiría responsabilidad alguna por el tiempo que se tomara la terminación.

5. Objeción al Juramento Estimatorio

De acuerdo con lo previsto en el Artículo 206 del Código General del Proceso, objeto el juramento incorporado en la demanda de reconvención por su inexactitud absoluta, al incurrir en los siguientes yerros fundamentales:

- (I) El juramento aludido, al referirse a que busca a que se cumpla con la entrega tanto de los parqueaderos como de la suite así como con el pago de los perjuicios ocasionados por el incumplimiento del negocio; es de tener en cuenta que esto no puede ser posible y que el negocio inicial con el transcurso del tiempo fue desvirtuado. No pueden ser entregados por cuanto el proyecto Art Hotel fracasó, la sociedad está en liquidación y debe vender lo que queda del activo para el pago a los acreedores; el proyecto en el estado en que está reviste peligro y requiere de cuantiosas sumas para su terminación.
- (II) Hubo un error por parte de los contratantes en no actualizar las promesas de compraventa en el tiempo, en especial, en el objeto y en la identificación de los inmuebles que hace imposible lo pedido, así como dejar transcurrir el tiempo sin ejercer las acciones legales.
- (III) En cuanto al pago de una suma que señala fue pactada, mi poderdante la sociedad Art Condominios desconoce este acuerdo, porque no está dentro las promesas de compraventa suscritas, dentro de un Otrosí o dentro de los documentos iniciales de negociación como fueron las promesas de compraventa de opción de compra de los 4 lotes ni en el Convenio de Construcción y Entrega de Parqueadero.
- (IV) Asume infundadamente que la zona de parqueo ha debido permanecer arrendado de forma ininterrumpida desde junio de 2012 hasta cuando se entreguen los mismos, lo cual no se ajusta a la realidad, de rentar unos inmuebles sin lograrse la terminación del proyecto.
- (V) Olvida los acuerdos previos e iniciales y peor aún, lo que estipulan las promesas de compraventa de opción de compra, el Convenio de Construcción y Entrega de Parqueadero y las mismas promesas de compraventa.

6. Confusión y contradicción en los actos que componen el negocio jurídico y no cumplimiento de los requisitos legales para que nazcan a la vida jurídica.

La presente excepción la planteo en el sentido de que al hacer un análisis somero de los actos jurídicos que componen el total del negocio jurídico, varios de ellos no cumplen con los requisitos legales para darles validez, otros pierden fuerza legal y no llevan una secuencia lógica del negocio, lo anterior lleva a pensar que existe razones de presión o coacción para variar de esta manera los documentos suscritos en un principio y que van cambiando con el tiempo. Es importante resaltar que el negocio jurídico

inicial se basó única y exclusivamente en que los demandantes en reconvencción entran como inversionistas directos del proyecto con el ingreso de unos recursos tomados del mismo valor de la venta de las opciones que tenían sobre los inmuebles tomados en leasing sin ningún condicionamiento.

De otra parte, existe confusión y un mal confeccionamiento y/o elaboración de las promesas de compraventa de opción de compra de los lotes al incorporar el parágrafo segundo de la cláusula tercera en las 4 promesas de adquisición de los lotes por parte de mi poderdante la sociedad Art Condominios S.A.S., en razón, a que el objeto principal de dichas promesas fue cumplido en forma total con el pago y entrega de los lotes más no con lo que demanda el citado parágrafo referente a la compra de un área total de parqueaderos de 300 M² dividido en 4 partes de 25% de área en cada una de las promesas citadas y suscritas el 19 de octubre de 2010.

Luego se suscribe un Convenio de Construcción de Parqueaderos, es decir, el mismo 19 de octubre de 2010, importante tener en cuenta que hacía solo ocho (8) días se había constituido la sociedad Art Condominios S.A.S., lo que demuestra aún más el deseo de invertir o de inversión directa por parte de los demandantes en reconvencción, hecho bien notado con lo estipulado en citado Convenio y que convierten dicha área de parqueo en 82 zonas de parqueo.

Unos meses después, es decir, en junio de 2011 se suscribe una promesa de venta sobre el área de parqueo de 300 M², que ya no es la misma, sino de 82, en forma inexplicable pasa a 97 parqueos y en razón, a que aun no está construido el proyecto, en la cláusula segunda hacen una descripción de localización de estos con linderos basados en un proyecto en proceso de construcción. Luego se suscriben 3 Otrosí que cambian las fechas de entrega y escrituración, olvidándose de lo más importante, como son los requisitos señalados en el art. 1611 del Código Civil, por ello, la identificación del objeto del contrato de promesa de compraventa queda viciado, ya que se hace imposible determinar qué es lo que se está comprando, no hay forma de saberlo y de ahí que las pretensiones condenatorias sean imposibles de cumplir, amen de todas las otras omisiones como la concatenación y manifestaciones del porqué de los cambios y tergiversación del negocio jurídico inicial.

7. Prescripción

Atendiendo lo preceptuado en el art. 282 del C.G.P., y el art. 2513 del Código Civil, solicito se declare la prescripción de las promesas de compraventa de los parqueaderos y de la aparta suite, en razón, a que están finiquitadas por el transcurso del tiempo, promesas que datan o mejor que fueron suscritas pasados más de 11 años.

8. Genérica o Innominada

Solicito de manera respetuosa, declarar probado cualquier hecho constitutivo de excepciones y que resulte probada dentro del proceso y advertida por su Señoría, aún de ocurrencia posterior a la formulación de la demanda tanto primigenia como a la de reconvencción, con sujeción a lo ordenado por el C.G.P., en su art. 282. La anterior excepción la sustento en el hecho de lo complejo del negocio jurídico en donde se suscribieron en total 6 promesas de compraventa, un Convenio de Construcción y Entrega de Parqueo, todos anunciando la forma de cómo hacer el negocio, su pago, las obligaciones y entrega, entre otras, además de las presiones ejercidas por los demandantes en reconvencción que llevaron a la suscripción además de varios Otrosí, olvidándose en sí, de lo más importante, como era modificar el objeto del contrato y la descripción exacta de lo que se pretendía vender, quedando en el limbo y que ahora se hace imposible de cumplir con las consecuencias de recurrir a los primeros documentos que recogen el verdadero sentido del negocio.

PRUEBAS:

Solicito comedidamente al señor Juez Civil del Circuito decretar las siguientes pruebas:

Tener en cuenta todas las documentales presentadas en la demanda primigenia y la de reconversión.

a) Interrogatorio de parte:

- Solicito el interrogatorio de parte a los representantes legales de las sociedades demandadas Saénz e Hijos S. en C. y de la sociedad Confecciones San Francisco S.A. (hoy en liquidación)

b) Testimonios:

- Solicito el testimonio de la Dra. Fanny Martínez López, identificada con la cédula de ciudadanía número 25.262.920 a quien se le puede notificar en la Calle 71 No. 5-71 Edificio Calle 71 Oficina 401 de la ciudad de Bogotá, D.C. Correo electrónico: FAMAABOGADOS@HOTMAIL.COM a quien le consta los hechos de la demanda primigenia como a varios hechos de esta demanda de reconvencción.
- Solicito el testimonio del Señor Benoit Pierre Delgrange, identificado con la cédula de extranjería No. 333.935, a quien se le puede notificar al correo electrónico benoit.delgrange@gmail.com a quien le consta los hechos de la demanda.

c) Oficiar:

- Solicito oficiar al Juzgado 32 Civil del Circuito de Bogotá, a fin de que envíe copia de la sentencia proferida el día 4 de setiembre de 2019 en el proceso instaurado por la señora Marta Lucia Consuelo de Lourdes Saéñz Pinto contra la sociedad Art Condominios S.A.S., proceso identificado con el No. 11001310303220150098400.
- Oficiar a la Curaduría Urbana correspondiente de Bogotá a fin de que envíe el estado actual de las licencias de construcción.

d) Solicitud:

- Solicito de manera comedida a su Señoría, decretar un peritazgo sobre el fallido proyecto Art Hotel para que certifiquen sobre el estado de este y los peligros que reviste.

NOTIFICACIONES:

El suscrito recibirá notificaciones en la Carrera 82 No.25G-84 Oficina 304 Edificio Hotel Hilton Garden de la ciudad de Bogotá, D.C., Celular 3002108255 e-mail CARLOS_GARZONM@HOTMAIL.COM

La Sociedad ART CONDOMINIOS S.A.S. (hoy en liquidación) recibe notificaciones en la Calle 95 No.12-14 de esta ciudad de Bogotá, e-mail CAMICER10@YAHOO.COM.CO

Atentamente,



Carlos Alberto Garzón Medina
C.c. No. 10.260.165 expedida Manizales
T.p. No.202.396 del C.S. de la J.